



## III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

### AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

*ACUERDO de 5 de mayo de 2023, del Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el plan especial de reforma interior para planificar la actuación de regeneración para mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana calle Tilos, calle Orquídeas, paseo Robles y calle Acacias, cuyo promotor es la comunidad de propietarios Gladiolos n.º 5. Expte.: 8/2021/PLUR.*

El Excmo. Ayuntamiento en Pleno en Sesión ordinaria celebrada el día 5 de mayo de 2023, acordó dar su aprobación del siguiente Dictamen emitido por la Comisión Informativa de Fomento y Patrimonio, en sesión ordinaria de fecha 2 de mayo de 2023, que informó favorablemente el expediente para la «Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior para planificar actuación de regeneración para mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en manzana C/ Tilos, C/ Orquídeas, Paseo Robles y C/ Acacias», promovido por la Comunidad de Propietarios Gladiolos n.º 5. Se recoge el siguiente acuerdo:

*Primero.*– Aprobar definitivamente el «Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la calle de Los Tilos, la calle Orquídeas, el paseo de Los Robles y la calle de Las Acacias» promovido por la Comunidad de Propietarios Gladiolos 5, siendo el redactor del documento el arquitecto D. Carlos Carro Carbajal, y cuyo contenido es idéntico al aportado en papel, según declaración jurada del Arquitecto redactor del Proyecto que consta en el expediente.

La documentación de la que se compone el P.E.R.I. es la siguiente:

DOCUMENTO
ÍNDICE
MEMORIA
PLANOS
Anexo I-Documentación Fotográfica
Anexo II- Estructura de la propiedad
Anexo III-Identificación de Propietarios

Según informe técnico de fecha 24/04/2023 se verifica que en los documentos citados anteriormente, se han solventado las deficiencias establecidas en la Resolución de aprobación inicial de fecha 21 de junio de 2022. Asimismo se recogen los cambios requeridos en la Resolución de aprobación inicial como en los informes sectoriales sin que ello suponga una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

Respecto a la Resolución de aprobación inicial:

Se recoge en siguiente párrafo en el título I de la memoria vinculante: «por razones justificadas se dejará abierta la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda admitir variaciones en el acometimiento de las obras, siempre que las mismas no alteren la estética del conjunto»

B) Respecto al informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo:

Se trata de una actuación que afecta no solo a la rehabilitación de las edificaciones sino también contempla actuaciones en el medio urbano (viarío público e infraestructuras); por lo que lo adecuado es denominar la intervención como una actuación de regeneración urbana. Se procede al cambio de denominación de la intervención, como *actuación de regeneración* (tal y como consta en el título del Documento aportado para la aprobación definitiva), por tratarse de una actuación que afecta no solo a la rehabilitación de las edificaciones sino también contempla actuaciones en el medio urbano (viarío público e infraestructuras).

Se procede a sustituir las referencias a la derogada Orden VIV/561/2010 (sobre accesibilidad en los espacios públicos urbanizados) por la vigente Orden TMA/851/2021 de 23 de julio (por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados).

Anexo Propietarios: Se recoge de forma separada, un anexo con la relación de propietarios y ocupantes en cumplimiento del Art. 445 b) del RUCyL, que no es accesible al público, de conformidad con la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, por lo que se da cumplimiento a las condiciones de cautela, consentimiento y otras incompatibles con el carácter público de un instrumento urbanístico.

*Segundo.*– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.C.Y.L así como en la web municipal.

*Tercero.*– Notificar a la Administración Autonómica, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, acompañando un ejemplar del instrumento aprobado. Asimismo se notificará a los interesados.

*Cuarto.*– Dar traslado a la Oficina Presupuestaria y al Servicio de Bienes para su conocimiento a efectos oportunos.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Contra este Acuerdo de Pleno, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano, en el plazo de un mes (Art. 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). En caso de no interponer recurso de reposición, podrá formular recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia



de Castilla y León, en el plazo de dos meses (de conformidad con los Arts. 8.1, 10.1 a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). En ambos casos, el plazo se computa a contar desde el día siguiente al de esta publicación.

Salamanca, 1 de junio de 2023.

*El Concejal Delegado de Fomento en FF.,*  
Fdo.: J. FERNANDO CARABIAS ACOSTA

**ANEXO**

OTROS DOCUMENTOS NO PUBLICADOS INCLUIDOS EN LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DEL «PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA PLANIFICAR ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN PARA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN MANZANA C/ TILOS, C/ ORQUÍDEAS, PASEO ROBLES Y C/ ACACIAS», cuyo promotor es la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GLADIOLOS n.º 5.

Documentos anejos a la información:

- Anexo I-Documentación Fotográfica
- Anexo III-Identificación de Propietarios





DOCUMENTO 1:

I. Memoria informativa

II. Memoria vinculante

III. Estudio económico

IV. Planos

V. Anexos

DOCUMENTO 2:

Anexo 3. Identificación de propietarios (anexo separado):

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

---

## **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA PLANIFICAR UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA CALLE DE LOS TILOS, LA CALLE ORQUÍDEAS, EL PASEO DE LOS ROBLES Y LA CALLE DE LAS ACACIAS.**

EMPLAZAMIENTO: PASEO DE LOS ROBLES N<sup>OS</sup> 1-3-5-7, CALLE GLADIOLOS N<sup>OS</sup> 1-3-5-7 Y CALLE NENÚFAR N<sup>OS</sup> 1-3-5-7, SALAMANCA.

SOLICITANTE: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GLADIOLOS 5

ARQUITECTO: D. CARLOS CARRO CARBAJAL

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

---

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

**ÍNDICE:**

<b>I. MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>4</b>
MI.-TÍTULO I.-ENCARGO DE LA REDACCIÓN .....	5
MI.-TÍTULO II.-ANTECEDENTES .....	5
MI.-TÍTULO III.-MARCO LEGAL .....	5
1. LEGISLACIÓN ESTATAL: .....	5
2. LEGISLACIÓN REGIONAL: .....	5
3. LEGISLACIÓN MUNICIPAL: .....	5
4. LEGISLACIÓN SECTORIAL: .....	6
MI.-TÍTULO IV.-ÁMBITO .....	6
MI.-TÍTULO V.-ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES .....	8
MI.-TÍTULO VI.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL .....	11
1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	11
2. CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEL ESPACIO LIBRE ENTRE ELLOS .....	12
3. INFORMACIÓN SOBRE LOS USOS DE LOS INMUEBLES .....	15
4. VIVIENDAS .....	23
5. ZONAS COMUNES .....	25
6. INSTALACIONES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA .....	30
MI.-TÍTULO VII.- PROBLEMAS DETECTADOS .....	36
MI.-TÍTULO VIII.- SOLUCIÓN PROPUESTA .....	41
MI.-TÍTULO IX.- CUMPLIMIENTOS Y PROTECCIONES .....	43
1. PROTECCIÓN CIVIL .....	43
2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	44
3. LEY DEL RUIDO .....	44
4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL .....	45
<b>II. MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>47</b>
MV.-TÍTULO I.-OBJETO .....	48
MV.-TÍTULO II.-ACREDITACIÓN DEL INTERÉS GENERAL .....	48
MV.-TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE UN PERI COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO ..	49
MV.-TÍTULO IV.- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL .....	50
MV.-TÍTULO V.-IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LOS EDIFICIOS .....	52
MV.-TÍTULO VI.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIONES PROPUESTAS .....	59
1.PROPUESTA DE ACTUACIONES PASIVAS PARA MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, EL CONFORT TÉRMICO (Y ACÚSTICO) Y REDUCIR ASÍ LAS EMISIONES DE CO2: .....	59
2.PROPUESTA DE ACTUACIÓN ACTIVA PARA MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y REDUCIR ASÍ LAS EMISIONES DE CO2: ENERGÍA RENOVABLE .....	60
3.PROPUESTA DE ACTUACIONES PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD: .....	64
4.PROPUESTA DE ACTUACIONES PARA RECONFIGURAR EL ESPACIO PÚBLICO RESULTANTE: .....	73

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

5.PROPOSTA DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL ESPACIO PÚBLICO: .....	75
MV.-TÍTULO VII.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN .....	76
MV.-TÍTULO VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. NORMATIVA URBANÍSTICA .....	76
1. JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEY DEL SUELO .....	76
2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN SEGÚN LA ORDENANZA DE ASCENSORES .....	77
2.A). ASCENSOR EN EL INTERIOR DEL EDIFICIO .....	77
2.B). ASCENSOR EN PATIO INTERIOR CERRADO .....	78
2.C). ASCENSOR EXTERIOR AL EDIFICIO, DESARROLLADO SOBRE ESPACIO LIBRE PRIVADO .....	78
2.D). ASCENSOR EXTERIOR AL EDIFICIO, DESARROLLADO SOBRE DOMINIO PÚBLICO. ....	78
3. JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA .....	81
4. JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA .....	83
5. CONCLUSIÓN.....	83
MV.-TÍTULO XIX.- AFECCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL PGOU DE SALAMANCA .....	84
1. ESTADO ACTUAL.....	85
2. ESTADO PROPUESTO .....	86
3. ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU.....	86
4. CONCLUSIONES.....	87
5. JUSTIFICACIÓN. ....	87
MV.-TÍTULO X.- RESUMEN EJECUTIVO .....	88
1. SÍNTESIS DEL ESTUDIO. ....	88
2. CUADRO COMPARATIVO. ....	88
<b>III ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>90</b>
EE.-TÍTULO I.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA.....	92
EE.-TÍTULO II.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	93
EE.-TÍTULO III.- PLANIFICACIÓN ECONÓMICA .....	97
<b>IV PLANOS.....</b>	<b>99</b>
<b>V ANEXOS .....</b>	<b>113</b>
1. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA: .....	127
3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: .....	135
3. IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS: .....	135



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## I. MEMORIA INFORMATIVA

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## **MI.-TÍTULO I.-ENCARGO DE LA REDACCIÓN**

La redacción del presente **Plan Especial de Reforma Interior** en la manzana delimitada por la Calle de los Tilos, la calle Orquídeas, el Paseo de los Robles y la calle de las Acacias del término municipal de Salamanca, **se realiza al arquitecto D. Carlos Carro Carbajal** colegiado con el número 3.528 en el Colegio Oficial Arquitectos León, Delegación Zamora con domicilio profesional en la Avenida Príncipe de Asturias nº5, entreplanta B de Zamora, **por encargo de la Comunidad de Propietarios de la Calle Gladiolos 5**, con CIF: H-37.206.570.

La iniciativa del Planeamiento es privada, Según el artículo 463 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León ( *sujetos legitimados: b) Los demás titulares de aprovechamiento o de derechos reales en el ámbito de la actuación*).

## **MI.-TÍTULO II.-ANTECEDENTES**

Por encargo de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en la Calle Gladiolos 5, se estudió la accesibilidad del edificio para la instalación de un ascensor. Debido a las características y reducidas dimensiones de la caja de escalera, es imposible colocarlo dentro del volumen existente, por lo que se propone una nueva caja de escaleras sobre la vía pública. Dada la homogeneidad de los bloques de la manzana, se pretende definir unas directrices comunes para que en el momento en el que cada portal decida llevar a cabo la mejora de la accesibilidad, lo haga de manera pautada y manteniendo la unidad estética y morfológica del área definida. Además, se pretenden ejecutar obras para mejorar la eficiencia energética y aumentar así el confort de los usuarios y se llevará a cabo una reordenación urbana; actuaciones que renovarán la imagen de los edificios y se detallarán también en este documento.

Según el reglamento urbanístico actual la figura de planeamiento adecuada para ello es un PERI. Por lo tanto, se redacta el presente documento para definir la solución técnica de la instalación de ascensores y la implantación urbanística correcta de la ampliación de los doce portales.

## **MI.-TÍTULO III.-MARCO LEGAL**

### 1. LEGISLACIÓN ESTATAL:

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Texto refundido de **la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**.

-**Reglamento de gestión urbanística**, RD 3288/1978, de 25 de agosto, en sus artículos 130, 171, 196, 198, 205-210, según la Disposición Final Primera del RUCyL. Texto vigente con las modificaciones introducidas 9 de noviembre de 2011.

### 2. LEGISLACIÓN REGIONAL:

-**Ley de Urbanismo de Castilla y León** 5/1999, de 8 de abril. Texto vigente con las modificaciones introducidas 19 de septiembre de 2014.

-**Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León** 10/1998 de 5 de Diciembre. Texto vigente con las modificaciones introducidas 19 de septiembre de 2014.

-**Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**. Decreto 22/2004 de 29 de enero. Texto vigente con las modificaciones introducidas 4 de marzo de 2016.

### 3. LEGISLACIÓN MUNICIPAL:

-**Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca**. Orden FOM/59/2007, de 23 de enero, sobre la Revisión del PGOU.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

**-Ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial.** Salamanca. Publicada en el B.O.P. de Salamanca el 25 de enero de 2010. Texto modificado el 31 de Julio de 2020 en sesión ordinaria del pleno del excmo. Ayto de Salamanca.

#### 4. LEGISLACIÓN SECTORIAL:

**-Real Decreto Legislativo 1/2003** de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social.

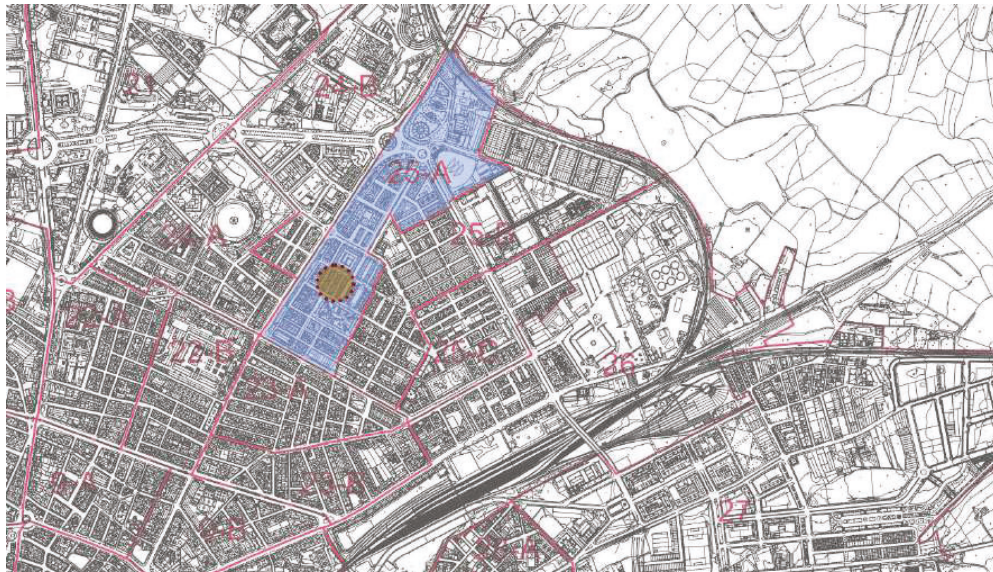
**-Ley 3/1998**, de 24 de junio, de accesibilidad y barreras arquitectónicas de CyL y Decreto 217/2001, por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

**-Ley 21/2013** de 9 de abril de Evaluación Ambiental.

**-Orden FOM/1572/2006**, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística 2/2006, de normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico. ITPLAN.

### MI.-TÍTULO IV.-ÁMBITO

El ámbito propuesto está incluido en la unidad urbana nº25 A del PGOU de Salamanca. Corresponde a la zona delimitada por la Calle de los Tilos, la calle Orquídeas, el Paseo de los Robles y la calle de las Acacias



Concretamente se trata de un conjunto residencial de tres bloques lineales plurifamiliares edificados entre 1.962 y 1.967. Con cuatro portales por volumen y diez viviendas por portal; distribuidas en altura en cinco plantas (cuatro más entreplanta). Salvo los portales 1 y 3 de la calle Nenufar, que tienen 8 viviendas cada uno, ya que la entreplanta está destinada a locales. Forman un total de doce portales y ciento dieciséis viviendas.

La superficie total del ámbito son 4.211'15 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.651'40 m<sup>2</sup> están ocupados por edificación de los bloques. Cuya superficie total construida suma 8.257 m<sup>2</sup>



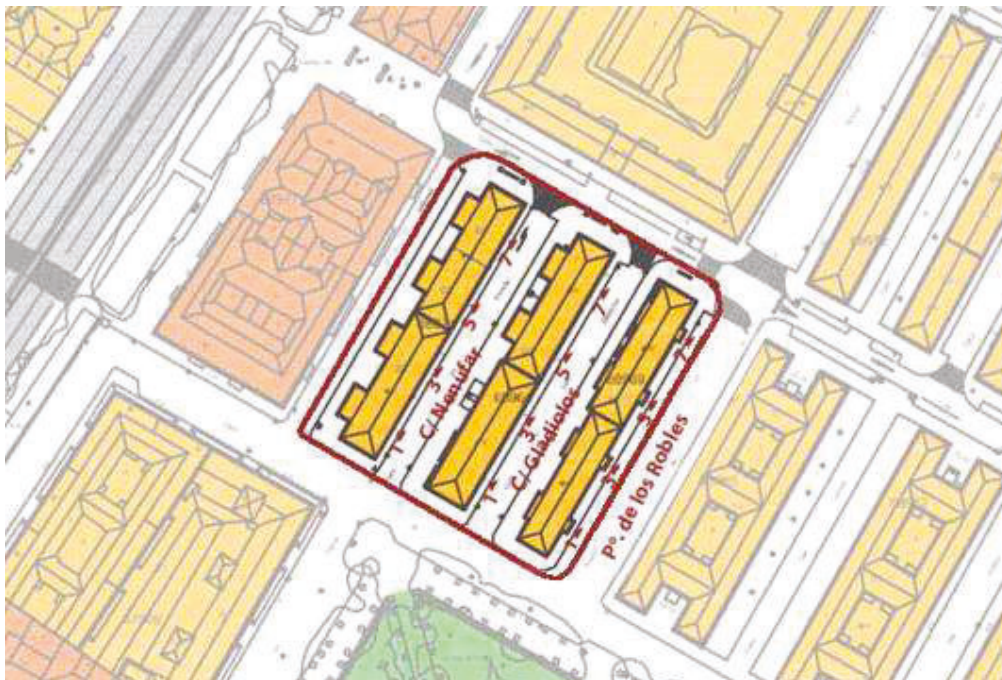
**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



Según los planos de ordenación: calificación del suelo 07 extracto 7369N. las calles Nenúfar, Gladiolos y el Paseo de los Robles están consideradas como suelo urbano.



Según los planos de ordenación: rango de calles, del extracto 7369N, el Paseo de los Robles considerado calle de rango 3 y las calles Gladiolos y Nenúfar están consideradas calles de rango 2.



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



## MI.-TÍTULO V.-ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES

La construcción de los tres bloques data de la década de los 60, en uno de los barrios obreros que en su momento se desarrollaron para acoger a la población que migraba de los pueblos a las ciudades. Como muchos otros edificios de casi todas las ciudades españolas de esa época, se proyectaron para resolver el problema habitacional con las condiciones mínimas de habitabilidad que la normativa exigía en esa fecha como viviendas de protección oficial. En general, se diseñaron para poder construir de la manera más económica posible, intentando aprovechar al máximo el espacio existente para las viviendas en sí mismas, dando como resultado portales pequeños y poco accesibles. Con edificios con una envolvente térmica deficiente según los parámetros actuales, que impiden un correcto ahorro de energía y con una producción de emisiones de CO2 elevada.

El espacio público tampoco entraba en consideración dentro del proyecto, por lo que es necesaria una reorganización e implementación de elementos vegetales.

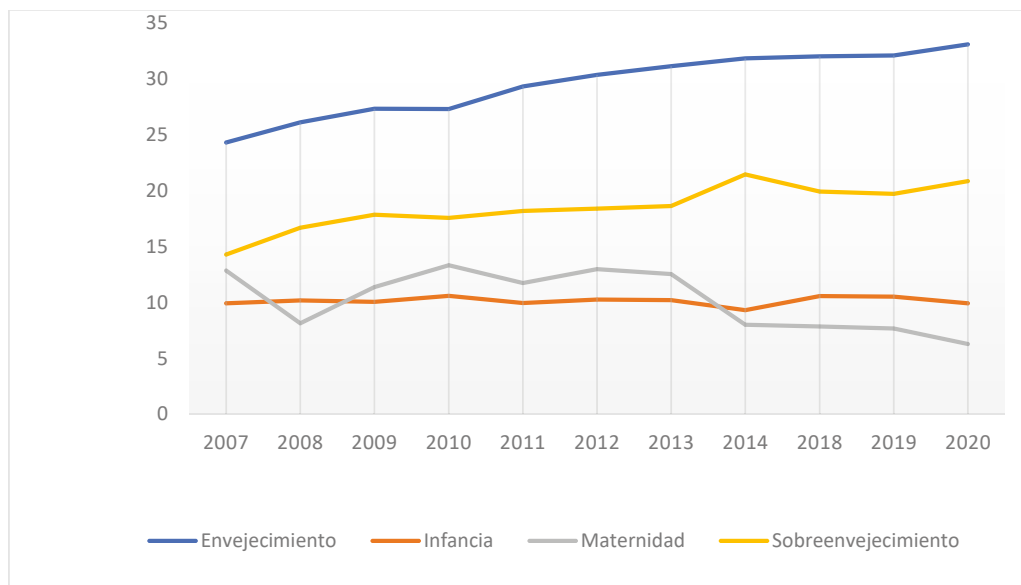
En el ámbito de actuación la conservación ha sido mínima; por lo que, hoy en día existe un problema acuciante de accesibilidad, al que se le suma que sus usuarios tengan un grado de envejecimiento alto. El objetivo del PERI es mejorar las condiciones de accesibilidad de manera ordenada y similar en todos los portales, para continuar así con la imagen homogénea de la zona.

En cuanto a los propietarios e inquilinos, en la actualidad tiene una población de 12.074 habitantes (2020) hay que tener en cuenta que en el 2010 este mismo barrio tenía una población de 12.288 por lo que se produce una pérdida de población muy elevada que coincide con la tendencia global de la ciudad de Salamanca. El barrio tiene una población envejecida según se muestra en la gráfica adjunta con los datos del Observatorio de Salamanca, donde se puede ver cómo, tanto el envejecimiento como el sobre envejecimiento están en alza, mientras que la maternidad y la infancia se encuentran en ligero descenso. La franja con mayor población es la comprendida entre los 60 y los 75 años, con un índice de envejecimiento del barrio del 30.83%.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



El nivel adquisitivo de ambos grupos es bajo. El 44.74 % de las familias del Barrio de Garrido Norte se componen de 1 miembro, el 32.14% de dos miembros, el 13,44 % de 3 miembros, el 6.10 % de cuatro miembros. La mayoría de los residentes del barrio es gente de avanzada edad, propietarios iniciales de las viviendas o descendientes de estos. El resto de la población son inquilinos a corto plazo.

En cuanto a la población extranjera, según los datos del Observatorio, es superior a la media de la ciudad de Salamanca, y desde el año 2018 se encuentra en alza. Se trata de gente joven con recursos limitados y se encuentra en su mayoría entre la horquilla de edad de los 20 a 49 años provenientes mayoritariamente de Marruecos, Bolivia, Colombia y Honduras.

En líneas generales, existe este descenso de la población provocado por el progresivo fallecimiento de los propietarios o por el abandono de las viviendas por estos debido a las malas condiciones de accesibilidad. Esto ha originado el deterioro de las construcciones y en consecuencia la disminución de su valor de venta o arrendamiento, atrayendo a personas con recursos limitados.

Por mencionar la composición de algunos portales concretos:

En *Portal Los Robles Nº 1*, la amplia mayoría de los inquilinos son personas de avanzada edad que, además, son los propietarios. Las viviendas alquiladas están ocupadas por gente joven con pocos recursos. En la vivienda de la 2ª izquierda vive una persona con una discapacidad visual del 100%.

En el portal *Gladiolos Nº 5*, 2/10 viviendas están ocupadas por personas extranjeras, según conversación con *Don Rufino J. Sánchez Polo*, presidente de dicho portal, quien también nos informó que en el portal *Gladiolos Nº 7*, solo una de las viviendas de la entreplanta estaba alquilada por personas a corto plazo, en el resto residían personas mayores. También nos comentó la situación de una persona mayor (no nos facilitó sus datos), propietaria de una vivienda, que por la ausencia de ascensor en su edificio se ha visto obligada a alquilar otra vivienda en el barrio.

Y cuanto a la actividad comercial empresarial del barrio la mayoría de los locales de planta baja se destinan al pequeño comercio y sobre todo a la hostelería, aunque actualmente un alto porcentaje de ello se encuentra en desuso.

Por todo lo anteriormente mencionado se podría determinar que la vulnerabilidad de este barrio sigue un eje de **vulnerabilidad socio-demográfica** donde se combinan tres tipos de situaciones: el envejecimiento, la estructura de hogares y el fenómeno migratorio. El envejecimiento se relaciona con la mayor dependencia y atención sanitaria habitualmente demandadas. La observación de la estructura de hogares encuentra sentido ante el posible

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

debilitamiento de las redes sociales y familiares de ayuda (hogares unipersonales, monoparentales e incluso el hacinamiento residencial). Cerrando este apartado, la inmigración proveniente de países no desarrollados demanda una mayor capacidad de integración social, más aún cuando se encuentran en situaciones de precariedad. También debido a la existencia de varias infraviviendas se plantea la **vulnerabilidad socio-residencial**.

% viviendas en edificios en estado ruinoso, malo y deficiente (Dato disponible para 2001 y 2011) (%) - Fuente: INE



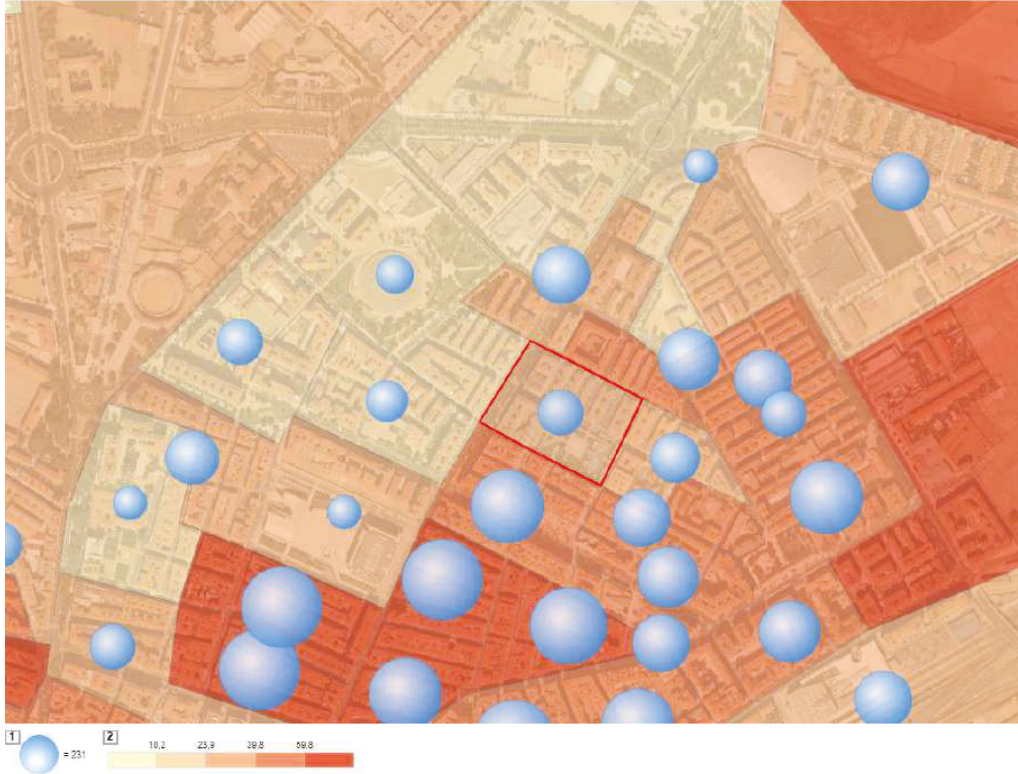


**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

1 Población con problema de escasez zonas verdes (Dato disponible para 2001) (personas) - Fuente: INE  
2 % de población con problema de escasez zonas verdes (Dato disponible para 2001) (%) - Fuente: INE



## MI.-TÍTULO VI.- DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

### 1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se ha consultado y analizado el **Título constitutivo de la primera fase\*** que compone el área, obteniéndose los datos que se reflejan en las tablas de las páginas siguientes, junto con la descripción catastral. De él se desprenden las siguientes conclusiones principales:

- El coeficiente de todas las viviendas es igual
- El coeficiente de zonas comunes de cada vivienda es igual

\*Según la descripción de dicho documento, la primera fase se compondría de los siguientes portales:

BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3
Calle Nenúfar 5	Calle Gladiolos 5	Paseo Los Robles 5
Calle Nenúfar 7	Calle Gladiolos 7	Paseo Los Robles 7

De las visitas realizadas a los inmuebles, tanto de la primera fase como de la segunda fase, se observa que sus características son casi idénticas por lo que se podría presuponer que sus coeficientes son los mismos. Ver anexos.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## 2. CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DEL ESPACIO LIBRE ENTRE ELLOS

Se trata de tres bloques de viviendas lineales similares entre sí de la misma promoción. Colocados de forma paralela con espacio libre entre ellos, lo que permite unas condiciones adecuadas de ventilación e iluminación. Tienen la misma altura, 5 plantas sobre rasante, y cuatro portales cada uno, misma orientación y posición.

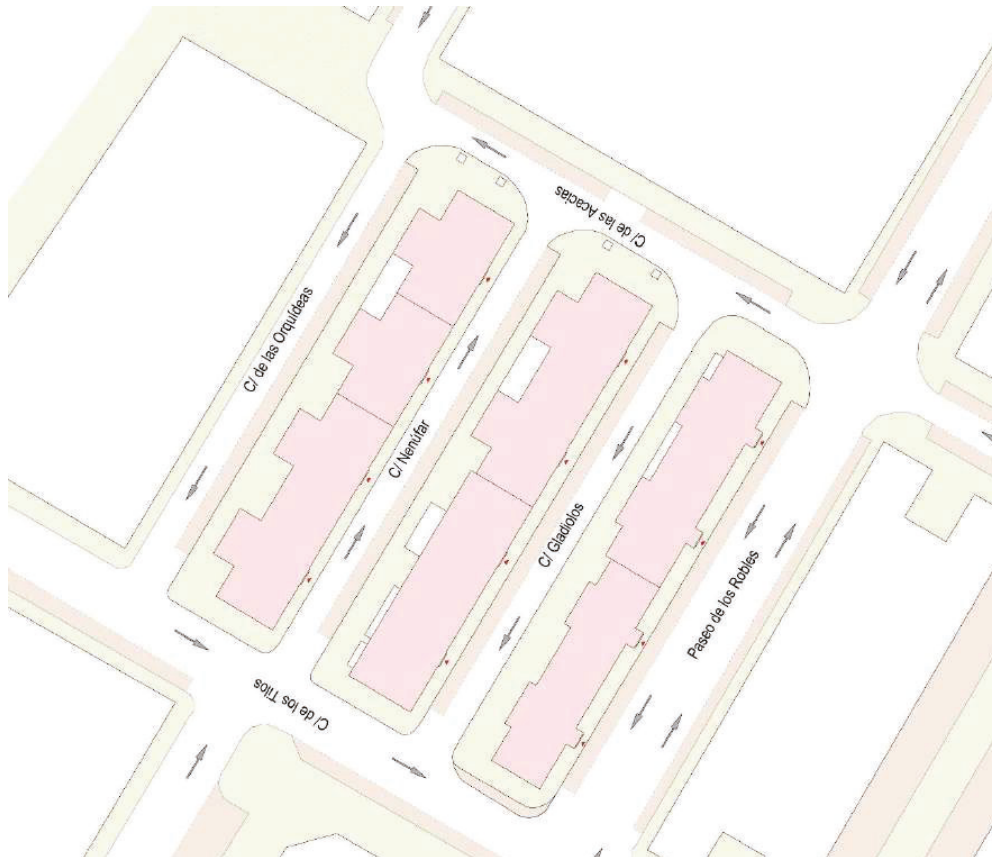
Varía no obstante la volumetría de la parte posterior de los bloques y de los portales de acceso en el Paseo de los Robles. Dentro de que es la misma tipología, existen cuatro portales diferentes según sus dimensiones y disposición de elementos.

De la misma manera, la composición del viario público, aunque con un carácter parecido que hace entender que forman parte de la misma promoción inmobiliaria, es diferente en cada una de las calles.

-La C/ Nenúfar empezando por la izquierda tiene, una acera de 1.60m, un vial para el tráfico rodado de 3.40m, una banda para aparcamiento de 2m de ancho y una acera de anchura variable con un mínimo de 2m. En total tiene un ancho (mínimo) de 9m.

-La C/ Gladiolos empezando por la izquierda tiene, una acera de 1.80m, una banda de aparcamiento de 2m, un vial para el tráfico rodado de 3.40m y una acera de anchura variable con un mínimo de 2.75m. En total tiene un ancho (mínimo) de 9.95m.

-El paseo de los Robles, sin embargo, forma parte de una calle de rango mayor, y por lo tanto tiene un vial de tráfico rodado en dos sentidos. Comenzando por la izquierda hay una acera de 2.20m con un estrechamiento de 1,05m de paso libre por cada uno de los cuatro portales existentes, una banda de aparcamientos de 2m, un vial de doble sentido



12

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

de 8.55m, una banda de aparcamientos y una acera de 1.40m. En total tiene un ancho (mínimo) de 14m. Se adjunta un esquema de la distribución y el sentido del tráfico del ámbito:

Aunque similares en distribución y materiales, los doce portales presentan diferencias. Cada uno de ellos comunica la calle con los núcleos verticales, que contienen exclusivamente la escalera de acceso entre las plantas y un rellano que distribuye a dos viviendas por planta.

En total cada bloque suma: cuatro portales, cada uno con dos viviendas por planta y cinco plantas (entreplanta más cuatro alturas). Salvo los portales 1 y 3 de la calle Nenúfar, que la entreplanta está destinada a locales comerciales. Diez viviendas por portal en diez portales más ocho viviendas por portal en dos bloques. Cuarenta viviendas en el bloque del Paseo de los Robles, otras cuarenta en el bloque de la calle Gladiolos y treinta y seis viviendas en el bloque de la calle Nenúfar. En total ciento dieciséis viviendas.

Se explicará en el siguiente punto la distribución de las variantes.

Se adjuntan fotografías de la situación actual de la zona:



*C/ Nenúfar. Parte delantera del bloque de la C/ Nenúfar.*



*C/ Nenúfar. Parte trasera del bloque de la C/ Gladiolos.*



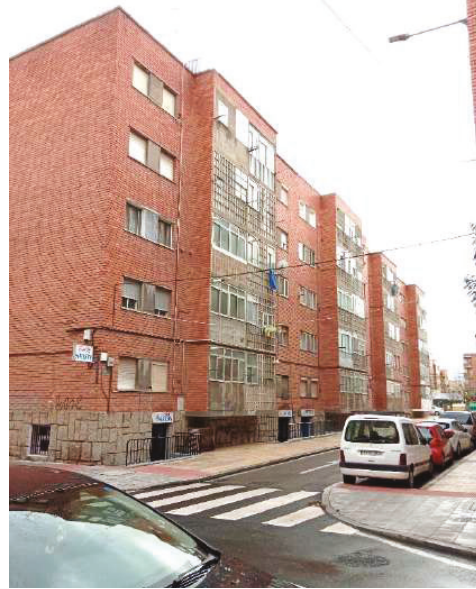
**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



C/ Gladiolos. Parte delantera del bloque de la C/ Gladiolos.



C/ Gladiolos. Parte trasera del bloque del Paseo de los Robles.

Los bloques de la calle Nenúfar y Gladiolos tienen un frente continuo de ladrillo caravista muy similar, el frente del bloque del paseo de los Robles difiere en que los portales sobresalen volumétricamente creando un ritmo muy marcado. La parte de atrás de todos ellos tiene entrantes y salientes a diferente altura y tamaño que corresponden en el interior con galerías, cocinas y aseos. En planta -1 hay locales comerciales y trasteros, en todos ellos. Salvo la entreplanta de los portales 1 y 3 de la C/ Nenúfar en la que también hay locales comerciales, el resto de las plantas están destinadas completamente a vivienda.



Paseo de los Robles. Parte delantera del bloque del paseo de los Robles.

PERI

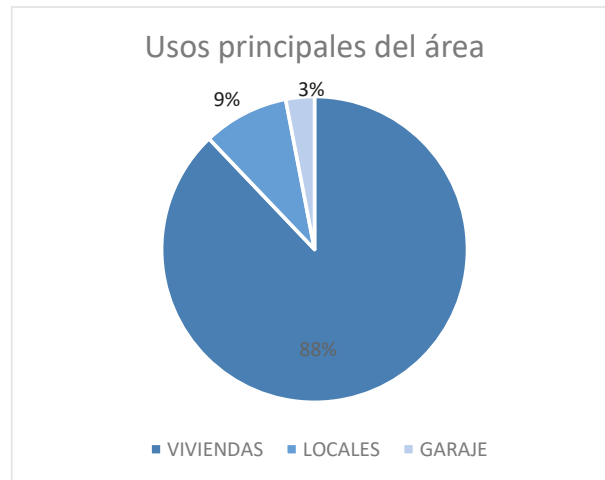
Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

### 3. INFORMACIÓN SOBRE LOS USOS DE LOS INMUEBLES

En el área se pueden distinguir los siguientes usos principales:

- **Residencial**, con un total de 116 viviendas que constituye el 88%
- **Comercial**: 12 locales comerciales destinados al comercio, servicios y hostelería, que constituyen el 9%
- **Aparcamiento**: 4 garajes individuales que forman el 3%



La titularidad de los edificios de viviendas que integran el barrio es fundamentalmente privada.

Las plantas superiores de las edificaciones tienen un uso exclusivamente residencial.

Sin embargo, en las plantas bajas y semisótano encontramos los siguientes usos:

- Garajes individuales
- Locales comerciales en desuso
- Locales comerciales destinados a servicios: peluquerías
- Locales comerciales destinados a pequeño comercio: imprenta y taller de joyería

También es muy importante resaltar que en el barrio **existen problemas de infravivienda**, concretamente en la planta semisótano de los portales Calle Gladiolos Nº 1 y Nº 3, Paseo de Los Robles Nº 5, esta zona, inicialmente destinada a trasteros, en la actualidad constituye el domicilio habitual de personas con pocos recursos, viviendas, incumplen las condiciones de habitabilidad mínimas (por ejemplo, en cuanto a superficie de ventilación e iluminación natural).



**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



*Acceso a una de las infraviviendas en semisótano*



*Peluquería en el semisótano del portal Gladiolos Nº 5*



*Restaurante en el semisótano del portal Gladiolos Nº 7*

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



*Semisótano de los portales 5 y 7 Paseo Los Robles*

Durante las visitas realizadas se comprobó que muchos de los bajos comerciales, anteriormente destinados al pequeño comercio, se encontraban en desuso o incluso en estado de abandono. Muchos de ellos han cambiado de uso y en la actualidad se destinan a garajes privados.

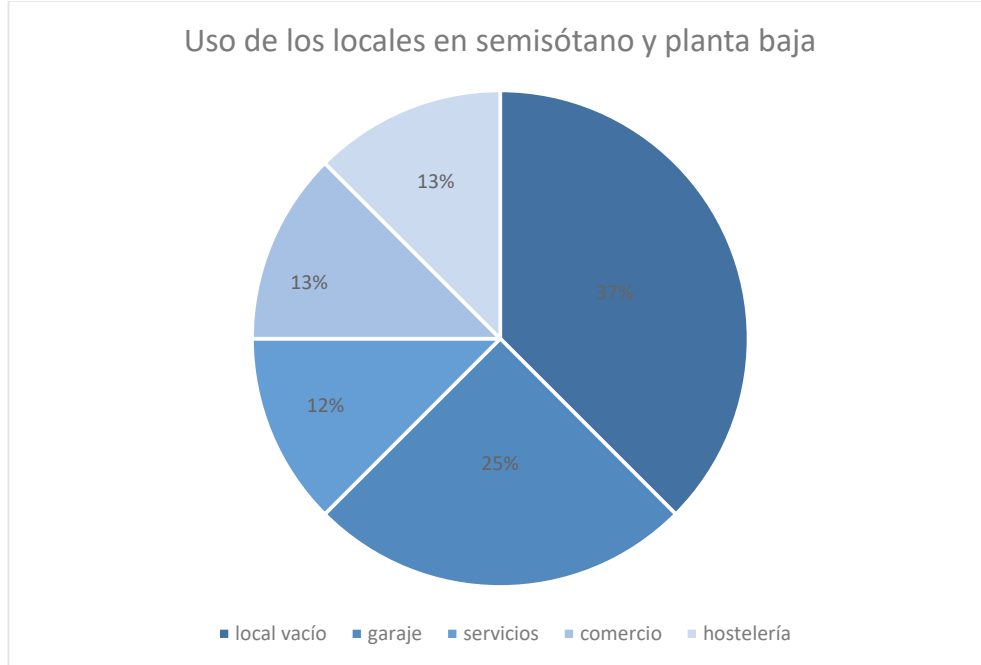


La distribución porcentual de estos usos actuales en planta baja es la siguiente:

**PERI**

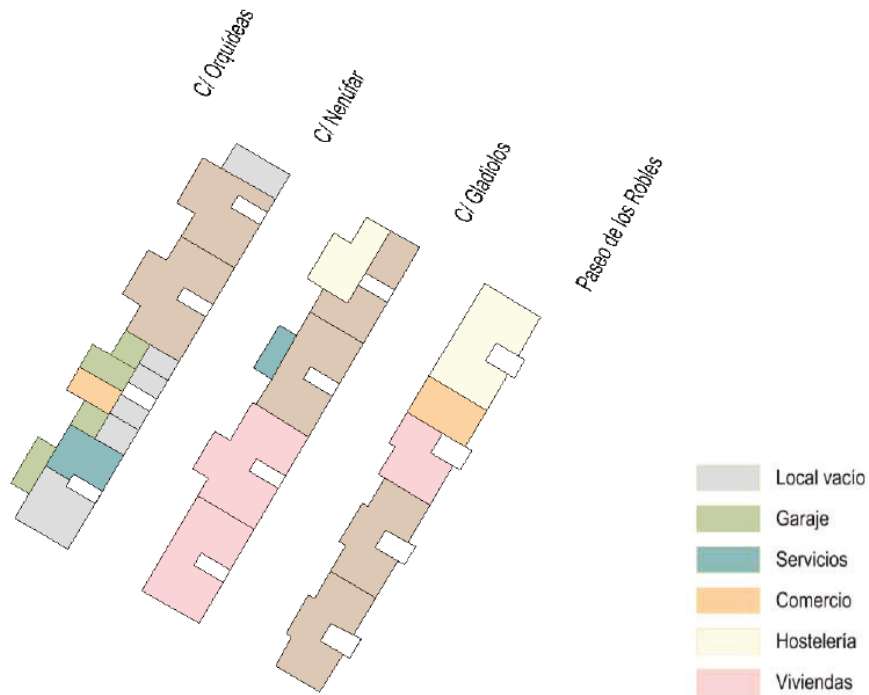
Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



Sólo el 40 % de los locales comerciales se encuentra en uso en la actualidad, frente a la tercera parte que está en desuso. La cuarta parte restante está destinado a garajes.

En cuanto a su ubicación, los locales se distribuyen según el siguiente gráfico:



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

#### 4. DOCUMENTACIÓN OBTENIDA DEL PROYECTO ORIGINAL

- **Memoria de proyecto**

Sistema constructivo del proyecto original:

- Cimientos: Zanja corrida con hormigón de 150kgs/m<sup>3</sup>
- Forjados de pisos viguetas prefabricadas de hormigón armado bovedilla vibradas y relleno de senos.
- Cubierta formada con tabiquillos, tablero inclinado de ladrillo hueco sencillo y capa de portero de cemento. Cubierta inclinada de teja plana
- Tabique a panderete de ladrillo hueco sencillo tomado con yeso en distribución interior.
- Solado de baldosin hidráulico 20/20 con rodapié del mismo material.
- Alicatado de azulejo blanco de 15/15 con remate de canto roma.
- Enfoscado con mortero fratasado en exteriores y guarnecido y tendido de yeso fino en interiores.
- Escalera a la catalana con peldaños y meseta de piedra artificial.
- Ventanas de madera con frailerías, marco, contramarco, herrajes de colgar y seguridad.
- Puertas interiores en madera, con marco, contramarco, herrajes de colgar y seguridad.
- Aparatos sanitarios en porcelana del país.
- Instalación de agua caliente y fría con tubería de hierro galvanizado.
- Desagües en tubería de plomo desde los distintos aparatos a la bajante que será de uralita tipo dreña.
- Pintura al temple liso en paredes y techos al óleo sobre carpinterías.
- Instalación eléctrica, empotradas bajo tubo Bergramm.

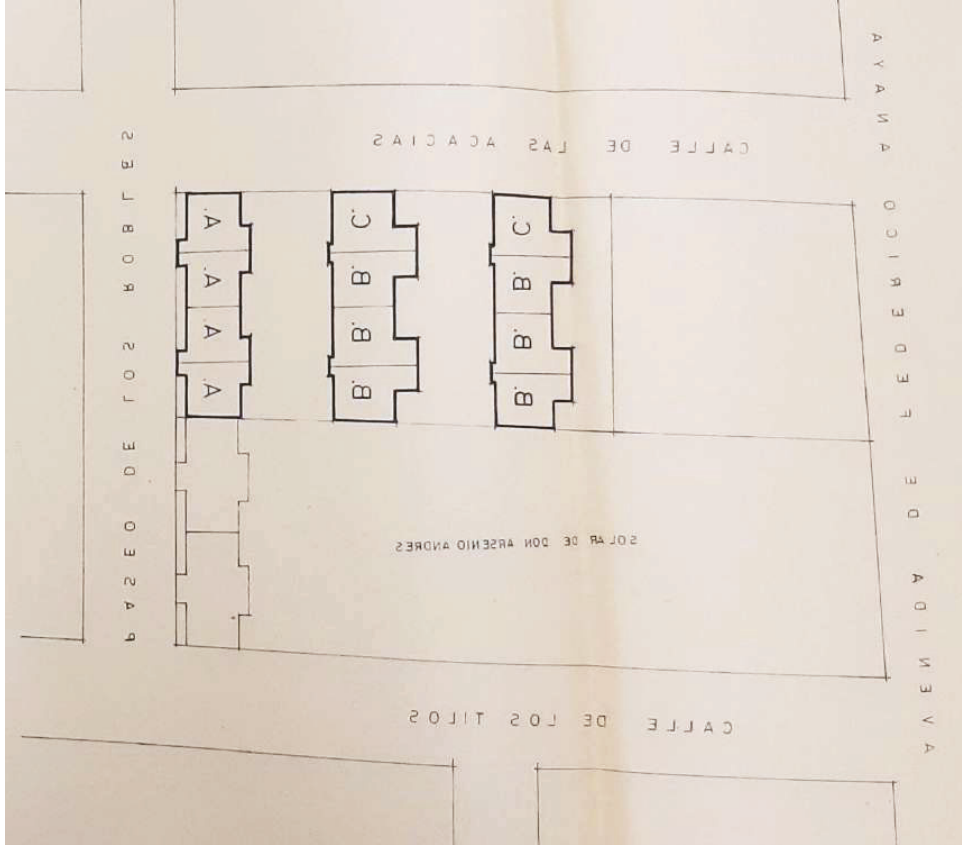
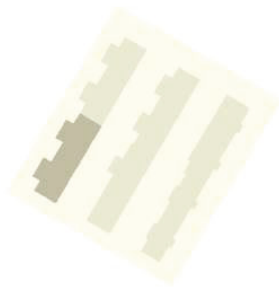
Superficies y tipologías del proyecto

- **Planos:**
  - Emplazamiento
  - Cimentación
  - Estructura
  - Distribución
  - Alzados y secciones
  - Detalle constructivo
- **Pliego de prescripciones técnicas**
- **Presupuesto**

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

**BLOQUE 1.1**

El bloque está formado por dos edificios Nenúfar 1 y 3, que constituyen una única comunidad. La planta baja esta ocupada por locales 8 locales comerciales y un local destinado a garaje según catastro, pero actualmente existen 3 locales destinados a garaje y 6 locales comerciales solo dos de ellos están en uso actualmente (un salón de estética y una joyería) Además de los dos portales de acceso a las comunidades 1 y 3.

Las viviendas de ambos bloques se distribuyen en cuatro plantas, 2 viviendas por planta.

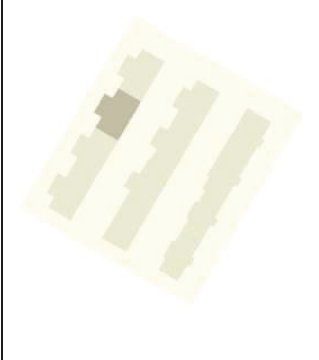
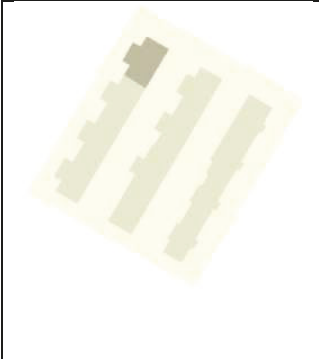
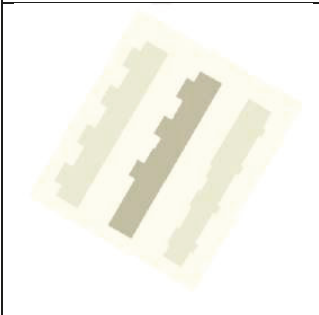
Todas las viviendas tienen una superficie de 74 m<sup>2</sup> con una misma distribución diseñada simétricamente.

El bloque se encuentra delimitado por la Calle Orquídeas, C/ Tilos, C/ Nenúfar.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.


Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

BLOQUE 1.2	
	<p>El bloque está formado por el edificio Nenúfar 5. La edificación se distribuye en Planta semisótano + Baja + entreplanta +4. Las viviendas se distribuyen en las 5 plantas, dos viviendas por planta.</p> <p>Todas las viviendas tienen una superficie de 74 m2 con una misma distribución diseñada simétricamente.</p> <p>El bloque se encuentra delimitado por la Calle Orquídeas, C/ Nenúfar.</p>
BLOQUE 1.3	
	<p>El bloque está formado por 4 . Se trata de una edificación en esquina. La edificación se distribuye en Planta semisótano + entreplanta + 4. Las viviendas se distribuyen en las 5 plantas, dos viviendas por planta,. En la edificación encontramos un local comercial y la planta semisótano está destinada a almacén - estacionamiento.</p> <p>Todas las viviendas tienen una superficie de 74 m2 con una misma distribución diseñada simétricamente, salvo la vivienda del bajo derecha esta tiene una superficie de 54 m2 .</p> <p>El bloque se encuentra delimitado por la Calle Orquídeas, C/ Nenúfar y C/ Acacias.</p>
BLOQUE 2	
	<p>El bloque está dividido en cuatro portales que dan acceso a dos viviendas por planta. Están formados por cinco plantas, entreplanta + cuatro.</p> <p>En la planta Semisótano encontramos locales comerciales, así como infraviviendas.</p> <p>Todas las viviendas tienen unas superficies entre 64 -75 m2 con una misma distribución diseñada simétricamente.</p> <p>El bloque se encuentra delimitado por la C/ Nenúfar, C/Gladiolos, C/ Tilos y C/ Acacias.</p>

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

BLOQUE 3	
	<p>El bloque está dividido en cuatro portales que dan acceso a dos viviendas por planta. Están formados por cinco plantas, entreplanta + cuatro.</p> <p>En la planta Semisótano encontramos dos locales comerciales (Una imprenta y el bar Saxón). En la planta semisótano encontramos locales de almacenamiento, Trasteros)</p> <p>Todas las viviendas tienen unas superficies entre 64 -75 m2 con una misma distribución diseñada simétricamente.</p> <p>El bloque se encuentra delimitado por Paseo de los Robles, C/Gladiolos, C/ Tilos y C/ Acacias.</p>

CUADRO RESUMEN	
Nº Bloques	3
Nº parcelas catastrales	5
Nº de portales	12
Nº de viviendas	116
Superficie construida total	9.353 m <sup>2</sup>
Superficie de viviendas	8.007 m <sup>2</sup> (86 %)
Superficie construida media por vivienda	69 m <sup>2</sup>
Superficie de locales/garajes	1.346 m <sup>2</sup> (14 %)
Tipología edificatoria	Bloque residencial
Alturas	Semisótano+PB+5



**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

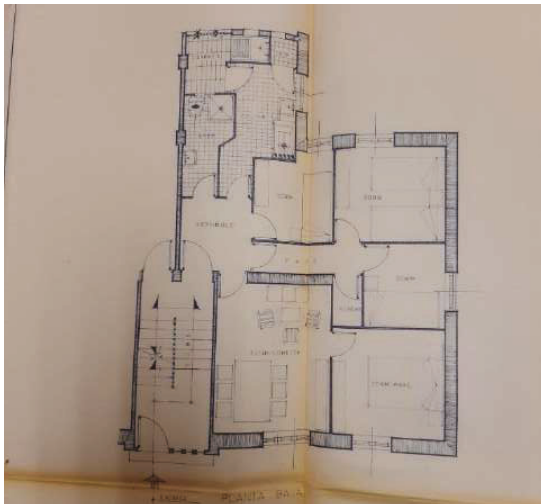
#### 4. VIVIENDAS

En planta -1 principalmente encontramos locales comerciales y trasteros, aunque cabe destacar que algunos de los trasteros de los portales de Gladiolos Nº 1, Gladiolos Nº 3 y Paseo de los Robles Nº 5 han sido transformados en infravivienda.



*Acceso desde calle Nenúfar a las viviendas en planta semisótano de Gladiolos Nº 1 y Nº3*

La superficie aproximada de las viviendas es de 55 m<sup>2</sup> útiles y 75 m<sup>2</sup> construidos. Abren luces hacia las vías públicas. La superficie de viviendas generalmente se distribuye en tres dormitorios, salón, cocina, baño y galería. Esta galería en la mayoría de las ocasiones se ha cerrado con objeto de aumentar la superficie útil interior de las viviendas.

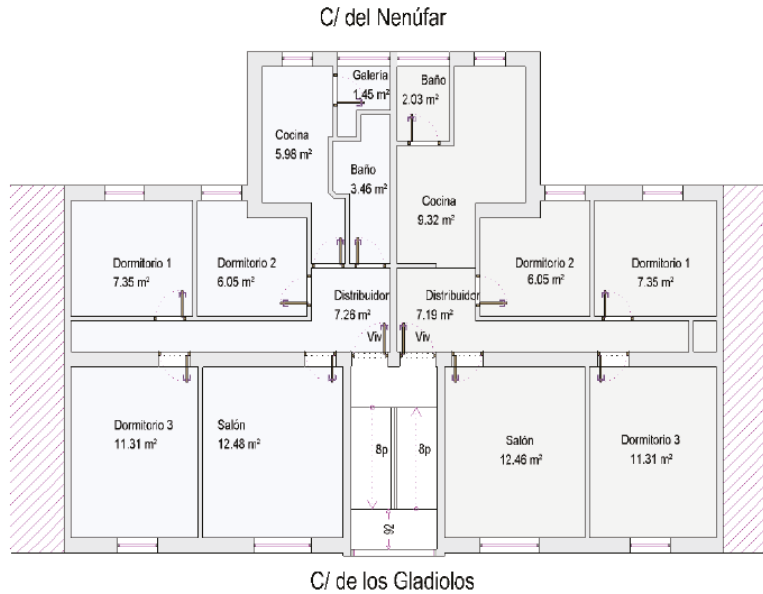




PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



En cuanto a sus características constructivas, son las usuales en los inmuebles de esa época, caracterizadas entre otros aspectos por la falta de aislamiento térmico en su envolvente. Sus fachadas de carga están compuestas principalmente en plantas superiores de una combinación de paños de ladrillo cara vista y zonas enfoscadas y pintadas, aunque hay fachadas de ladrillo cara vista en su totalidad; y en planta baja paños enfoscados y pintados con zócalo inferior de piedra.

Los bloques de la calle Nenúfar y Gladiolos tienen un frente continuo de ladrillo caravista muy similar, el frente del bloque del paseo de los Robles difiere en que los portales sobresalen volumétricamente creando un ritmo muy marcado. La parte posterior de todos ellos tiene entrantes y salientes a diferente altura y tamaño que corresponden en el interior con galerías, cocinas y aseos.

Es de destacar que las fachadas de los bloques 2 y 3 hacia la calle Gladiolos y Nenúfar tiene unos voladizos cuya parte inferior se encuentra a una altura sobre la rasante de aproximadamente 1.20 m, constituyendo un peligro por el riesgo de impacto que existe. Según conversaciones con los vecinos, hace años un niño falleció a consecuencia de un impacto allí.



En la actualidad generalmente conservan tanto su volumetría como los acabados exteriores originales, mostrando signos visibles del envejecimiento debidos a su antigüedad y a la casi total ausencia de trabajos de conservación, además en muchos casos se han hecho modificaciones puntuales en los materiales del cerramiento de las galerías.

La principal consecuencia del cerramiento de las galerías es que las viviendas no disponen de espacio para el tendido al exterior de la ropa, por lo que muchos de ellos han instalado cuerdas aleatorias para tal fin.

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



Las carpinterías utilizadas en los huecos han sido modificadas individualmente por los propietarios de cada una de las viviendas por lo que no existe una tipología predominante, se pueden observar desde las carpinterías originales de madera, hasta dobles ventanas de aluminio o carpinterías nuevas con acristalamiento doble.

Las cubiertas están resueltas con pendiente a dos aguas hacia la vía pública. El material de cobertura es la teja cerámica.

## 5. ZONAS COMUNES

El núcleo de comunicación de los portales está formado exclusivamente por una escalera de dos tramos rectos que abre luces hacia la vía pública, son espacios de reducidas dimensiones rodeados por superficie de vivienda a excepción de la fachada a la calle donde se ubica la ventana. Ninguno de los portales ha colocado ascensor. En el portal de *Gladiolos Nº 7* se ha colocado una silla salvaescaleras en torno a la escalera actual.

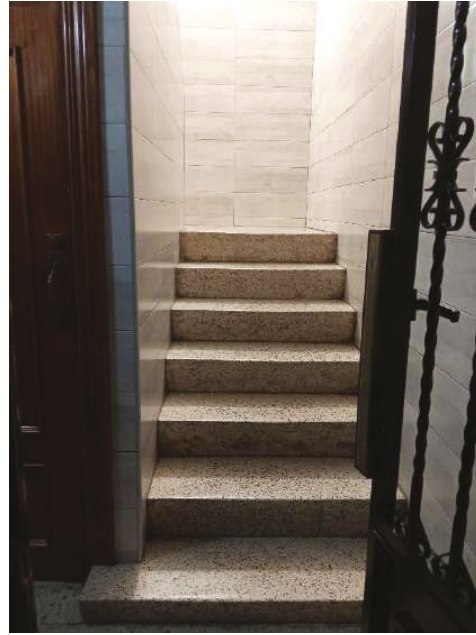
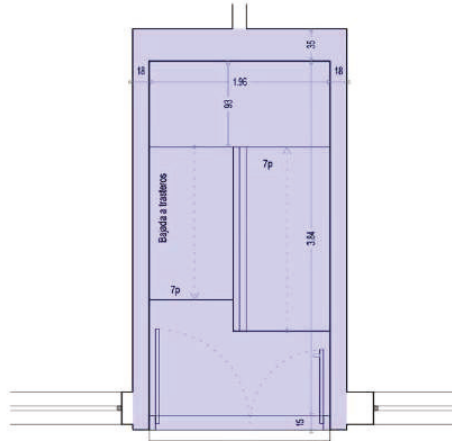
A continuación, se analiza cada uno de los tipos existentes:

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Portal tipo A: calle Nenúfar portales 1 y 3:

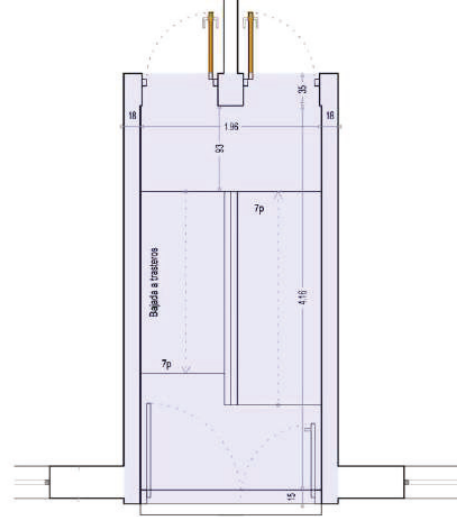


**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Portal tipo B: calle Nenúfar portales 5 y 7 y calle Gladiolos portales 5 y 7 (simétricos entre sí):



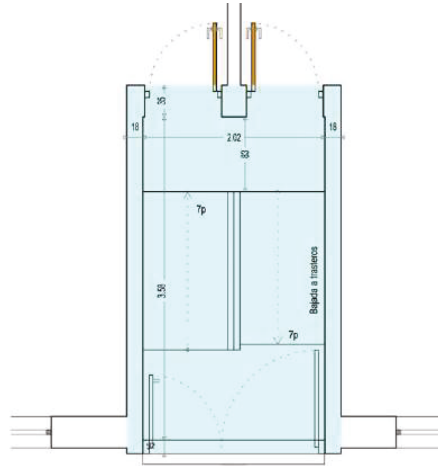
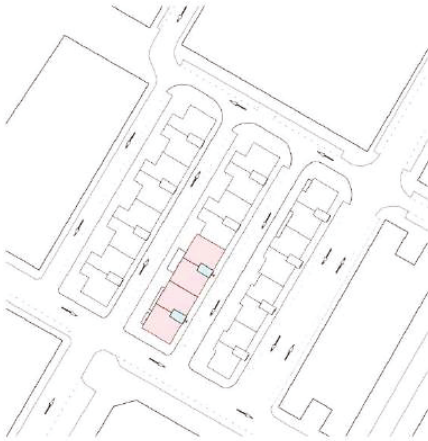


**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Portal tipo C: calle Gladiolos portales 1 y 3:

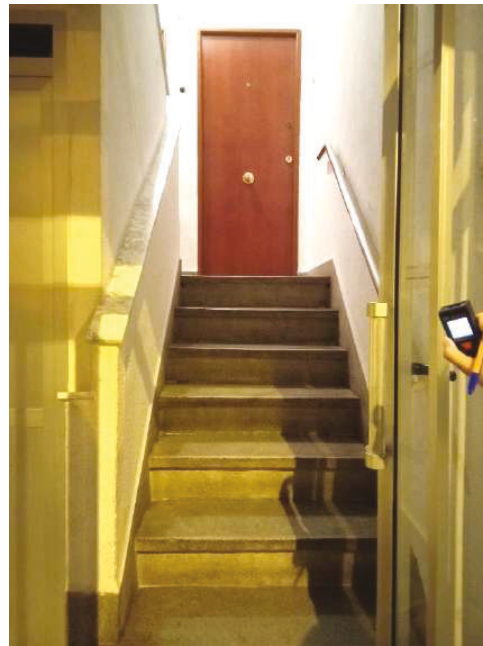
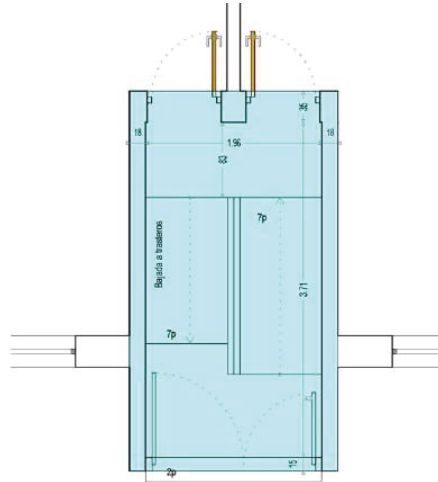


PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Portal tipo D: paseo de los Robles portales 1, 3, 5 y 7:



**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Los portales, representados en azul en las imágenes anteriores, comunican la calle con los pisos de vivienda. La primera planta es en realidad una entreplanta situada a sólo un tramo de escaleras desde la calle, y las otras cinco plantas tienen dos tramos de escalera de 8 peldaños cada uno con meseta intermedia. Tanto el portal como la caja de escalera en plantas superiores tienen forma rectangular, con las mismas dimensiones.

Tal y como se comprueba en las fotografías, las cajas de escaleras tienen unas dimensiones reducidas, no disponen de ascensor y además el hecho de existir una entreplanta dificulta aún más la instalación de éste.

La siguiente tabla refleja las diferencias existentes entre los núcleos verticales.

Dirección del portal	Peldaño de acceso	Nº de peldaños a la entreplanta	Ancho del portal	Largo del portal
Pº los Robles, 1	1	6	1.98 m	3.64 m
Pº los Robles, 3	1	7	1.99m	3.70 m
Pº los Robles, 5	2	8	1.96 m	3.52 m
Pº los Robles, 7	2	8	1.96 m	3.84 m
C/ Gladiolos, 1	1	7	2.04 m	3.60 m
C/ Gladiolos, 3	1	7	2.04 m	3.57 m
C/ Gladiolos, 5	1	7	1.98 m	4,27 m
C/ Gladiolos, 7	1	7	1.98 m	4.28 m
C/ Nenúfar, 1	1	7	1.98 m	3.94 m
C/ Nenúfar, 3	1	7	1.99 m	3.92 m
C/ Nenúfar, 5	1	7	1.99 m	4.25 m
C/ Nenúfar, 7	1	7	1.99 m	4.33 m

## 6. INSTALACIONES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

La carencia de aislamiento térmico en todos los bloques conlleva una alta demanda y consumo energético, así como unas altas emisiones de CO<sub>2</sub>; además todo esto implica un alto gasto al que muchas unidades familiares no pueden hacer frente. Existe el mismo problema con las carpinterías ya que como se ha comentado anteriormente la mayoría de las edificaciones disponen de carpinterías de aluminio sin rotura de puente térmico y con vidrios simples. La falta de aislamiento y el estado de las carpinterías existentes hace que exista humedad en el interior de las viviendas afectando al confort y a la salubridad de las mismas.

En relación con las instalaciones, todos los portales ya disponen de acometida de gas vista en fachada posterior, aunque no todas las viviendas disponen de conexión individuales. Muchas de las viviendas cuentan con una instalación de calefacción por electricidad o carecen de una fuente de energía, algunas de las viviendas únicamente disponen de calentador eléctrico. Es decir, las fuentes de energía empleadas son gas y electricidad **sin ningún aporte renovable**.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

GLADIOLOS			
BLOQUE N.º 1.1			
	Denominación	Tipo de calefaccion	
Portal_ C/Nenúfar 1	1	1º I	GAS
	2	1º D	NO GAS
	3	2º I	NO GAS
	4	2º D	NO GAS
	5	3ºI	GAS
	6	3ºD	NO GAS
	7	4º I	GAS
	8	4ºD	NO GAS
	Denominación	Tipo de calefaccion	
Portal_ C/Nenúfar 3	1	1º I	GAS
	2	1º D	NO GAS
	3	2º I	NO GAS
	4	2º D	NO GAS
	5	3ºI	NO GAS
	6	3ºD	GAS
	7	4º I	NO GAS
	8	4ºD	GAS
BLOQUE N.º 1.2			
	Denominación	Tipo de calefacción	
Portal_ C/Nenúfar 5	1	BAJO I	NO GAS
	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	NO GAS
	4	1º D	GAS
	5	2º I	NO GAS



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

	6	2º D	NO GAS
	7	3ºI	NO GAS
	8	3ºD	NO GAS
	9	4º I	NO GAS
	10	4ºD	NO GAS
<b>BLOQUE N.º 1.3</b>			
Portal_ C/ Nenufar 7		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	GAS
	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	GAS
	4	1º D	GAS
	5	2º I	GAS
	6	2º D	GAS
	7	3ºI	NO GAS
	8	3ºD	GAS
	9	4º I	GAS
	10	4ºD	GAS
<b>BLOQUE N.º2</b>			
Portal_ C/Gladiolos 1		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	NO GAS
	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	NO GAS
	4	1º D	GAS
	5	2º I	NO GAS
	6	2º D	GAS
	7	3ºI	ELECTRICA+ACUMULADOR
8	3ºD	NO GAS	

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

	9	4º I	NO GAS
	10	4º D	GAS
Local	1	VIVIENDA SÓTANO	
Portal_ C/ Gladiolos 3		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	GAS
	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	GAS
	4	1º D	NO GAS
	5	2º I	GAS
	6	2º D	GAS
	7	3º I	GAS
	8	3º D	GAS
	9	4º I	NO GAS
	10	4º D	GAS
Portal_ C/ Gladiolos 5		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	GAS
	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	GAS
	4	1º D	GAS
	5	2º I	GAS
	6	2º D	NO GAS
	7	3º I	NO GAS
	8	3º D	ELECTRICA
	9	4º I	GAS
10	4º D	NO GAS	
Portal_ C/Gladiolos 7		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	GAS

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	NO GAS
	4	1º D	GAS
	5	2º I	GAS
	6	2º D	GAS
	7	3º I	GAS
	8	3º D	GAS
	9	4º I	NO GAS
	10	4º D	GAS
	<b>BLOQUE N.º 3</b>		
Portal_Paseo Robles 1		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	GAS
	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	GAS
	4	1º D	GAS
	5	2º I	GAS
	6	2º D	NO TIENE /ACS BOMBONA
	7	3º I	GAS
	8	3º D	NO TIENE /ACS BOMBONA
	9	4º I	NO GAS
10	4º D	GAS	
Portal_Paseo Robles 3		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	GAS
	2	BAJO D	NO GAS
	3	1º I	GAS
	4	1º D	NO GAS
5	2º I	NO GAS	

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

	6	2º D	NO GAS
	7	3ºI	NO GAS
	8	3ºD	GAS
	9	4º I	GAS
	10	4ºD	GAS
<b>Portal Paseo Robles 5</b>		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	NO GAS
	2	BAJO D	NO GAS
	3	1º I	NO GAS
	4	1º D	NO GAS
	5	2º I	GAS
	6	2º D	GAS
	7	3ºI	NO GAS
	8	3ºD	GAS
	9	4º I	GAS
	10	4ºD	GAS
<b>Portal Paseo de los Robles 7</b>		<b>Denominación</b>	<b>Tipo de calefaccion</b>
	1	BAJO I	NO GAS
	2	BAJO D	GAS
	3	1º I	GAS
	4	1º D	GAS
	5	2º I	GAS
	6	2º D	GAS
	7	3ºI	NO GAS
	8	3ºD	NO GAS
	9	4º I	NO GAS
10	4ºD	NO GAS	

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## MI.-TÍTULO VII.- PROBLEMAS DETECTADOS

Se pueden dividir en tres partes, los relacionados con las viviendas y su construcción, los derivados de los problemas relacionados con el espacio público y cómo afectan a la población.

En cuanto a las viviendas:

La envolvente térmica no ha sido modificada desde su construcción por lo que las fachadas carecen de aislamiento (a pesar de que puntualmente algún vecino ha colocado un trasdosado de placas de yeso laminado con aislante por el interior de su vivienda) y las ventanas son en su mayoría antiguas con vidrios simples y carpintería metálica sin rotura de puente térmico, de hecho, una de las viviendas en el porta 3 de la calle Nenúfar aún tiene carpintería de madera; y una minoría de vecinos las han sustituido por unas nuevas con rotura de puente térmico o han colocado una segunda ventana.

Las zonas en peor estado son las correspondientes a las galerías, que ha sido modificada por la mayoría de los vecinos mediante la sustitución de la celosía original por paños ciegos de ladrillo visto o enfoscado con objeto de ampliar la superficie interior de las viviendas. La distribución de los huecos en esa zona no ha seguido un orden, si no que cada vecino ha actuado por su cuenta. El resultado conseguido con estas actuaciones es muy desfavorable ya que no respecta las normas mínimas de ornato exterior. Además, se observa en las zonas de las galerías por dentro de las viviendas humedades de condensación. Imágenes del exterior del bloque 3 hacia C/ Gladiolos.



De forma generalizada las cubiertas del área propuesta se encuentran en mal estado conservación. Únicamente las cubiertas correspondientes a los portales de *Gladiolos Nº 5* y *Nº 7* y *Paseo de Los Robles Nº 5* se han reparado en su totalidad, sustituyendo el material de cobertura existente por uno nuevo, aunque durante la intervención no se aprovechó para colocar aislamiento térmico. En cambio, en el portal *Los Robles Nº 1* únicamente se retejó, sustituyendo las tejas en mal estado por unidades nuevas.

La ausencia de aislamiento térmico tanto en sus fachadas como en la cubierta no solo se traduce en una baja eficiencia energética, sino también en problemas de habitabilidad como son por ejemplo la aparición de humedades de condensación en el interior de las viviendas, o elevados consumos energéticos. *Según conversación con los vecinos del bloque hacia Gladiolos tienen graves problemas de condensación en el interior de las viviendas.*



**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Las fuentes de energía empleadas son gas y electricidad sin ningún aporte renovable;

La accesibilidad es un problema en todo el conjunto, son construcciones de cuatro plantas más entreplanta sin ascensor; y además la gran mayoría de los usuarios tienen más de 60 años; Pero debido a las reducidas dimensiones del portal y del núcleo de la escalera para instalar el ascensor es necesario ampliar el portal hacia la calle.

La comunidad de propietarios de Gladiolo 5 encargó la redacción del proyecto de supresión de barreras arquitectónicas. Según la ordenanza municipal si la instalación invade la vía pública hay que presentar un estudio previo al Ayuntamiento en el que se estudie la inviabilidad del resto de opciones. Una vez presentado, el servicio técnico, dada la homogeneidad, pidió redactar un PERI de la zona y solicitar incluirlo en un ARRU para poder solicitar ayudas públicas económicas mayores.

Se estudiará el estado de las canalizaciones de saneamiento de cada portal, en el momento de llevar a cabo la redacción de cada proyecto, ya que por previas experiencias se ha demostrado que suele ser un aspecto problemático.

En cuanto al espacio público:

El problema más acuciante es que en la propuesta de instalación de ascensor de los bloques de la C/ Nenúfar, el espacio destinado a vial queda muy reducido e incumple la normativa de incendios y no permite el paso de vehículos de emergencia en el caso de que sea necesario;

La configuración general de la urbanización no invita al disfrute de la vía pública, no hay espacios verdes y la iluminación es deficiente.

En la calle Gladiolos la parte de atrás de los edificios del Paseo de los Robles tiene unos cuerpos volados a 1.20m de altura de la calle, por lo que existe un grave problema de seguridad ya que cualquier niño puede golpearse. Además, existen plataformas por debajo de la cota de calle para acceder a distintos negocios e incluso viviendas.

La C/ Nenúfar tiene: una acera de 1.60m, un vial para el tráfico rodado de 3.40m, una banda para aparcamiento de 2m de ancho y una acera de anchura variable con un mínimo de 2m.



La C/ Gladiolos tiene: una acera de 1.80m, una banda de aparcamiento de 2m, un vial para el tráfico rodado de 3.40m y una acera de anchura variable con un mínimo de 2.75m.

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



El paseo de los Robles, sin embargo, forma parte de una calle de rango mayor, y por lo tanto tiene un vial de tráfico rodado en dos sentidos. Comenzando por la izquierda hay una acera de 2.20m con un estrechamiento de 1,05m de paso libre por cada uno de los cuatro portales existentes, una banda de aparcamientos de 2m, un vial de doble sentido de 8.55m, una banda de aparcamientos y una acera de 1.40m



El estado de conservación tanto de la calzada como de las aceras es generalmente bueno, con reparaciones puntuales. El pavimento de las aceras ya dispone de diferente textura y color en su encuentro con los pasos de peatones según la normativa actual. actualmente se están acometiendo las obras para el cambio de la red de agua de la zona de intervención

En cuanto al tráfico, es reducido, únicamente de vehículos en busca de aparcamiento

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



Esquema de circulación de vehículos



Otro de los grandes problemas que se observa tras pasear por las calles que se encuentran dentro de la zona delimitada es la carencia de Arbolado y mobiliario urbano.

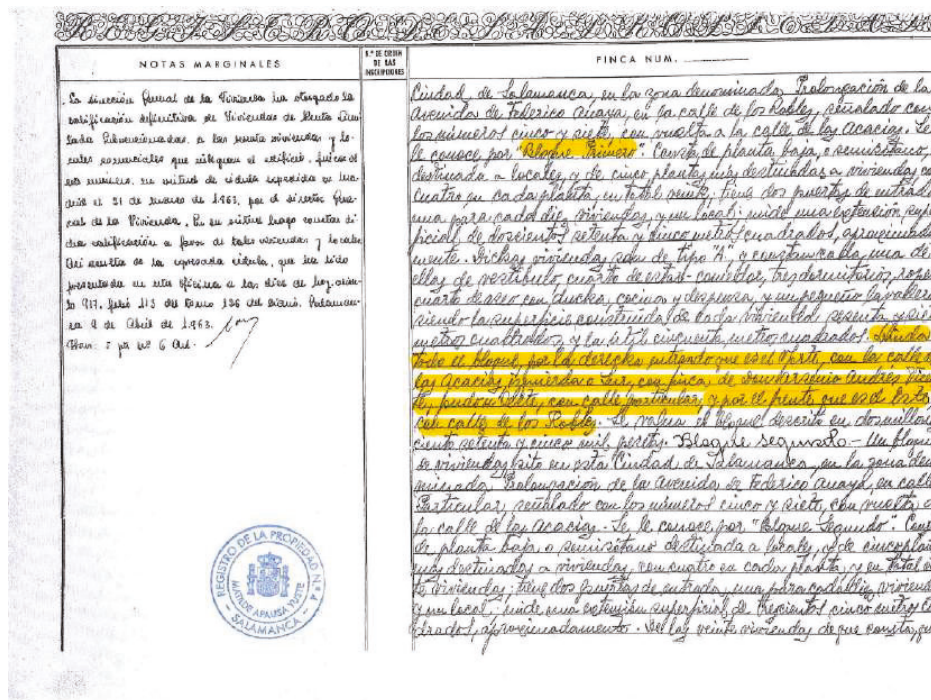
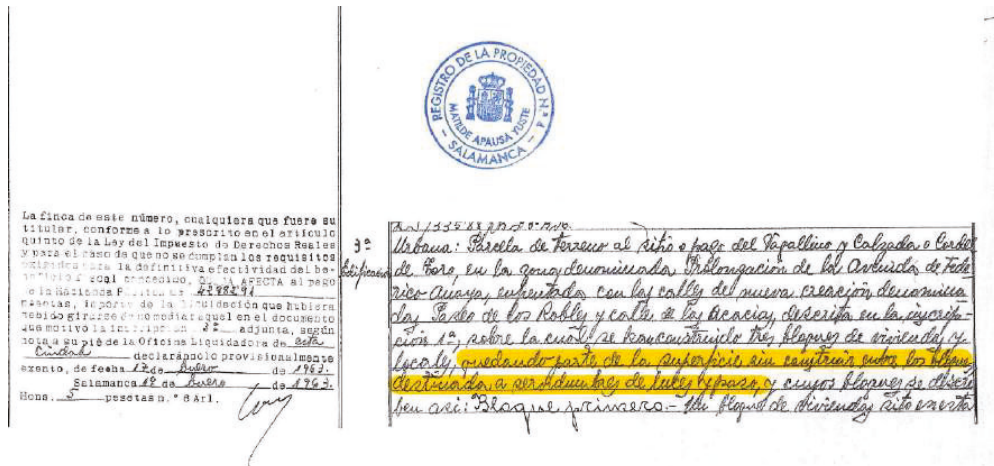


PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Cabe destacar que, según el título constitutivo de la primera fase de la promoción, las calles Nenúfar y Gladiolos se describen como calle particular destinada a servidumbre de paso y vistas de los bloques.



**Afección sobre la población:**

Mayoritariamente son los primeros vecinos que se establecieron desde la construcción de los edificios que han mantenido ahí su residencia, dando lugar a que hoy en día la población esté envejecida.

Según las conversaciones mantenidas algunos de los vecinos no pueden salir de sus viviendas por la falta de ascensor;

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Las viviendas de alquiler son de aquellos propietarios que han fallecido o que se han tenido que marchar por la edad y las barreras arquitectónicas, en estos casos la mala conservación de las viviendas hace que el alquiler sea de baja calidad y temporal;

En las plantas bajas del bloque de la calle Nenúfar y en los sótanos de los demás hay locales comerciales que en un inicio estaban ocupados por negocios locales, promoviendo actividad económica y la vida en el barrio, sin embargo, hoy en día, la mayoría han cerrado y están vacíos. Por lo que hay una falta de mezcla de usos y dinamismo que da como resultado una falta de atractivo para nuevos moradores, a pesar de estar situado relativamente cerca del centro histórico.

### MI.-TÍTULO VIII.- SOLUCIÓN PROPUESTA

Se realiza una propuesta ajustada a las necesidades del área delimitada fruto del estudio de la zona (análisis que se reflejará en los siguientes apartados de la memoria), y de los problemas detectados.

Se actuará de manera integral, rehabilitando el parque inmobiliario y regenerando los espacios urbanos. Para ello se definen unas líneas de actuación con objetivos claros:

-Conseguir requisitos básicos de habitabilidad y utilización aproximándose lo máximo posible a los criterios actuales de viviendas de protección oficial.

-Reducir las emisiones de CO2 y avanzar así hacia una construcción más sostenible.

-Reconfigurar el espacio urbano, haciéndolo más seguro, vivible e inclusivo para sus habitantes

En cuanto a las mejoras para las viviendas se propone:

-Mejorar la envolvente térmica: colocando doble ventana e instalando aislamiento por el exterior en las fachadas, en la parte superior del forjado de la planta cuarta y en el forjado inferior que separa los sótanos de la entreplanta.

-Uso de energías renovables: se instalará un sistema de aerotermia para el 65-100% de la producción de ACS. Que se apoyará en paneles fotovoltaicos para el autoconsumo reduciendo así el uso de energía no renovable. Para ello se construirá una cubierta plana derribando la existente y elevando los petos.

-Resolver la accesibilidad: se suprimirán las barreras arquitectónicas instalando un ascensor. Se ha estudiado la posibilidad de dar accesibilidad a los locales del sótano a los que se accede independientemente desde la vía pública, mediante una plataforma elevadora. Pero se ha descartado por tener un precio muy elevado, ya que habría que colocar una por local o realizar una apertura de toda la calle, algo inviable teniendo en cuenta que la construcción no estaba en su inicio proyectada con este fin.

-Resolver la situación de peligro debido a los vuelos de la parte trasera de los edificios: se tabicarán hasta el suelo con medio pie de ladrillo hueco con un acabado de mortero monocapa, se desviarán las arquetas que sean necesarias que queden dentro de ese ámbito para poder acceder a ellas.

-Resolver problemas de salubridad si los hay. Además, se desviarán las infraestructuras existentes fruto de la construcción de los nuevos portales.

En cuanto a las mejoras para el espacio público se propone:

-Resolver la seguridad en caso de incendio: se eliminará la fila de aparcamientos en Nenúfar para permitir el acceso a los servicios de emergencia.



**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

-Resolver la seguridad de uso respecto a los vuelos de los edificios: se construirá un cerramiento opaco de medio pie de ladrillo hueco con un acabado de mortero monocapa hasta el suelo en los edificios de la calle Gladiolos. En aquellos volúmenes en los que exista una acometida o registro de instalaciones se colocará una puerta para permitir el acceso del técnico cuando sea necesario.

-Reconfiguración del espacio urbano: se ampliará la acera del Paseo de los Robles para hacerla accesible una vez instalados todos los ascensores, se peatonalizarán las calles Nenufar y Gladiolos, se cambiarán las luminarias existentes por unas más eficientes energéticamente fomentando espacios más seguros e inclusivos, se soterrarán las conducciones eléctricas por parte de la empresa suministradora; y, en función del ancho de la vía se colocará vegetación de bajo consumo de riego.

En cuanto a las mejoras para fomentar la cohesión social la población:

-La mejora de las condiciones de habitabilidad, de ahorro energético, y la supresión de barreras arquitectónicas será en sí mismo el instrumento que evite el deterioro social. Por ejemplo, la población más envejecida podrá acceder a la calle desde su vivienda de manera autónoma lo que facilitará la inclusión; la creación de zonas abiertas libres de vehículos, con vegetación y mobiliario urbano fomentará el uso del espacio público y la relación social.

-Unido a lo anterior, la renovación de las fachadas del parque inmobiliario, así como la remodelación urbana será un factor decisivo para atraer a nuevas personas al barrio, de diferentes edades y grupos sociales, fomentando la heterogeneidad. Hay que tener en cuenta que, hoy en día, hay ya un buen sistema de transporte público que conecta Garrido con el centro. Todo ello es clave para revitalizar el barrio.

-Gracias a la revalorización del espacio será más sencillo reunir las condiciones apropiadas para que la iniciativa privada se decida a reabrir locales vacíos, atrayendo dinamismo y variedad a la zona.

-Se plantea la mejora de la accesibilidad instalando ascensores de las mayores dimensiones posibles, serán de doble embarque conectando la calle con los rellanos de cada planta. Para ello se necesita ampliar la caja de escaleras y del portal un portal, por lo que se derribará la actual y se construirá una nueva fachada que ocupe parcialmente la acera, ésta se ampliará hacia la zona de aparcamiento.

-Se propone una actuación por fases de carácter conjunto para resolver adecuadamente la funcionalidad del espacio libre.

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

La solución constructiva se describirá detalladamente en la memoria vinculante, se adjunta un esquema de la solución propuesta para la manzana completa.



## **MI.-TÍTULO IX.- CUMPLIMIENTOS Y PROTECCIONES**

### **1. PROTECCIÓN CIVIL**

El art. 12.1 de la Ley 4/2007 del 28 de Marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León conforme a la redacción fijada en 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, establece que los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general, así como sus revisiones, deberán ser sometidos al preceptivo informe del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellas.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico o las modificaciones sólo si se da el caso de que afecte a áreas susceptibles de riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En el caso del área delimitado se considera aglomeración urbana, según el PGOU. No existen riesgos naturales o tecnológicos. No obstante, durante el procedimiento se solicitarán los informes preceptivos que profundizarán estos aspectos.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## 2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

El ámbito en el que se interviene no se encuentra afectado por ningún área arqueológica o de protección artística o arquitectónica.

URBANISMO Y VIVIENDA

inicio | Visor PGOU

Buscador de calles

Búsqueda por referencia catastral

Referencia: 6896401TL7389F0001JW

Buscar parcela

Búsqueda por coordenadas UTM

Nota informativa

2.- OG Sistemas generales proyectados

3.- OG Sistemas generales existentes

4.- OG Catálogo: yacimientos y áreas arqueológicas

Protección específica

Protección genérica y yacimientos arqueológicos

Conjunto Histórico Vía de la Plata

4.- OG Catálogo: niveles de Protección

5.- OG División en unidades urbanas

6.- OG Conjunto de sistemas generales

7.- OD Ordenación detallada

8.- OD Alturas y rangos de calle

Mapa Documentación

escala: 1:1280, x: 276769, y: 4539504

www.geodata.es

## 3. LEY DEL RUIDO

El artículo 7 de la Ley 5/2009 de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León establece:

*Artículo 7. Planeamiento territorial y urbanístico.*

1.- En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

2.- En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

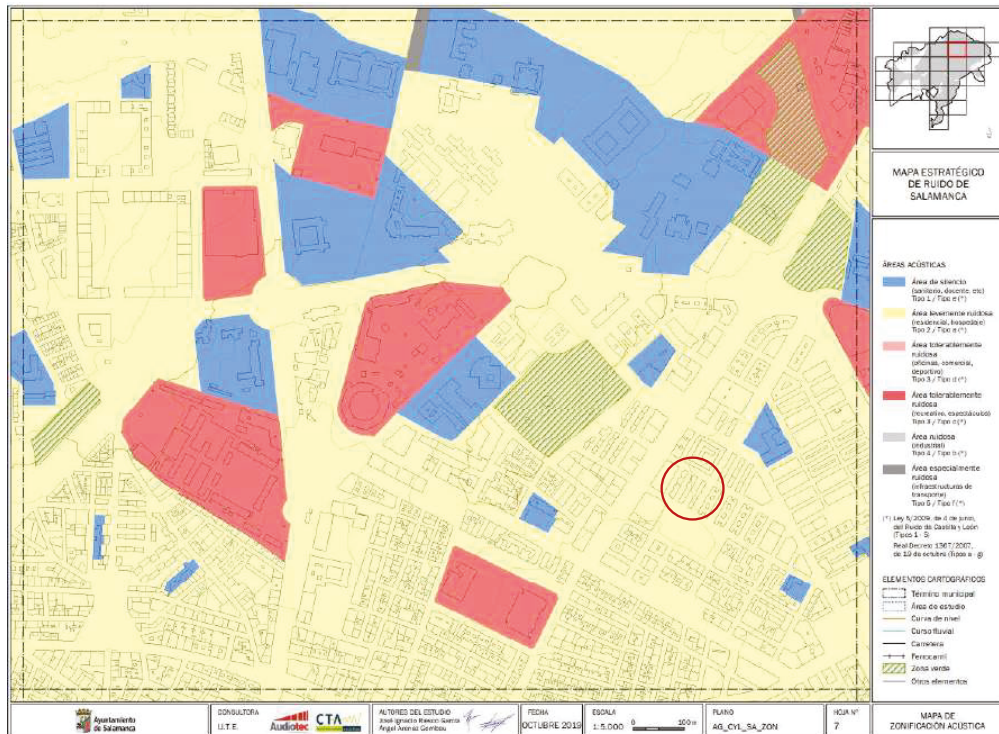
3.- La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

La parcela se encuentra en una zona denominada área levemente ruidosa (residencial, hospedaje) Tipo 2. Los objetivos de calidad acústica para el ruido ambiental y para las vibraciones aplicables a áreas acústicas interiores, serán los establecidos en el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.



La intervención no afecta el uso de la zona ni incrementa el nivel de ruido de una zona que ya tiene una buena calidad. Por lo que no es necesario ajustar medidas de protección. No obstante, los ascensores instalados cumplirán con todas las normativas, asegurando no aumentar los decibelios permitidos por el CTE HR. Además, los diferentes proyectos de ejecución que definirán las obras serán los encargados de la justificación pormenorizada de esta normativa.

#### 4. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En aplicación del art. 52 bis de la Ley 5/99 y del 157 del RUCyL modificado en Marzo de 2016 el PERI no se ve afectado por ninguno de los condicionantes para someterse al trámite ambiental:

El artículo 157 del RUCyL determina que:

«1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.»

La legislación ambiental vigente es la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, (BOE nº 296, del 11 de diciembre) de evaluación ambiental. Cuyo ámbito de aplicación diferencia qué casos necesitan una evaluación ambiental estratégica ordinaria y cuales una simplificada.

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Sin embargo no estaríamos en la primera opción porque el PERI no se redacta con la intención de autorizar un proyecto de agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; ni afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (La función del PERI no es ordenar el territorio con carácter general, si no que cumple un objetivo particular)

Tampoco estaríamos en el segundo porque no se trata de modificaciones de ningún plan o programa de los mencionados en el anterior apartado.

Además, no clasifica nuevo suelo urbano, ni urbanizable, por lo que la superficie de estos suelos no se incrementa, ni modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas ni terrenos clasificados como Suelo Rústico con Protección Natural.

Tampoco tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente porque no supone un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera, ni de los vertidos a cauces públicos o al litoral, ni de la generación de residuos, ni en la utilización de recursos naturales ni al patrimonio cultural.

Por todo ello no requeriría trámite ambiental. No obstante, durante el procedimiento de aprobación del presente documento, se solicitará consulta previa que definirá la tramitación ambiental a realizar.

Salamanca, abril de 2023

El Arquitecto, D. Carlos Carro Carbajal

RP. CARRO GONZÁLEZ ARQUITECTOS SLP.





PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## II. MEMORIA VINCULANTE

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## **MV.-TÍTULO I.-OBJETO**

Se redacta este documento, que asume la ordenación existente en el PGOU, para planificar una actuación conjunta de rehabilitación de los edificios residenciales y las vías públicas afectadas de la zona delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Po de los Robles y la C/ de las Acacias. Ésta consistirá en solucionar los problemas analizados en la memoria informativa, en cuanto a eficiencia energética, accesibilidad y reconfiguración del espacio urbano, con una estrategia global y respetuosa con la trama urbana y la composición actual. Con el fin de unificar y regular volumétricamente las posibles actuaciones urbanísticas que previsiblemente se llevarán a cabo en los edificios residenciales.

De manera que, cuando uno de los portales pretenda acometer las obras para la instalación de ascensor, tenga las pautas adecuadas para que la solución sea homogénea en todos ellos.

Por razones justificadas se dejará abierta la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda admitir variaciones en el acometimiento de las obras, siempre que las mismas no alteren la estética del conjunto.

## **MV.-TÍTULO II.-ACREDITACIÓN DEL INTERÉS GENERAL**

**Según el artículo 5 del RUCyL, la actividad urbanística pública (entendida como la gestionada por las administraciones públicas) en aplicación de los principios constitucionales de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, debe realizarse de acuerdo con el interés general y a la función social de la propiedad. Así como **la ordenación urbanística debe favorecer:****

**-el progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo y la atracción de nuevas inversiones.**

**-el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.**

**-la cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.**

**-la mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas.**

**-la igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.**

**-la mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.**

El art.5 dice que, además de todo lo anterior, entre **los objetivos** también está **impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales** aquellas áreas urbanas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

**-Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.**

**-Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:**

**\*Demográficos, tales como envejecimiento, desestructuración familiar o inmigración.**

PERI Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

*\*Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.*

*\*Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.*

Todo esto refleja perfectamente la situación en la que se encuentra el área de estudio. Nuestro ámbito forma parte de la ciudad como un barrio periférico cada vez más asumido y cercano al centro de la ciudad. Sin embargo, social y económicamente sigue distanciado del núcleo del municipio.

Como se ha explicado en la memoria informativa, se trata de edificaciones económicas que en el momento de su construcción su población fue mayoritariamente obrera y migrante de los pueblos de alrededor. Con el paso del tiempo, debido a la falta de recursos, no se han hecho operaciones de rehabilitación, o de mejora del edificio. Lo que acusa un deterioro de la capacidad energética y una falta de accesibilidad. Esto unido al envejecimiento de los primeros moradores, puede desembocar en que los habitantes de los bloques sufran riesgo de exclusión con el paso del tiempo. Por lo que urge una respuesta unitaria para toda la zona que resuelva al menos los problemas de accesibilidad.

Aparte del evidente riesgo de exclusión por el deterioro del parque inmobiliario, se une el problema del envejecimiento y la incapacidad de sus usuarios para acceder a la calle desde sus viviendas. Lo que supone una dependencia absoluta de muchos de los vecinos actualmente. Hay que tener en cuenta que son cinco plantas las que necesitan subir y bajar diariamente para poder hacer una vida completa. Y que muchos de ellos llevan años sin poder salir por diversos problemas de movilidad.

Conseguir que sus viviendas sean accesibles mejoraría la vida de todos los habitantes de los tres bloques, y especialmente de algunos de ellos que verían un cambio más que sustancial, beneficiándose de todo lo que supone poder salir a la calle, que puedan vivir realmente la ciudad, algo imprescindible para la salud y el bienestar mental de esos usuarios que actualmente no pueden salir de sus viviendas desde hace tiempo.

Además de mejorar la calidad de vida de la población, la rehabilitación urbana que supone esta propuesta orientada hacia la accesibilidad fomentaría la cohesión social, la participación ciudadana y el disfrute del espacio público. Cumpliendo así con el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas.

### **MV.-TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE UN PERI COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO**

Según el artículo 77 del RUCyL y 33 del LUCyL los Planes Especiales se pueden aplicar en cualquier clase de suelo para establecer la ordenación detallada del ámbito que se aplique. Y según el artículo 143 los Planes Especiales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuado para regular situaciones de especial complejidad urbanística o aspectos sectoriales de la ordenación urbanística.

En concreto pueden tener el fin de planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior. **El artículo 146 del RUCyL y el 49 del LUCyL añaden que además los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto la ejecución de otras operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, la obtención de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.**

Tal y como se refleja en el apartado anterior el objeto de este documento es regular y unificar las posibles actuaciones sobre la volumetría de los edificios en el momento en que sus propietarios decidan eliminar las barreras arquitectónicas existentes, mejorar el confort interior y la imagen exterior. Por tanto, se trataría de definir las operaciones necesarias para resolver la accesibilidad y la mejora en la eficiencia energética de manera conjunta en la zona delimitada, según especifica la normativa actual, arriba desarrollada.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Según la LUCyL, el RUCyL y el artículo 9 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano podrán participar comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.

En este caso la iniciativa es de la comunidad de propietarios Gladiolos 5.

## **MV.-TÍTULO IV.- COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL**

Según el artículo 144 del RUCyL los Planes Especiales no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general, con la excepción prevista en el artículo 146. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Los objetivos establecidos en el PGOU de Salamanca son los siguientes:

*1. Hacer compatible el desarrollo urbano con la salvaguarda y protección de los recursos naturales, tanto agrícolas como paisajísticos, mediante el establecimiento de una estructura urbana capaz de incorporar de una manera eficiente, las magnitudes y el carácter del desarrollo previsible hasta el año horizonte de 2021.*

*2. Protección, conservación y mejora del medio físico y natural mediante el señalamiento de los terrenos de interés agrícola, paisajístico, ecológico o natural y el establecimiento de medidas activas para su aplicación, planteando también la regeneración y recuperación de áreas degradadas y la repoblación forestal en zonas seleccionadas de creación de paisaje, con especial énfasis en la recuperación integral del río Tormes y sus zonas de ribera con medidas que potencien el incipiente tratamiento actual del Parque Fluvial y se constituya en la pieza fundamental del Sistema de Espacios libres de Salamanca.*

*3. Reforzar y garantizar la conservación de la Ciudad Antigua mediante la definición de sus condiciones de ordenación, catalogación, edificación y régimen de usos, impulsando medidas que permitan una mejor relación con las zonas edificadas colindantes y con el entorno natural en el que se inserta. Mayor valoración del patrimonio edificado de carácter histórico-artístico, arqueológico o simplemente ambiental del que existía en el momento de la aprobación del PEPRIRUZH-A y en correspondencia con la nueva valoración que representa la inclusión de Salamanca en el grupo de Ciudades Patrimonio de la Humanidad y en el papel destacado que desempeña en la actualidad la ciudad histórica en cuanto a la generación de valor añadido en el conjunto de la economía de la ciudad.*

*4. Integración de los estudios y análisis urbanísticos con los de tráfico y transporte, de tal manera que se contemplen las relaciones entre localización e intensidad de usos con la movilidad en la ciudad y se definan nuevos viarios y conexiones NorteSur, que permitan establecer una correcta jerarquización de la red viaria que de respuesta a las distintas pautas de movilidad producidas en Salamanca y su entorno metropolitano.*

*5. Mantenimiento del uso residencial de las áreas centrales, estableciendo controles adecuados que garanticen el correcto equilibrio entre los usos terciarios y residenciales, manteniendo simultáneamente el gran factor de atracción urbana que representan dichas áreas en el conjunto de la ciudad. Complementariamente, se estudiarán las localizaciones más convenientes para la implantación de nuevas actividades terciarias en función de su accesibilidad, condiciones ambientales y capacidad de regeneración urbana.*

*6. Mantenimiento y conservación de los grandes equipamientos y usos institucionales o reconversión en otros usos compatibles y necesarios, así como los espacios ligados a ellos como son los jardines, huertas, tapias, etc. por la valoración significativa que aportan, tanto usos como espacios, a la estructura y morfología de la ciudad actual.*

*7. Establecimiento de una ordenación muy detallada y particularizada en las zonas consolidadas, que complete y acabe la ciudad en la búsqueda de una mejora en la estructura urbana y un mejor equilibrio entre las densidades poblacionales y las dotaciones correspondientes.*

**8. Atención especial a las zonas consolidadas de la periferia de la ciudad, mediante la definición precisa de las condiciones de edificación y con la realización de las remodelaciones que permitan mejorar su trama urbana, las condiciones de sus espacios libres y equipamientos, utilizando los terrenos municipales obtenidos por aplicación de las transferencias de aprovechamiento.**

*9. Los nuevos desarrollos de suelo urbanizable atenderán a criterios de acabado y prolongación de las tramas urbanas existentes, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior del núcleo actual de la ciudad, procurando la mezcla*

50

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

*equilibrada de los grupos sociales, usos y actividades, a fin de fomentar la cohesión social, la gradación en las intensidades edificatorias y la mayor diversidad tipológica.*

*10. Definición del ámbito para el establecimiento de un nuevo campus universitario que permita ampliar la oferta formativa actual y establecimiento de nuevas zonas industriales y logísticas, dotadas de buena accesibilidad y en situación de equilibrio con el resto de zonas de similares características, que permitan ampliar y 28 diversificar las actividades económicas de la ciudad.*

***11. Evitar la pérdida de población, especialmente la de menores recursos o jóvenes en edad de emancipación, hacia los pueblos del entorno comarcal, por los precios excesivos de la vivienda, lo que genera un envejecimiento de la población y contribuye a la segregación funcional del Área urbana de Salamanca, en la que la capital es el centro de actividad y la comarca cumple una función exclusivamente residencial.***

*12. Definición de una normativa urbanística completa y detallada que supere la dispersión normativa del Plan General anterior.*

El objetivo de este documento no sólo respeta los objetivos y criterios establecidos en la memoria vinculante del planeamiento, si no que fomenta varios de ellos. Se trata de realizar mejoras en el parque inmobiliario de una zona periférica de la ciudad, garantizando la accesibilidad de sus habitantes, lo que permitirá evitar la pérdida de población y la segregación de esa zona.

Los Planes Especiales deben también: Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal. Cuando un Plan Especial modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano o en suelo urbanizable, el Plan Especial debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

En este caso no es necesario ampliar espacios libres públicos ya que no se dan las condiciones redactadas en el párrafo anterior.



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

### **MV.-TÍTULO V.-IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DE LOS EDIFICIOS**



Con las siguientes referencias catastrales:

Paseo de los Robles, Nº 1, 3, 5 y 7: 6896901TL7369F

6896901TL7369F0003HR	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:00 Pt:02
6896901TL7369F0004JT	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:00 Pt:05
6896901TL7369F0001FW	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:00 Pt:DR
6896901TL7369F0010BI	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
6896901TL7369F0011ZO	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:01 Pt:DR
6896901TL7369F0013MA	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
6896901TL7369F0019YJ	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:02 Pt:DR
6896901TL7369F0021TH	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
6896901TL7369F0027AX	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:03 Pt:DR
6896901TL7369F0028SM	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
6896901TL7369F0035HR	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:04 Pt:DR
6896901TL7369F0036JT	PS ROBLES, DE LOS 1 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
6896901TL7369F0008ZO	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:00 Pt:DR
6896901TL7369F0009XP	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:00 Pt:IZ
6896901TL7369F0017RG	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:01 Pt:DR
6896901TL7369F0018TH	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
6896901TL7369F0025OB	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:02 Pt:DR
6896901TL7369F0026PZ	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
6896901TL7369F0031SM	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:03 Pt:DR

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

6896901TL7369F0032DQ	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
6896901TL7369F0039BI	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:04 Pt:DR
6896901TL7369F0040KY	PS ROBLES, DE LOS 3 Es:2 Pl:04 Pt:IZ
6896901TL7369F0012XP	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:1 Pl:01 Pt:DR
6896901TL7369F0014QS	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
6896901TL7369F0020RG	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:1 Pl:02 Pt:DR
6896901TL7369F0022YJ	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
6896901TL7369F0033FW	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:3 Pl:03 Pt:DR
6896901TL7369F0034GE	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:3 Pl:03 Pt:IZ
6896901TL7369F0041LU	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:3 Pl:04 Pt:DR
6896901TL7369F0042BI	PS ROBLES, DE LOS 5 Es:3 Pl:04 Pt:IZ
6896901TL7369F0005KY	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:00 Pt:DR
6896901TL7369F0006LU	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:00 Pt:IZ
6896901TL7369F0015WD	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:01 Pt:DR
6896901TL7369F0016EF	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:01 Pt:IZ
6896901TL7369F0023UK	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:02 Pt:DR
6896901TL7369F0024IL	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:02 Pt:IZ
6896901TL7369F0029DQ	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:03 Pt:DR
6896901TL7369F0030AX	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:03 Pt:IZ
6896901TL7369F0037KY	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:04 Pt:DR
6896901TL7369F0038LU	PS ROBLES, DE LOS 7 Es:4 Pl:04 Pt:IZ

Calle Gladiolos Nº 1, 3, 5 y 7: 6896401TL7369F

6896401TL7369F0009WP	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:01 Pt:DR
6896401TL7369F0010MI	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
6896401TL7369F0017UG	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:02 Pt:DR
6896401TL7369F0018IH	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
6896401TL7369F0025SB	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:03 Pt:DR
6896401TL7369F0026DZ	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
6896401TL7369F0033JW	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:04 Pt:DR
6896401TL7369F0034KE	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
6896401TL7369F0001JW	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:BI Pt:DR
6896401TL7369F0002KE	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:1 Pl:BI Pt:IZ
6896401TL7369F0044WP	CL GLADIOLOS, LOS 1 Es:4 Pl:-1 Pt:01
6896401TL7369F0041XU	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:1 Pl:SM Pt:03
6896401TL7369F0015TD	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:01 Pt:DR
6896401TL7369F0016YF	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:01 Pt:IZ
6896401TL7369F0023PK	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:02 Pt:DR
6896401TL7369F0024AL	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:02 Pt:IZ
6896401TL7369F0031GM	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:03 Pt:DR
6896401TL7369F0032HQ	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:03 Pt:IZ
6896401TL7369F0039MI	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:04 Pt:DR
6896401TL7369F0040ZY	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:04 Pt:IZ

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

6896401TL7369F0007MI	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:BI Pt:DR
6896401TL7369F0008QO	CL GLADIOLOS, LOS 3 Es:2 Pl:BI Pt:IZ
6896401TL7369F0011QO	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:01 Pt:DR
6896401TL7369F0019OJ	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:02 Pt:DR
6896401TL7369F0020UG	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:02 Pt:IZ
6896401TL7369F0027FX	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:03 Pt:DR
6896401TL7369F0028GM	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:03 Pt:IZ
6896401TL7369F0035LR	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:04 Pt:DR
6896401TL7369F0036BT	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:04 Pt:IZ
6896401TL7369F0012WP	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:01 Pt:IZ
6896401TL7369F0049UG	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:-1 Pt:08
6896401TL7369F0050TD	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:-1 Pt:2I
6896401TL7369F0048YF	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:-1 Pt:D
6896401TL7369F0047TD	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:-1 Pt:F
6896401TL7369F0051YF	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:-1 Pt:I0
6896401TL7369F0046RS	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:-1 Pt:I3
6896401TL7369F0004BT	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:BI Pt:DR
6896401TL7369F0003LR	CL GLADIOLOS, LOS 5 Es:3 Pl:BI Pt:IZ
6896401TL7369F0013EA	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:01 Pt:DR
6896401TL7369F0014RS	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:01 Pt:IZ
6896401TL7369F0021IH	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:02 Pt:DR
6896401TL7369F0022OJ	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:02 Pt:IZ
6896401TL7369F0029HQ	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:03 Pt:DR
6896401TL7369F0030FX	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:03 Pt:IZ
6896401TL7369F0037ZY	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:04 Pt:DR
6896401TL7369F0038XU	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:04 Pt:IZ
6896401TL7369F0005ZY	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:BI Pt:DR
6896401TL7369F0006XU	CL GLADIOLOS, LOS 7 Es:4 Pl:BI Pt:IZ
6896401TL7369F0052UG	CL GLADIOLOS, LOS Es:1 Pl:SM Pt:01

Calle Nenúfar Nº 1, 3, 5 y 7: 6897103TL7369F

6897103TL7369F0001TW	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:00 Pt:02
6897103TL7369F0002YE	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:00 Pt:03
6897103TL7369F0010AI	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:01 Pt: B
6897103TL7369F0009DP	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:01 Pt:A
6897103TL7369F0013FA	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:02 Pt: A
6897103TL7369F0014GS	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:02 Pt: B
6897103TL7369F0017KG	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:03 Pt: A
6897103TL7369F0018LH	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:03 Pt:B
6897103TL7369F0021LH	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:04 Pt: A
6897103TL7369F0022BJ	CL NENUFAR, DEL 1 Es:1 Pl:04 Pt: B
6897103TL7369F0003UR	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:00 Pt:01
6897103TL7369F0004IT	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:00 Pt:02

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

6897103TL7369F0005OY	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:00 Pt:03
6897103TL7369F0006PU	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:00 Pt:04
6897103TL7369F0007AI	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:00 Pt:05
6897103TL7369F0008SO	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:00 Pt:06
6897103TL7369F0011SO	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:01 Pt: A
6897103TL7369F0012DP	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:01 Pt: B
6897103TL7369F0015HD	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:02 Pt: A
6897103TL7369F0016JF	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:02 Pt: B
6897103TL7369F0019BJ	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:03 Pt:A
6897103TL7369F0020KG	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:03 Pt:B
6897103TL7369F0023ZK	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:04 Pt:A
6897103TL7369F0024XL	CL NENUFAR, DEL 3 Es:1 Pl:04 Pt:B
6897102TL7369F0001LW	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:00 Pt:DR
6897102TL7369F0002BE	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
6897102TL7369F0003ZR	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:01 Pt:DR
6897102TL7369F0004XT	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
6897102TL7369F0005MY	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:02 Pt:DR
6897102TL7369F0006QU	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
6897102TL7369F0007WI	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:03 Pt:DR
6897102TL7369F0008EO	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
6897102TL7369F0009RP	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:04 Pt:DR
6897102TL7369F0010WI	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
6897102TL7369F0011EO	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:SM Pt:01
6897102TL7369F0012RP	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:SM Pt:02
6897102TL7369F0013TA	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:SM Pt:03
6897102TL7369F0014YS	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:SM Pt:04
6897102TL7369F0015UD	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:SM Pt:05
6897102TL7369F0016IF	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:SM Pt:06
6897102TL7369F0017OG	CL NENUFAR, DEL 5 Es:1 Pl:SM Pt:07
6897101TL7369F0003SR	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:00 Pt:01
6897101TL7369F0001PW	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:00 Pt:DR
6897101TL7369F0002AE	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:00 Pt:IZ
6897101TL7369F0004DT	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:01 Pt:DR
6897101TL7369F0005FY	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:01 Pt:IZ
6897101TL7369F0006GU	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:02 Pt:DR
6897101TL7369F0007HI	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:02 Pt:IZ
6897101TL7369F0008JO	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:03 Pt:DR
6897101TL7369F0009KP	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:03 Pt:IZ
6897101TL7369F0010HI	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:04 Pt:DR
6897101TL7369F0011JO	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:04 Pt:IZ
6897101TL7369F0012KP	CL NENUFAR, DEL 7 Es:1 Pl:-1 Pt:01
6897103TL7369F0025MB	CL NENUFAR, DEL Es:1 Pl:00 Pt:03

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

CUADRO RESUMEN	
Nº Bloques	3
Nº parcelas catastrales	5
Nº de portales	12
Nº de viviendas	116
Superficie construida total	9.353 m <sup>2</sup>
Superficie de viviendas	8.007 m <sup>2</sup> (86 %)
Superficie construida media por vivienda	69 m <sup>2</sup>
Superficie de locales/garajes	1.346 m <sup>2</sup> (14 %)
Tipología edificatoria	Bloque residencial
Alturas	Semisótano+PB+5

<b>N.º 1 y 3 C/ NENÚFAR</b>				
Parcela catastral		6897103TL7369F		
Superficie total construida		1469 m <sup>2</sup>		
Superficie de viviendas		1184 m <sup>2</sup>	Viv./ total	81 %
Nº viviendas	16	Portal	Viviendas	Local
Nº portales	2	C/ Nenúfar 1	8	3
		C/ Nenúfar 3	8	6



**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

<b>N.º 5 C/ NENÚFAR</b>				
Parcela catastral		6897102TL7369F		
Superficie total construida		860 m <sup>2</sup>		
Superficie de viviendas		740 m <sup>2</sup>	Viv./ total	86 %
Nº viviendas	10	Portal	Viviendas	Local
Nº portales	1	C/ Nenúfar 5	10	7

<b>N.º 7 C/ NENÚFAR</b>				
Parcela catastral		6897101TL7369F		
Superficie total construida		888 m <sup>2</sup>		
Superficie de viviendas		723 m <sup>2</sup>	Viv. / total	81 %
Nº viviendas	10	Portal	Viviendas	Local
Nº portales	1	C/ Nenúfar 7	10	2

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

<b>N.º 1, 3, 5 Y 7. C/ GLADIOLOS</b>				
Parcela catastral		6896401TL7369F		
Superficie total construida		3312 m <sup>2</sup>		
Superficie de viviendas		2780 m <sup>2</sup>	Viv. / total	84 %
Nº viviendas	40	Portal	Viviendas	Local
Nº portales	4	C/ Gladiolos 1	10	1
		C/ Gladiolos 3	10	1
		C/ Gladiolos 5	10	6
		C/ Gladiolos 7	10	2

<b>N.º 1, 3, 5 Y 7. Pº DE LOS ROBLES</b>				
Parcela catastral		6896901TL7369F		
Superficie total construida		2824 m <sup>2</sup>		
Superficie de viviendas		2580 m <sup>2</sup>	Viv. / total	91 %
Nº viviendas	40	Portal	Viviendas	Local
Nº portales	4	Paseo Los Robles 1	10	2
		Paseo Los Robles 3	10	
		Paseo Los Robles 5	10	
		Paseo Los Robles 7	10	

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

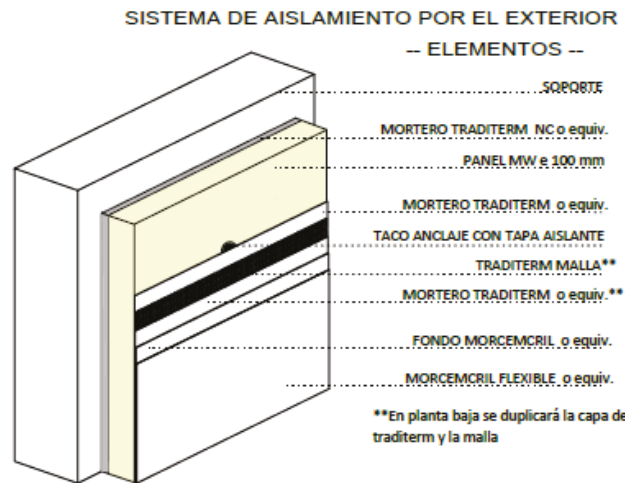
Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

En el expediente administrativo que se sigue en este Ayuntamiento, figura un anexo con la relación de propietarios y ocupantes en cumplimiento del art. 445 b) del RUCyL, que no es accesible al público, de conformidad con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, por lo que se da cumplimiento a las condiciones de cautela, consentimiento y otras incompatibles con el carácter público de un instrumento urbanístico

## **MV.-TÍTULO VI.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIONES PROPUESTAS**

### **1.PROPUUESTA DE ACTUACIONES PASIVAS PARA MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA, EL CONFORT TÉRMICO (Y ACÚSTICO) Y REDUCIR ASÍ LAS EMISIONES DE CO2:**

a) Se diseñará una envolvente térmica continua que aumentará el rendimiento de la existente, que carece de aislamiento: En la parte opaca de la fachada se colocará un sistema de aislamiento SATE de 12cm (con material reciclado superior al 50% y material reciclable 100%). Este sistema funciona muy bien térmicamente ya que aprovecha la inercia del interior; se realiza de manera continua y evita puentes térmicos en los elementos constructivos; además permite ejecutar desde el exterior las obras sin que los vecinos sean interrumpidos. Se desconectarán bajantes y conductos de gas y se volverán a colocar discurriendo por la nueva fachada. El acabado del material y el color podrá ser elegido por el equipo técnico o por los vecinos, contribuyendo a renovar la imagen del barrio completamente.



En el aspecto económico, y según los cálculos realizados para una intervención tipo, se recupera la inversión a partir de los diez años en forma de ahorro en la factura de la calefacción. Por lo que esta propuesta es muy rentable en relación a la inversión, además es importante tener en cuenta que la sensación térmica, tanto en verano como en invierno, mejorará la calidad de las viviendas en el día a día.

Se ha adjuntado un detalle de materiales y capas desarrollado por el equipo Carro González.

b) En la parte vidriada de la fachada se instalará doble ventana en aquellas viviendas en las que aún tengan sólo una; formado por vidrio doble bajo emisivo y gas argón, y carpintería corredera de PVC con rotura de puente térmico. Se colocarán nuevos vertebrales de aluminio lacado sobre los existentes, ya que constructivamente serán necesarios con la implantación del SATE. Esta solución eliminará corrientes de aire frío, aislará del ruido y reducirá la factura de la calefacción hasta un 40%. (Se adjunta fotomontaje del Paseo de os Robles, a modo orientativo).

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



c) El forjado entre la entreplanta y el sótano se aislará con 5cm espuma rígida de poliuretano, y se colocará un falso techo de placas de yeso laminado para protegerlo. Los sótanos son locales no calefactados por lo que es necesario un aislamiento suficiente para que las viviendas de la entreplanta noten un aumento del confort y una reducción de su factura energética.

d) Y por último se aislará la cubierta por el exterior del forjado horizontal, formando una cubierta plana invertida transitable. Se fijará una lámina de caucho EPDM para evitar las filtraciones de la lluvia. Y se colocará un aislante de 16cm de XPS.

Todos los materiales utilizados cumplirán los requisitos del DB SI, la clase de reacción de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas hasta una altura de 18 m sea C-s3,d0.

## 2.PROPOSTA DE ACTUACIÓN ACTIVA PARA MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y REDUCIR ASÍ LAS EMISIONES DE CO2: ENERGÍA RENOVABLE

Instalación en cubierta de paneles fotovoltaicos: Implantación de fuentes de energía renovables para la generación de energía eléctrica. Salamanca tiene un índice de irradiación global de 4.9 kWh/m<sup>2</sup>día, suficientemente elevado como para proporcionar energía eléctrica al edificio y ayudar al autoconsumo, cumpliendo con las necesidades de un aerotermo destinado a la producción de agua caliente sanitario (ACS). Para ello se sustituirá la cubierta inclinada por una plana y se instalarán paneles fotovoltaicos.

Se estudia a continuación un **cálculo de la demanda ACS necesaria:**

Demanda de referencia: ACS a 60 °C

Uso: Residencial bloque de viviendas

Nº de viviendas: 10 viviendas

Nº de dormitorios: 3 dormitorios / vivienda

Nº de personas: 4 personas / vivienda

Caudal (vivienda): 4 personas x 28 litros/día y persona = 112 litros/día x vivienda

Caudal total: 112 litros / día x vivienda x 10 viviendas x 0,95 = 1.064 litros / día

Contribución BOMBA DE CALOR

Demanda anual: 21214,28 kWh/año

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Contribución renovable ACS: 19821,32 kWh/año (93,4%)

Contribución Solar fotov.: 15021 kWh/año

La demanda de agua caliente sanitaria se ha calculado a partir del número de ocupantes previsto, a razón de 28 litros de agua caliente a 60°C por persona y día. El número de ocupantes se ha calculado, a su vez, a partir del número de dormitorios de cada vivienda. En este caso todas las viviendas cuentan con 3 dormitorios, se considera una ocupación de 4 personas por vivienda, lo que representa un consumo de agua caliente de 112 **litros/día** a 60°C por vivienda.

Se estipula a su vez un factor de centralización para 10 viviendas de 0,95.

La demanda energética se calcula a partir del consumo de agua (en litros/día), la temperatura de referencia para el agua caliente (60°C) y las temperaturas medias mensuales del agua fría de red recogidas en el *Anejo G del DB HE 4* para la provincia de Salamanca.

### Características de la instalación aerotérmica

Se proyecta un sistema de producción de ACS mediante un sistema de aerotermia con acumulación que dará suministro a las viviendas de cada portal mediante un sistema de distribución de circuito abierto.

Componentes del sistema aerotérmico

- **Bomba de calor** trifásica Platinum BC Monobloc PBM2-i 25 Bomba de calor aire-agua tipo monobloc e inverter, versión trifásica. Platinum BC monobloc integra en la unidad exterior de la bomba de calor todos los componentes hidráulicos (circulador, vaso de expansión, válvula de seguridad, etc.). El circuito frigorífico está completamente montado. Potencia calorífica: 25,80 kW Coeficiente de rendimiento (COP): 4,30 Potencia eléctrica absorbida (nominal): 6,00 kWe Potencia frigorífica: 29,80 kW Coeficiente de rendimiento (EER): 3,82 Presión acústica: 75 dBA Voltaje de alimentación: 400 V ~3 Fluido frigorífico R410A Unidad exterior: medidas 1160x1270x500 mm, peso 201 kg.
- **Depósito acumulador solar** de doble serpentín AS 1000-2 E Int eracumulador vertical para almacenamiento y producción de a. c.s. con alta superficie de intercambio interior, marca BAXI O EQUIVALENTE, modelos AS 1000-2 E. Volumen de acumulación 1000 litros. B oca de inspección de diámetro 400 mm. Acumulador y serpentín es de intercambio de acero esmaltado. Aislamiento con espuma de poliuretano de 100 mm, envuelto con una capa externa de PVC, libre de CFC. Ánodo de magnesio incluido. Termómetro i ncluido. Presión máxima en a.c.s. 10 bar.
- **Resistencia calefactora** apoyo acumulador solar de 800 y 1.00 0 litrosModelo: RC-21/60 o equivalente Potencia: 6 kW

Vaso de expansión para circuitos de A.C.S. VASOFLEX/S o equivalente de 50 litros. Presión máx. trabajo 8 bar.

A día de hoy la aerotermia se trata de los sistemas más eficientes de generación, siendo considerados por sí mismo como fuente de origen renovable. En el presente proyecto se ha estimado una producción de ACS y calefacción mediante bombas de calor en torno al 15 % de la demanda global del edificio. De esta manera se podrán cubrir las pérdidas de distribución de fluidos de todo el sistema a un bajo coste en comparación al resto de la instalación de gas natural

Por lo tanto, en base a lo estipulado anteriormente el sistema aerotérmico cuenta con una producción de ACS en torno a 30 KW térmicos, supliendo la totalidad del consumo eléctrico de estas máquinas mediante un sistema de producción fotovoltaica ubicado en la cubierta del edificio anexo al cuarto de máquinas térmicas, de este modo se podrá considerar 100 % renovable el aporte eléctrico al sistema de producción aerotérmica.



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

### Características de la instalación solar fotovoltaica

#### - Datos de localización

No existen edificios adyacentes que proyecten sombras sobre el emplazamiento de los captadores solares.

Ángulo de acimut previsto ( $\alpha$ ) para los captadores: 0°

Ángulo de inclinación ( $\beta$ ) de los captadores: 35°

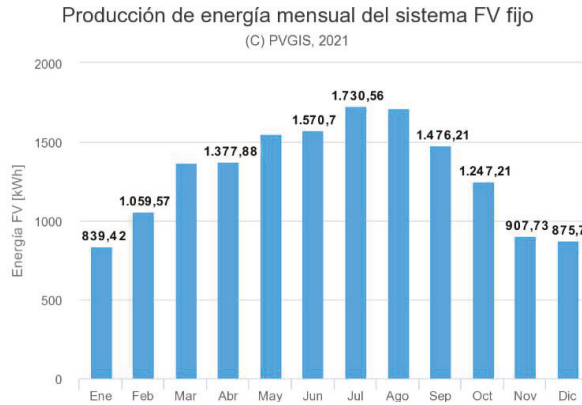
Pérdidas totales: 21,08 %

#### Resultados de la simulación:

Ángulo de inclinación [°]:	35
Ángulo de acimut [°]:	0
Producción anual FV [kWh]:	15711.39
Irradiación anual [kWh/m <sup>2</sup> ]:	1990.91
Variación interanual [kWh]:	469.10
Cambios en la producción debido a:	
Ángulo de incidencia [%]:	-2.68
Efectos espectrales [%]:	0.57
Temperatura y baja irradiancia [%]:	-6.25
Pérdidas totales [%]:	-21.08

#### - Datos de radiación solar

Producción Solar Global media diaria anual de **4,72 kWh/m<sup>2</sup>** según el Atlas de Radiación Solar en España de 2012 de la AEMET.



#### -Elección de la superficie de captadores solares

El procedimiento para la determinación de la superficie de los captadores solares necesaria se realiza en base a los equipos de aerotermia, de modo que se suministre hasta el 100 % del consumo eléctrico de dichos equipos, de modo que se considere la producción de ACS como renovable.

A su vez se invierte la energía eléctrica sobrante en los servicios comunes del edificio de tal manera que repercute directamente a la factura eléctrica de dicho suministro.

Por lo tanto, desarrollando el sistema solar fotovoltaico se determinan los siguientes elementos el resultado final que se obtiene es el siguiente:

- Superficie de captación solar calculada: Sc = 49,8 m<sup>2</sup>
- Nº de captadores seleccionados: 30
- Producción energética solar anual: 15.021 kWh/año

#### -Situación de los captadores solares

Los captadores estarán situados sobre la cubierta plana de la planta del edificio, con una inclinación de 35°, y orientados al Sur con un ángulo de acimut de 0°. No existen elementos ni edificios colindantes próximos que puedan proyectar sombras sobre los captadores.

PERI

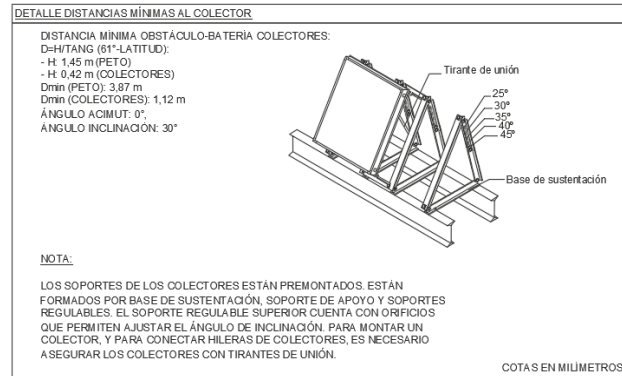
Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

El propio edificio proyecta sombras sobre los captadores dado el antepecho existente, por lo tanto, se estima la zona de sombreados, y se estima adecuado ese emplazamiento por la facilidad de acceso para el mantenimiento de los captadores y por la reducida longitud del cableado a instalar.

Los captadores solares se conectarán entre sí en paralelo formando series de 10 captadores.

El paso de energía eléctrica en corriente continua a corriente alterna se produce mediante un inversor trifásico ubicado en sala de máquinas, de modo que aportar energía eléctrica directamente a los equipos aerotérmicos cuando exista suficiente radiación solar para el funcionamiento de dichos equipos.



- Características descriptivas

- Sistema FOTÓN de kit de autoconsumo 8 kWp

Kit de Autoconsumo BAXI o equivalente que incluye todos los componentes necesarios para la instalación fotovoltaica de autoconsumo. Incluye: 22 módulos fotovoltaicos de 365 Wp, Solar PV Box y conectores.

Características módulo fotovoltaico:

Potencia nominal: 365 Wp

Tolerancia Potencia Positiva: 0~+5 W

Corriente en MPP (I<sub>mpp</sub>): 10,82 A

Tensión MPP (V<sub>mpp</sub>/ U<sub>mpp</sub>): 33,73 V

Tensión de Circuito Abierto (V<sub>oc</sub>/ U<sub>oc</sub>): 40,41 V

Corriente de Circuito Abierto (I<sub>sc</sub>): 11,29 A

Eficiencia de Módulo Solar: 20,0 %

Tensión Máxima de Sistema (IEC/UL): 1500 DC V

Valor máximo del fusible de serie (I): 20 A

-Regulación y control

El sistema de regulación y control comprenderá el funcionamiento de los equipos, equipos y los sistemas de protección y seguridad contra sobrecalentamientos.

-Subsistema de apoyo de energía auxiliar

Para asegurar la continuidad en el abastecimiento de la demanda térmica de ACS, las bombas de calor aerotérmicas se instalarán conectadas a la red general de baja tensión del edificio de manera que se accionen de este modo cuando no exista radiación solar suficiente para el funcionamiento con el sistema de generación renovable.

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

### 3.PROPOSTA DE ACTUACIONES PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD:

Para resolver la accesibilidad se instalará un ascensor por portal. Para ello se reformarán los espacios comunes de los bloques de viviendas: se derribará la escalera existente y se construirá una nueva ocupando parcialmente la vía pública para instalar un ascensor, que se ajuste a la normativa vigente y un portal más amplio que permita autonomía a los usuarios en silla de ruedas, con un nuevo volumen en el espacio exterior. De esta forma se consigue instalar el ascensor frente a los rellanos actuales. El trazado de las nuevas escaleras para la instalación del ascensor puede suponer desviar la ubicación de las infraestructuras actuales.

La solución definida para cada portal responderá a las exigencias del documento de apoyo DB/SUA 2 del CTE "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes" (dimensiones de cabina, de escalera, espacio de embarque). Cumpliendo con el resto de los documentos del CTE en cuanto a materiales, ancho de escaleras, iluminación, ventilación, utilización y las ordenanzas de instalación de ascensores de Salamanca.

Dado que existen cuatro variantes de los portales de una misma tipología, se presentan cuatro variantes de la misma solución, en función de las dimensiones y características de cada portal

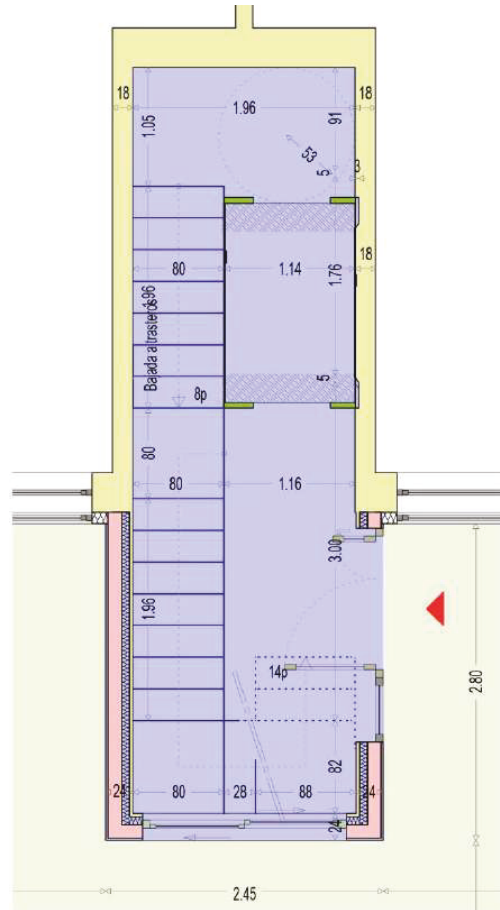
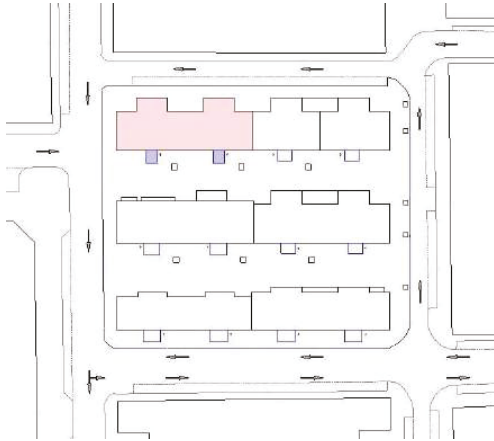
Se adjuntan las diferentes plantas de los portales propuestos:

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Portal tipo A: calle Nenúfar portales 1 y 3:

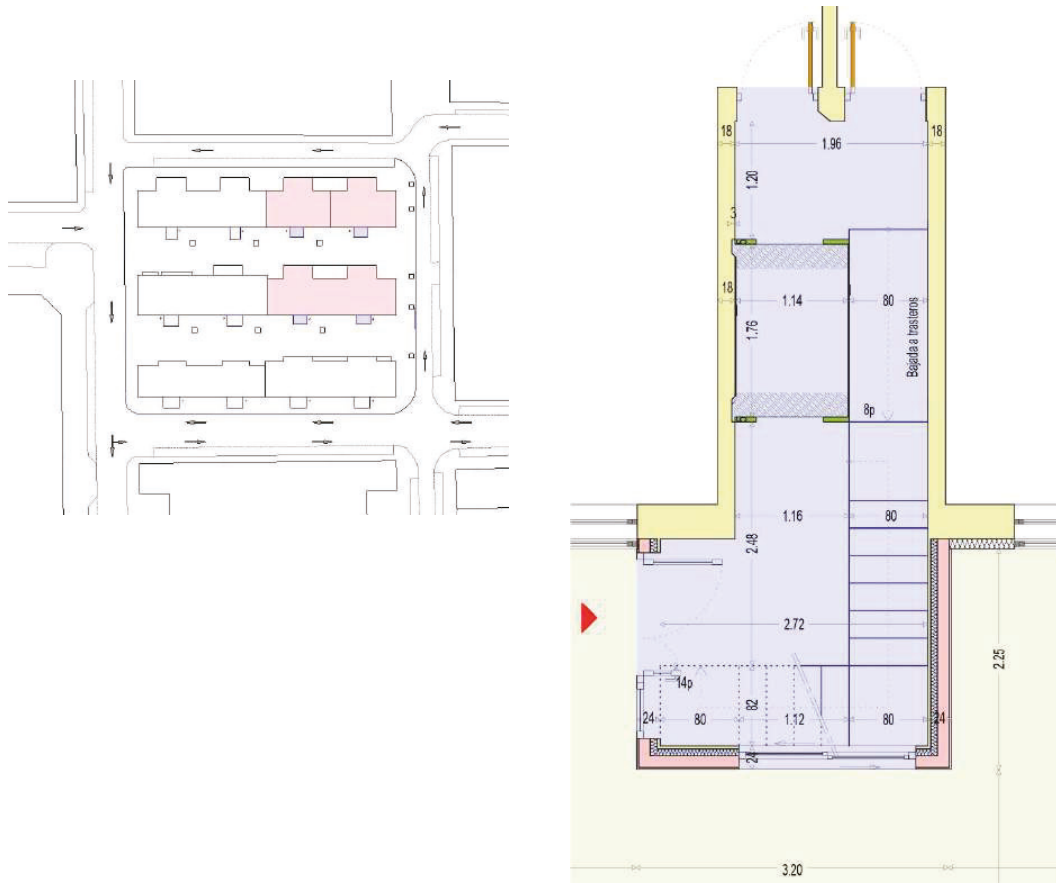


**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Portal tipo B: calle Nenúfar portales 5 y 7 y calle Gladiolos portales 5 y 7 (simétricos entre sí):





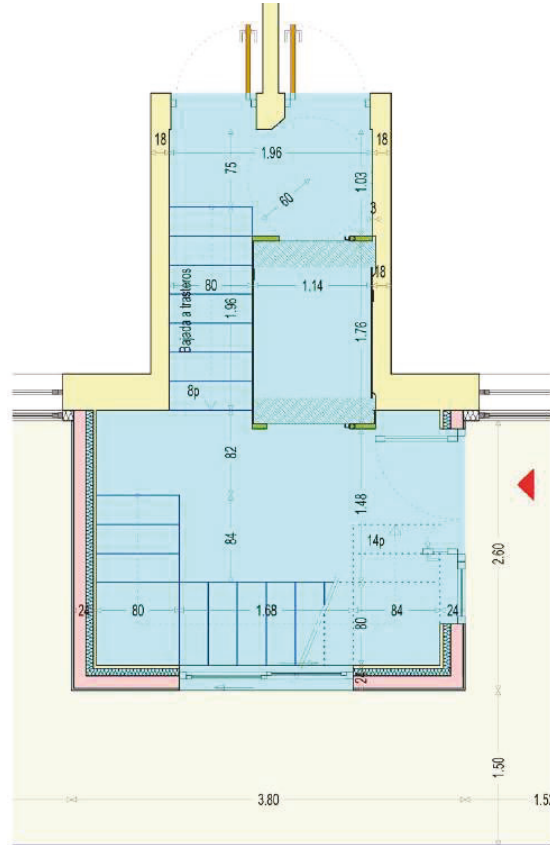
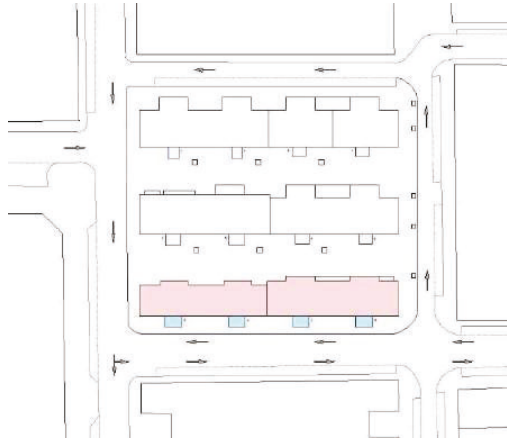


**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Portal tipo D: paseo de los Robles portales 1, 3, 5 y 7:



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Según la propia ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial, en el artículo 10, se pueden ocupar zonas de uso público, siempre y cuando no se produzca una pérdida de funcionalidad del espacio libre.

Dadas las posiciones de los portales respecto al edificio y la acera, y las distintas características del espacio de la calle (aceras, aparcamientos y viales) habría que diferenciar la solución aplicada en la calle Nenúfar y la calle Gladiolos de la aplicada en Paseo de los Robles. En esta última, en el estado actual, la calle se distribuye con una banda destinada a acera y otra para aparcamiento. Lo que permite ampliar la acera absorbiendo el espacio de aparcamiento sin invadir el vial. Sin embargo, en las calles Nenúfar y Gladiolos es imposible mantener un vial de 3.5m y una banda de aparcamientos con una acera accesible de 1.50m, por lo que sería necesario eliminar la banda de aparcamientos. No parece que tenga mucho sentido dejar un vial sin aparcamiento, por lo tanto, llegados a este punto se da prioridad al peatón y se establece un elemento de unión entre el tramo ya peatonalizado en la calle de las Acacias y el parque de Garrido. Además de plantear arbolado de bajo consumo de agua y bancos para mejorar la calidad del espacio libre.

La implantación de los ascensores construyendo un nuevo portal en el ámbito de estudio supone la siguiente ocupación de vía pública:

	Largo ocupado	Ancho ocupado	M <sup>2</sup> ocupados de vía pública
C/ Nenúfar Nº 1 y 3	2.70m	2.45m	6.62 m <sup>2</sup>
C/ Nenúfar Nº 5 y 7	2.15m	3.20m	6.88 m <sup>2</sup>
C/ Nenúfar			27 m <sup>2</sup>
C/ Gladiolos Nº 1 y 3	2.50m	3.50m	8.75 m <sup>2</sup>
C/ Gladiolos Nº 5 y 7	2.15m	3.20m	6.88 m <sup>2</sup>
C/ Gladiolos			31.26 m <sup>2</sup>
Pº de los Robles Nº 1, 3, 5 y 7	2.50m	3.80m	9.5-2.7m <sup>2</sup> existente= 6.8 m <sup>2</sup>
Pº de los Robles			27.2 m <sup>2</sup>

Dando como resultado los siguientes cambios en el espacio público

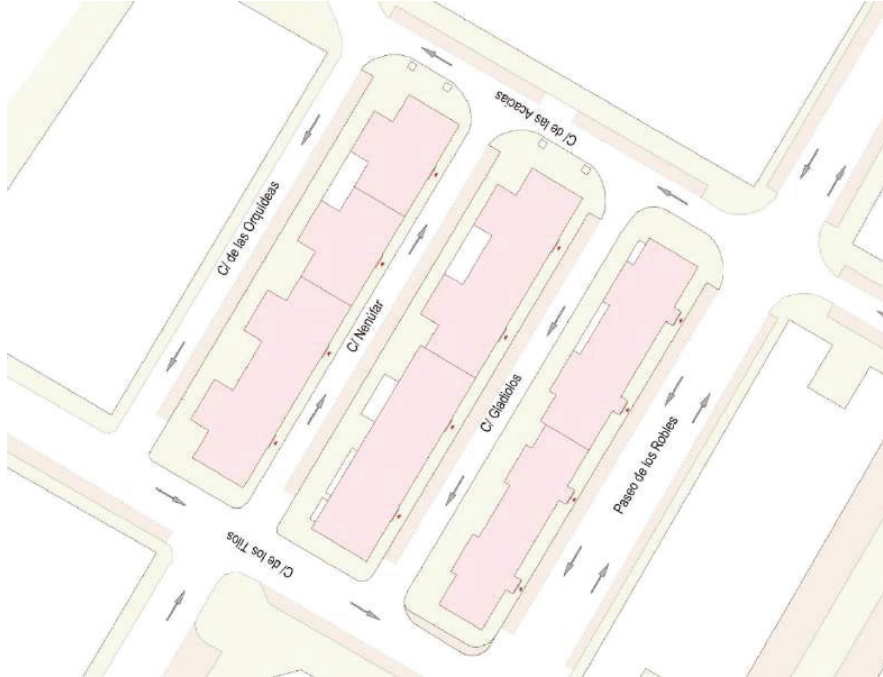
	Acera 1 (ancho y superficie)	Vial (ancho y superficie)	Aparcamiento (ancho y plazas)	Acera 2 (ancho y superficie)	
Estado Actual C/ Nenúfar	1.60m y 102m <sup>2</sup>	3.4m y 256m <sup>2</sup>	2m y 12 plazas	2m mín y 255m <sup>2</sup>	
Estado Reformado C/ Nenúfar	658m <sup>2</sup> . Nueva plataforma única peatonal				
	Acera 1 (ancho y superficie)	Aparcamiento (ancho y plazas)	Vial	Acera (ancho y superficie)	
Estado Actual C/ Gladiolos	1.8m y 124m <sup>2</sup>	2m y 12 plazas	3.4m y 246m <sup>2</sup>	2.75m mín y 248m <sup>2</sup>	
Estado Reformado C/ Gladiolos	690m <sup>2</sup> . Nueva plataforma única peatonal				
	Acera 1 (ancho y superficie)	Aparcamiento1 (ancho y plazas)	Vial	Aparcamiento2 (ancho y plazas)	Acera 2 (ancho y superficie)
Estado Actual Pº de los Robles	2.20m y 139m <sup>2</sup>	2m y 12 plazas	7.45m y 590m <sup>2</sup>	2.00m y 12 plazas	1.5m y 106m <sup>2</sup>
Estado Reformado Pº de los Robles	1.5m mín y 175m <sup>2</sup>	-	7.45m y 590m <sup>2</sup>	2.00m y 12 plazas	1.5m y 106m <sup>2</sup>

**PERI**

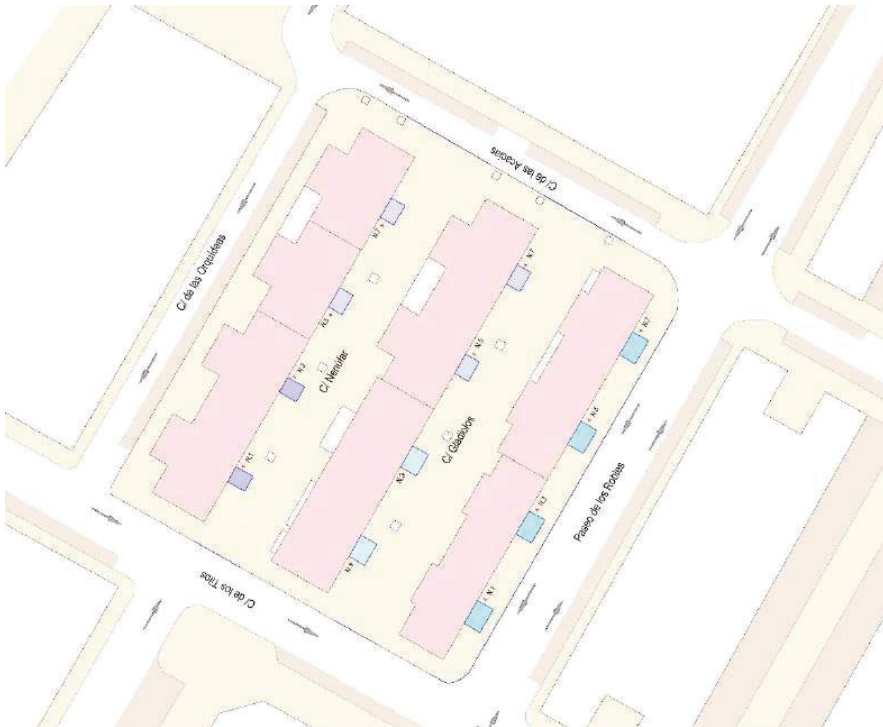
Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Según lo anterior, la propuesta en el ámbito completo sería la siguiente:



Estado actual



Estado reformado

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Para garantizar la funcionalidad del espacio y el respeto a la trama urbanística consolidada se realizará un proyecto de urbanización, a definir en un posterior documento cuando esta fase de planeamiento esté definitivamente aprobada. En ella se graficará la ubicación de los nuevos portales y las posibles afecciones en el espacio que éstos puedan suponer.

La autorización para la ocupación del dominio público se solicita que sea a precario, sin contraprestación económica. La demolición de la edificación originará la anulación de la autorización solicitada, restaurándose la ocupación a su estado original, sufragando los propietarios los costes necesarios.

La autorización para la ocupación del suelo privado se solicitará a través de los diferentes propietarios.

Esta solución técnica produce la ocupación en zonas públicas y privadas descritas. Un aumento de las dimensiones de la escalera o de los espacios de giro frente a las puertas del ascensor produciría un aumento de la ocupación. Con la aprobación de este documento, se solicita también la aprobación de la solución técnica descrita.

El necesario proyecto de ejecución definirá el cumplimiento pormenorizado de la normativa técnica en vigor. En especial, el Código Técnico de la Edificación u otra normativa que lo complemente o sustituya. A continuación, se indican algunas particularidades de la intervención:

### 3A. ASCENSOR

Se propone un **ascensor accesible** de doble embarque a 180º que conecte la calle con los rellanos. La cabina tendrá unas dimensiones de 1000x1200x2200 mm, para 6 personas (450kg), 6 paradas y puertas en cabinas automáticas telescópicas de dos hojas de acero inoxidable de 800x2000 mm, las puertas de pisos serán automáticas en chapa imprimada de 800x2000 mm.

Se elige un ascensor de última tecnología con grupo tractor para tracción por adherencia, máquina sin reductor, de imanes permanentes, variador de frecuencia y control de lazo cerrado, cables de tracción SDR con funda plástica de TPU. Maniobra Orona Arca III. Modelo Orona O3G\_5014 mrl sin sala de máquinas y accionamiento directo (Gearless), 1 m/s de velocidad.

Instalado y puesto en marcha según normativa europea de aparatos elevadores RD. 1314/97 de 1 de agosto y EN81-20/50. El cerramiento del hueco del ascensor se realizará con dos placas de yeso laminado ancladas a la estructura, que a su vez estará pintada con pintura intumescente. Los materiales de acabado tendrán una resistencia al fuego A1, serán de primera calidad, de gres porcelánico y pasamanos y puerta de acceso de acero.

### 3B. ESCALERA

De conformidad con lo establecido en la tabla 4.1 del CTE DB-SUA, el ancho mínimo de escalera en edificios residenciales es de 1 m. Sin embargo, en edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad, se admite una anchura menor siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad.

En el DA DB-SUA/2 también se establece que cuando se instalen ascensores en edificios existentes, sus características deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles descritas en el anejo A del DB-SUA (cabina de 1.00 x 1.20 m). Para ello permite la reducción de la anchura de las escaleras previstas para la evacuación hasta 0.80 m.

### 3C. CERRAMIENTOS

Cumpliendo el requisito del CTE DB SI de que la clase de reacción de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas hasta una altura de 18 m sea C-s3,d0.



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Las nuevas fachadas estarán formadas hasta una altura de 3,5m por ½ pie de fábrica de ladrillo perforado revestido con mortero monocapa de color similar al resto de las fachadas, y 7cm trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico incorporado a base de lana mineral.

En plantas superiores se sustituirá la fábrica de ladrillo por panel sándwich compuesto por 2 chapas de acero y núcleo aislante PUR que garantiza las máximas prestaciones de aislamiento térmico. La unión entre paneles se realizará mediante junta machihembrada con sistema de tornillería con fijación oculta. Su acabado superficial podrá ser liso, semiliso, grecado o microperfilado siguiendo la norma UNE 13501-1 Hacia el interior se colocará el mismo trasdosado que en planta baja. Se subirá una planta más en la zona de la caja de escaleras para dar acceso a la nueva cubierta plana y la instalación de maquinaria necesaria. (De acuerdo con el art. 466.2 del RUCyL "La ocupación del suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en la actuación, no será tenida en cuenta a efectos de limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas". Y en términos muy similares lo prevé el art.24.4 del TRLS.)

La ampliación de estos espacios no reducirá en ningún caso la iluminación ni la ventilación de las estancias que abren luces hacia la calle. Se colocará el mismo número de ventanas que las existentes en la actualidad. Salvo en planta baja que además de la puerta de vidrio se plantea un fijo lateral. Las carpinterías colocadas serán de aluminio lacado, del mismo tamaño o mayor que las actuales, 2.00 m de anchura por 1.10 m de altura; formadas por dos hojas correderas. De esta forma se garantizará la iluminación y la ventilación de las zonas comunes.

La nueva puerta de acceso se colocará en uno de los laterales de la ampliación, justo en el punto de mayor altura libre. Tendrá una hoja de paso libre de ancho superior a 0.90 m.

Se cumplirán los requisitos de la Ley 5/2009 de la Ley del Ruido de Castilla y León y de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

La ordenanza de la instalación de ascensores en edificios existentes acaba de publicarse y respecto a la anterior (que es la que hasta ahora habíamos utilizado y acorde hemos presentado los proyectos de instalación de ascensores hasta ahora) se ha simplificado y se ha eliminado el apartado que contemplaba los anchos de escalera en función de la ocupación. Todas las propuestas cumplirán esta ordenanza

En un documento posterior se estudiará pormenorizadamente la obra de construcción a realizar, pero en un primer momento no se prevé el desalojo de las viviendas para acometer las modificaciones descritas.

### 3D. MODIFICACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Debido a la ocupación de parte de la acera, se desviarán algunos de las infraestructuras públicas existentes en la acera. (Ver documentación gráfica). Además, estas actuaciones servirán para renovar los elementos que sean necesarios, en función de su estado, que se realizará por fases, a medida que los portales decidan implementar las obras de accesibilidad; del mismo modo que la ampliación de la anchura de la acera. Aunque sería mucho más sencillo que las obras de cada calle se acometiesen a la vez.

Se proponen actuaciones sobre las instalaciones de fontanería, saneamiento, gas, electricidad, telecomunicaciones y sobre la propia acera; Se describirán en el proyecto técnico correspondiente que se redactará posteriormente a la aprobación del presente documento.

A continuación, se describen algunas consideraciones para tener en cuenta, ver documentación gráfica:

Fontanería: Se moverá la canalización en una nueva zanja, y se crearán nuevos registros. Continuando el ramal con la tubería de distribución de cada portal. Se adaptará la instalación de suministro de agua en función del resultado de la cata y las necesidades de las viviendas. En el interior del portal se sustituirán los actuales contadores y se centralizarán en planta baja, por lo que será necesario modificar las actuales conexiones también.

Se prevén ramales destinados al riego.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

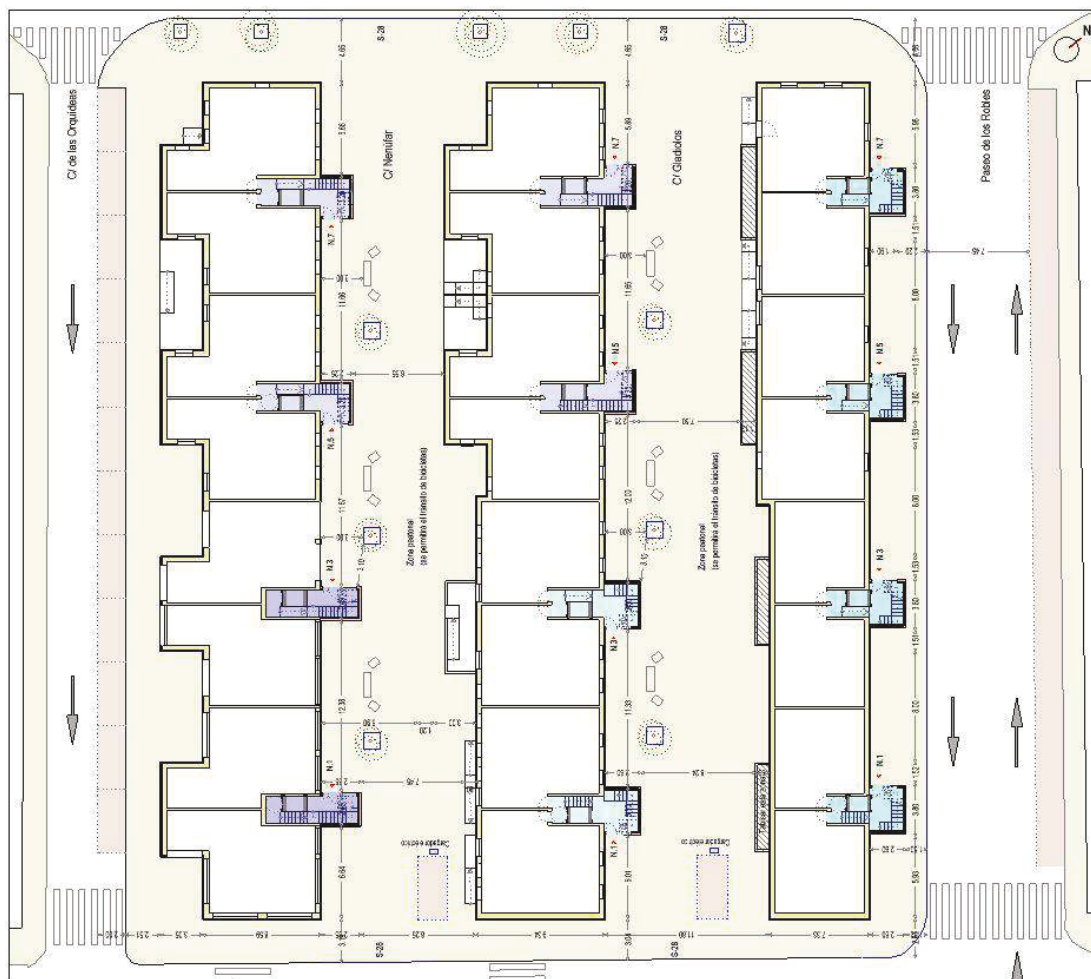
Saneamiento y alcantarillado: Se moverá la canalización en una nueva zanja, y se crearán nuevos registros y alcantarillas.

Gas: Se moverá la canalización en una nueva zanja, y se crearán nuevos registros. Los montantes particulares discurren actualmente por la fachada principal de las viviendas. Se desviarán levemente para que puedan recolocarse en el lateral de la nueva fachada, con el mínimo recorrido posible.

Electricidad: Se soterrarán las líneas y se adaptarán a la nueva configuración de los portales.

#### 4. PROPUESTA DE ACTUACIONES PARA RECONFIGURAR EL ESPACIO PÚBLICO RESULTANTE:

Fruto de los nuevos portales se modifica la morfología de las aceras en las tres calles del área de actuación. Se ampliarán y se adaptará el espacio a las nuevas necesidades provocadas por los volúmenes de las cajas de escaleras. Se pretende encontrar un equilibrio para mejorar la accesibilidad. (Ver documentación gráfica)



**PERI**

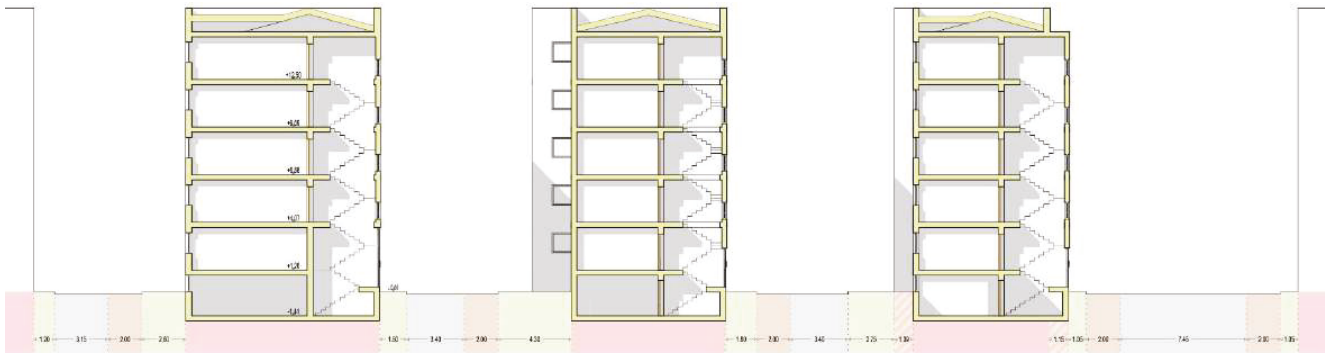
Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

En la C/ Gladiolos y en el Pº de los Robles se interviene en el trazado del vial y cada portal podrá acometer las obras sin que el tráfico se vea alterado para fomentar así la intervención por fases. Sin embargo, en la C/ Nenúfar resulta imposible esta solución, porque la banda de aparcamiento se encuentra en la acera de enfrente, y el espacio a invadir por el nuevo portal es irremediablemente parte del vial existente.

Las aceras proyectadas tienen 1.50m de ancho en sus puntos más desfavorables, cumpliendo así con la ordenanza de accesibilidad del municipio y garantizando la correcta funcionalidad del espacio público. Todos los viales deben de cumplir el DB-SI-5 (intervención de bomberos) del Código Técnico de la Edificación. Con una anchura mínima de 3.50m.

Para las calles de plataforma única se plantará una línea verde con árboles de bajo consumo de agua. Ya que no hay nada de vegetación en ninguna calle del área, consiguiendo que todas las calles parezcan iguales. Con esto se busca fomentar calles en las que sea agradable pasear, además la rehabilitación de las fachadas también contribuirá a mejorar la calidad del aspecto visual.



Sección del estado actual de los viales

El objetivo es fomentar la interacción social en un espacio seguro y de calidad, que además comunica con el parque Garrido; que será también un motivo de atracción para que nuevas familias más jóvenes con niños se instalen en la zona.



Sección del estado reformado. Con las nuevas aceras y plataforma única

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## 5.PROPUUESTA DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA EN EL ESPACIO PÚBLICO:

Se cambiarán las luminarias existentes por unas de alto rendimiento y por lo tanto, mayor eficiencia energética y se estudiará la necesidad de añadir un mayor número, fomentando espacios más seguros e inclusivos. Luminaria de fundición de aluminio, acabado lacado de color gris, regulable, de 20 W, factor de potencia mayor de 0,95, de 514x130x250 mm, con 8 LED SMD 5050, temperatura de color 3000 K, índice de reproducción cromática mayor de 80, índice de deslumbramiento unificado menor de 12, flujo luminoso 2380 lúmenes, con grados de protección IP66 e IK10.

Se utilizará gosilex como aditivo en las baldosas de hormigón del pavimento. Es nano-material cementante captador del CO2 ambiental. Reduce el 45% del consumo de cemento sin modificar sus resistencias. Se obtiene íntegramente a partir de residuos industriales; por lo tanto, no emite CO2 en su proceso de obtención ni tiene costes energéticos relevantes. Su incorporación a cementos, morteros y hormigones reduce drásticamente la huella de carbono de los materiales de construcción.

Incorporación de tecnología de movilidad sostenible: instalación de dos puntos de recarga para vehículos eléctricos, colocados en el inicio de las plataformas únicas. La estación de recarga de vehículos eléctricos estará compuesta por cajas de recarga de vehículos eléctricos, metálica, con grados de protección IP54 e IK10, de 480x166x350 mm, para alimentación monofásica a 230 V y 50 Hz de frecuencia, de 2,3 kW de potencia, con una toma Schuko de 16 A. Incluso elementos de fijación, regletas de conexión y cuantos accesorios sean necesarios para su correcta instalación. Según la regulación establecida en el REBT. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y según las Normas de la compañía suministradora.

En cuanto a la vegetación a implantar, se trata siempre de buscar especies con una alta capacidad de adaptación, resistente a los cambios de temperatura, tolerante con la contaminación urbana y que sea capaz de sobrevivir con periodos de sequía o exposición directa al sol. En cuanto al arbolado se propone como especie que cumple todas las características utilizar "Acer Negundo". Y en el caso de que se decidiera utilizar algún tipo de alfombra vegetal o césped se utilizará una mezcla de varias semillas, para que pueda resistir distinta climatología y condiciones de humedad: como "Zoysia, Agrostis Stoloniifera y Cynodon Dactilon".

## 6.ASPECTOS GENERALES EN TODAS LAS INTERVENCIONES

*Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.*

- *Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización, y reciclaje.*

- *Retirar del edificio o del ámbito objeto de la actuación aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición*

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

*al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.*

### **MV.-TÍTULO VII.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN**

Para conseguir la mejora en la accesibilidad de los edificios se deberán derribar las actuales cajas de escaleras, rediseñando nuevos espacios que permitan un itinerario lo más accesible posible desde la calle hasta las viviendas. En todo momento existen radios de giro de 50cm, por lo que una persona en silla de ruedas podrá girar de manera autónoma y recorrer completamente el trayecto de su vivienda a la calle. Las puertas del ascensor serán siempre automáticas con un paso libre de 80cm y la cabina tendrá las máximas dimensiones posibles para alcanzar 1,00 x 1,25 x 2,20m. Lo que garantizará que el ascensor instalado sea accesible. Para optimizar al máximo el espacio existente se colocará un ascensor a medida.

Cumpliendo el requisito del CTE DB SI de que la clase de reacción de los materiales que ocupen más del 10% de la superficie del acabado exterior de las fachadas hasta una altura de 18 m sea C-s3,d0, todos los materiales cumplirán con ello.

Igualmente se garantiza, como puede comprobarse en la información gráfica que se detalla en los planos adjuntos, la correcta funcionalidad del espacio público. Con aceras de 1.50m de ancho

Se cumplirán los requisitos de la Ley 5/2009 de la Ley del Ruido de Castilla y León y de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

En un documento posterior se estudiará pormenorizadamente la obra de construcción a realizar, pero en un primer momento no se prevé el desalojo de las viviendas para acometer las modificaciones descritas.

### **MV.-TÍTULO VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **1. JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEY DEL SUELO**

En el artículo 2 de la Ley del Suelo se definen las actuaciones sobre el medio urbano, como aquéllas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7.

El artículo 7 entiende por actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiéndose por tales, la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Que en su artículo 3: requisitos básicos de la edificación, dice que:

“Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación, que deberán satisfacerse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones que se realicen en los edificios existentes:

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

a.2) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

(...)“

En el caso de los tres bloques que forman parte de la actuación se dan las características descritas en la Ley del Suelo:

- Un área de viviendas que actualmente están habitadas por población envejecida y en su mayoría con rentas bajas, lo que dificulta la capacidad para formalizar una rehabilitación necesaria.

- La intervención supone fijar las pautas para rehabilitar los elementos colectivos de los edificios, consiguiendo una accesibilidad total y la supresión de barreras arquitectónicas, al mismo tiempo que se mejorará el espacio libre.

El conjunto de las actuaciones mejorará la calidad de vida de los usuarios, así como el estado de las viviendas, que podrán ajustarse así al mercado y necesidades actuales.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN SEGÚN LA ORDENANZA DE ASCENSORES

De conformidad con el artículo 5 *Ubicación de los ascensores* de la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes de carácter residencial, se estudian las siguientes opciones para la instalación del ascensor para justificar que técnicamente las dos primeras opciones no son viables:

2.A) Ascensor en el interior del edificio.

2.B) Ascensor en patio interior cerrado

2.C) Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.

2.D) Ascensor exterior al edificio, desarrollado sobre dominio público.

### 2.A). ASCENSOR EN EL INTERIOR DEL EDIFICIO

#### En zonas comunes

La primera opción a considerar es la instalación del ascensor en las zonas comunes interiores actuales. A pesar de tener en cuenta los criterios de flexibilización existentes en la normativa actual sobre intervenciones en edificios existentes para mejorar su accesibilidad, las reducidas dimensiones de estas zonas junto con la imposibilidad de ampliación hacia zonas exteriores privadas, ya que lindan únicamente con la vía pública, hacen inviable técnicamente la colocación de un ascensor junto con una escalera que cumpla las medidas mínimas exigidas.

#### En zonas privadas

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

La siguiente opción sería la instalación del ascensor ocupando parte de las viviendas y manteniendo la escalera actual.

Analizando la configuración del edificio, la existencia de viviendas en la cota +1.44 m y de trasteros a cota -1.26 m impide la creación de un itinerario accesible simultáneamente para dichas viviendas y para el embarque al ascensor. Además de la imposibilidad de eliminar totalmente las barreras arquitectónicas hasta el ascensor. Aparte no existe acuerdo entre los propietarios para ocupar parte de su superficie ya que las viviendas tienen solamente 55 m<sup>2</sup> útiles.

#### 2.B). ASCENSOR EN PATIO INTERIOR CERRADO

El inmueble no dispone de patio interior cerrado por lo que esta solución no es posible.

#### 2.C). ASCENSOR EXTERIOR AL EDIFICIO, DESARROLLADO SOBRE ESPACIO LIBRE PRIVADO

El inmueble no dispone de espacio libre privado por lo que esta solución no es posible.

#### 2.D). ASCENSOR EXTERIOR AL EDIFICIO, DESARROLLADO SOBRE DOMINIO PÚBLICO.

Por último, analizando la inviabilidad de las anteriores soluciones planteadas, se plantea la ocupación de espacio público para mejorar la accesibilidad del edificio.

De conformidad con el artículo 10 de la Ordenanza municipal para la instalación de ascensores en edificios residenciales, excepcionalmente podrá autorizarse la instalación del ascensor adosado a un edificio existente ocupando zonas residuales de uso público que no impliquen disminución del ancho de la acera, siempre que se justifique la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. Según este artículo es obligatorio presentar un Estudio Previo describiendo la ubicación y formalización del ascensor y las áreas de espacio público afectadas y que justifique que la solución propuesta es la única técnicamente viable.

Dicha excepción lo es únicamente en cuanto a la obligatoriedad del Estudio Previo, sin embargo, el presente documento PERI, ya cumple la finalidad del mismo y se mantendrá la aplicación del resto de las previsiones de dichos preceptos.

Asimismo, de conformidad con el Artículo 24 punto 4 del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

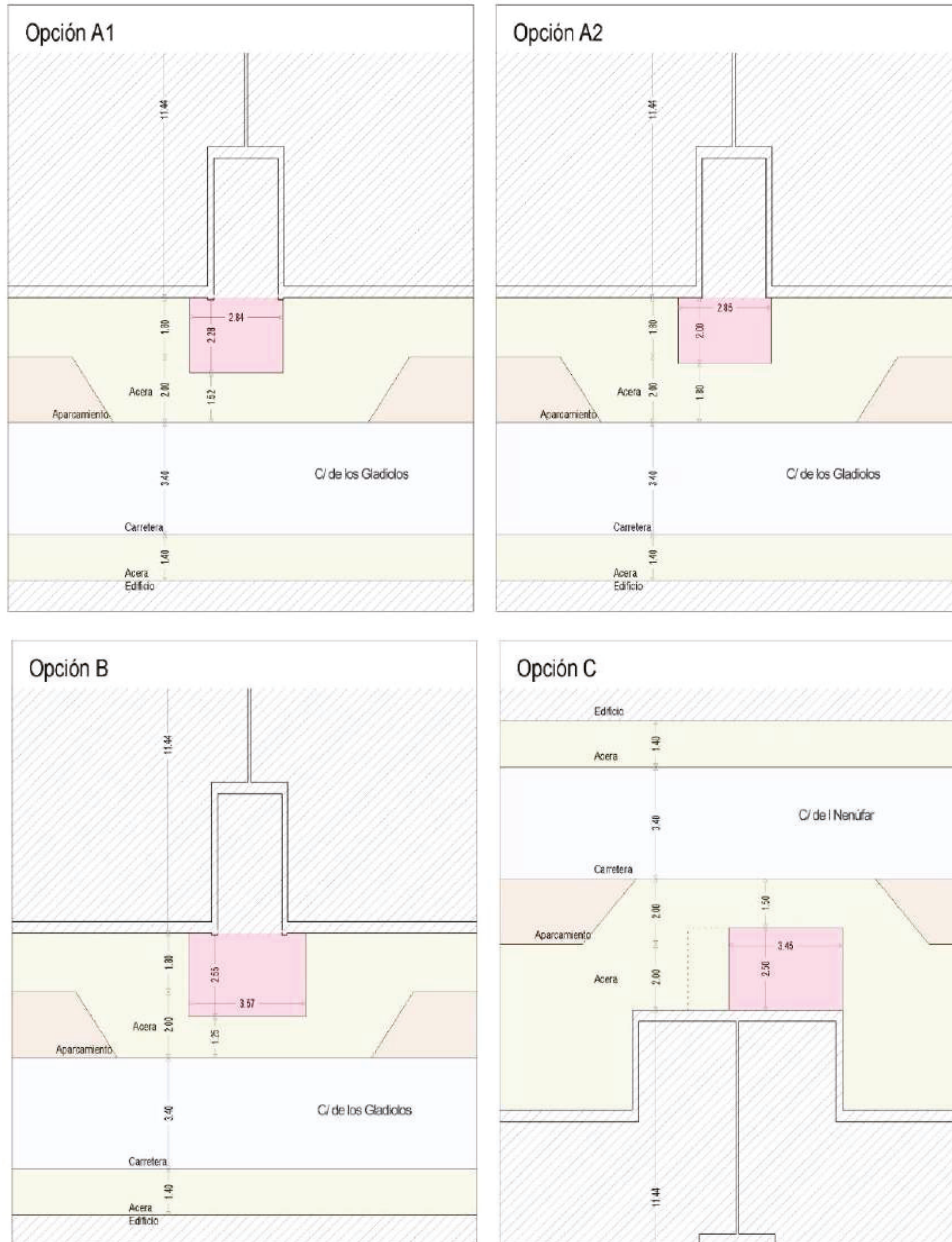
Por lo tanto, debido a la inviabilidad para ejecutar las soluciones antes descritas se propone una ocupación a precario de las aceras actuales, ampliando éstas para permitir el paso regular de peatones, reduciendo el mínimo número posible de aparcamientos a favor de la accesibilidad del edificio. Se plantean en todo caso aceras con estrechamientos de 1.50m en su punto más desfavorable. Y se mantiene la circulación del tráfico rodado.

Se adjunta un esquema de distintas propuestas de instalación en la vía urbana de uno de los bloques; La opción C no es viable porque supondría crear un nuevo acceso por la posterior de las viviendas, dónde actualmente se sitúan las cocinas. La opción B de distribución de portal no permite un paso suficiente para garantizar la correcta funcionalidad del espacio público. La opción A2 facilita un paso de 1.80m, sin embargo, las dimensiones del portal quedan demasiado reducidas y no aseguran un funcionamiento accesible y autónomo para el usuario. Por lo tanto, en la medida en que ofrece una garantía de uso del espacio público y del portal adecuado, se considera que la opción A1 es la más adecuada para desarrollar en el resto de los portales. Cómo se ha explicado previamente la solución elegida se adaptará a las cuatro variantes existentes en los bloques.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



De conformidad con artículo 11, "la autorización de dicha instalación estará supeditada a la elaboración de un Estudio Previo individualizado que aborde el tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y justifique la viabilidad de la instalación en relación con la incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato. Cuando el edificio forme parte de un conjunto unitario, y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el Estudio Previo que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa, habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

*el ámbito del citado conjunto. El Estudio Previo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, debiendo recabarse cuantos informes sectoriales se estimen oportunos de cara a la correcta valoración de la solución presentada.”*

Por lo tanto y tal y como se ha mencionado al inicio del punto 2, este documento redactado sustituye al Estudio Previo pero mantiene todas y cada uno de los requerimientos expresados en dicho Estudio. Por tanto, este instrumento también deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, quién podrá requerir los informes sectoriales que estime oportunos.

Se cumple el artículo 12 sobre tramitación: solicitud y documentación a presentar.

Previo a la solicitud de licencias de obras deberá estar aprobado el presente PERI. Se presentará un proyecto de ejecución firmado por técnico competente visado por el colegio profesional de arquitectos y se adjuntará un resguardo acreditativo del depósito previo de las devengadas por el servicio solicitado.

El mencionado Proyecto contendrá los siguientes apartados, además de la documentación exigida por la normativa vigente:

a) *Descripción de las distintas alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones según el orden establecido en el artículo 6 de la presente Ordenanza y justificando la solución adoptada, salvo que se haya presentado con anterioridad Estudio Previo. Ya presentado en el presente documento, por lo que no será de aplicación.*

b) *Cuando el ascensor se instale en patios, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de higiene de dichas viviendas. La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, y dimensiones de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. No es el caso de la tipología edificatoria, por lo que no será de aplicación.*

c) *Cuando el ascensor se sitúe adosado a la fachada del edificio, deberá aportarse la siguiente documentación complementaria:*

1.1. *Memoria descriptiva de la solución adoptada, que justificará suficientemente la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo. Es de aplicación.*

1.2. *Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno. Es de aplicación.*

*Y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final. No es de aplicación.*

1.3. *Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la torre de ascensor proyectada sobre los mismos. Es de aplicación.*

1.4. *Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados. Es de aplicación.*

1.5. *Planos de construcción y detalles de montaje y estructura. Es de aplicación.*

1.6. *Proyecto de obras complementarias de urbanización que contemplará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta. Es de aplicación. Deberá contener, además, referencia expresa a los siguientes extremos:*

*o Características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.*

*o Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.*

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

*o En caso de que la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a vialidad y/o a elementos urbanos de entidad, se aportará descripción y plano detallado plasmando la solución urbanística adoptada.*

Se cumple además el artículo 13 sobre documentación específica: condiciones previas del suelo y / o edificación afectada por la instalación del ascensor.

1. Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal porque no resultar obligatorio de acuerdo con las normas de Derecho Privado, además de la documentación general exigible, se deberá hacer constancia expresa de dicha circunstancia adjuntándose en su caso, documento notarial o registral que lo acredite. **No es de aplicación. Todos los bloques están sometidos al régimen legal de propiedad horizontal.**

2. En los supuestos de edificios sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal, además de la documentación general, se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario. Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente con el visto bueno del Presidente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen el normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, la descripción de la situación concreta del ascensor que se proponga. **Es de aplicación.**

3. Si el indicado espacio, al menos en su uso, tiene el citado carácter privativo deberá acreditarse expresamente el consentimiento de los propietarios afectados para su ocupación. **No es de aplicación, no se invaden zonas privativas.**

4. Si la instalación del ascensor fuera sobre espacio público o de titularidad municipal, será necesaria la previa acreditación de la tramitación del Estudio Previo previsto en el artículo 12 de esta Ordenanza, debiéndose formular la solicitud de licencia en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del mismo. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducado y procederá a su archivo. **Es de aplicación. Se presentarán los proyectos una vez aprobado el presente documento.**

Igualmente, en este caso deberá incorporarse a la solicitud la manifestación expresa de aceptar la situación de precario de la instalación realizada. **Es de aplicación.**

### 3. JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA

Asimismo, de conformidad con el Artículo 24 punto 4 del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

*“Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.”*

Además, **las actuaciones de regeneración urbana** tendrán por objeto la rehabilitación de edificios, así como la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

Deben plantearse preferentemente en los **espacios urbanos vulnerables** definidos en el apartado 3g del artículo 5. (que trata de la actividad urbanística pública, siendo aquella la que gestionan las Administraciones públicas): *“Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbana, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales aquellas áreas urbanas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:*



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

- Que sufran procesos de abandono, **obsolescencia** o degradación del tejido urbano o **del patrimonio edificado**.
  - Donde un **porcentaje mayoritario de la población residente** se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:
    - Demográficos, tales como **envejecimiento**, desestructuración familiar o inmigración.
    - Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos.
    - Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.
- El ámbito puede ser discontinuo y plantear una extensión razonable de la trama urbana existente sobre terrenos de su periferia inmediata con independencia de la clasificación del suelo.
- Para su **planificación se utilizará** el instrumento de planeamiento general o mediante un **plan especial de reforma interior (PERI)**. En función de las características del ámbito incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos:
- Los previstos descritos en el apartado posterior sobre rehabilitación.
  - **La colmatación de los espacios intersticiales infrautilizados** o sin uso alguno, con preferencia a la ocupación de nuevas áreas sin urbanizar.
  - **El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos**, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
  - **La recuperación de los valores urbanísticos, arquitectónicos y paisajísticos de los espacios urbanos**, así como de los elementos que representen la identidad local.
  - La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
  - En las vías y espacios libres públicos, la mejora de la seguridad para los peatones y de la accesibilidad en general.
  - La **integración de las perspectivas de género y de edad**, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la **participación ciudadana** y la transparencia.
- Las actuaciones de regeneración urbana darán prioridad a las actuaciones de rehabilitación frente a las de demolición o sustitución. Y a aquéllas que permitan el mantenimiento de la población residente.**
- A efectos de gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.**

-Y, **las actuaciones de rehabilitación** tendrán por objeto la rehabilitación de edificios cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, **accesibilidad y habitabilidad**.

Deben plantearse preferentemente en los **espacios urbanos vulnerables** definidos en el apartado 3g del artículo 5

Para su **planificación se utilizará** el instrumento de planeamiento general o mediante un **plan especial de reforma interior (PERI)**. En función de las características del ámbito incluirán todos o algunos de los siguientes objetivos:

- Mejora de la eficiencia energética, en especial en cuanto a su aislamiento térmico, fomentando intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética.
- **La supresión de barreras arquitectónicas** y la adecuación de los edificios a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
- La recuperación de los valores urbanísticos y arquitectónicos, así como de los elementos que representen la identidad local.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

- El despliegue de las **infraestructuras técnicas de informática y comunicaciones** de perfil elevado como una red de servicio básico más.

A efectos de gestión, las actuaciones de rehabilitación tendrán la consideración de actuaciones aisladas.

#### 4. JUSTIFICACIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

De acuerdo con el art. 466.2 del RUCyL “La ocupación del suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en la actuación, no será tenida en cuenta a efectos de limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas”. Y en términos muy similares lo prevé el art.24.4 del TRLS.

Por lo tanto, debido a las diferencias en el acceso a los distintos portales de los bloques y a la configuración del espacio público, se adapta una solución técnica a los diversos casos, con la misma idea de distribución, ascensor y configuración volumétrica para la ampliación de las zonas comunes, que permita dar unidad al conjunto.

La solución elegida, es la única técnicamente viable, se desarrolla siguiendo el artículo 39.2 y 39.3 de LUCyL, redacción dada por la ley 7/2012 de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de Urbanismo, que expresamente dicen que:

*39.2: “La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.*

**39.3: La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.”**

***Esta justificación favorece cumplir con los objetivos de la actividad urbanística, tal y como se establece en el apartado F, del artículo 4 de la LUCyL, según la redacción dada por la ley 7/2012 de 12 de Septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de Urbanismo, se pretende “Impulsar la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiéndose como tales aquellas áreas urbanas que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado..”***

Precisamente este sería el caso que tratamos, ya que los edificios tienen 5 alturas sobre rasante (4 más bajo, y se subirá una más exclusivamente en la zona de la caja de escaleras) donde viven personas con discapacidad motora, y gran parte de los vecinos son mayores de 70 años, por lo que se están produciendo factores de vulnerabilidad social que incumplen el art. 38 de la ley de Urbanismo, que establece en su apartado 1, que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población.

Por otra parte, como puede comprobarse en la documentación gráfica adjunta, se garantiza la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

#### 5. CONCLUSIÓN

Por todas las anteriores justificaciones, la solución adoptada y la presentación de este PERI, queda suficientemente razonada la actuación sobre los bloques del ámbito de actuación.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

La conveniencia de la solución adoptada viene justificada tanto por las leyes anteriormente mencionadas, que favorecen y fomentan este tipo de actuaciones, para la eliminación de barreras arquitectónicas y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, como por la fijación de la población en este ámbito de la ciudad produciendo la revitalización de la zona y el entorno del barrio.

## **MV.-TÍTULO XIX.- AFECCIÓN DE LA PROPUESTA EN EL PGOU DE SALAMANCA**

Según establece la ordenanza de ascensores en su artículo 10 para la instalación de ascensor exterior al edificio sobre dominio público, (mirar el punto anterior en el que se explica como se ajusta a la norma urbanística).

*“Simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una autorización para la ocupación privativa del dominio público en precario, que cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquier caso, con la extinción de la autorización procederá el cese de la ocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere derecho a indemnización por ningún concepto, corriendo a cargo del solicitante los costes necesarios para la restitución al estado original.”*

Es decir, se autorizaría una cesión por ocupación temporal que se mantendría el tiempo que dure la actuación. Por lo que, llegado el momento de derribo del edificio, este suelo ocupado, volverá a ser público y formar parte del vial. Además, se tendrá en cuenta los posibles condicionantes que señale, en su caso, el Servicio de Bienes. En conclusión, no se modifican las alineaciones de la ordenación actual del PGOU.

Según establece la LUCyL en su artículo 39.3: **La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana no será tenido en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.”**

En base a estos dos artículos y dado que el carácter de la actuación es temporal y para conseguir la accesibilidad y supresión de barreras de sesenta viviendas:

-no se modificarán las alineaciones existentes en el PGOU

-el suelo ocupado del espacio libre no será tenido en cuenta para las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen.

Por lo tanto, la afección sobre las determinaciones establecidas por el PGOU de Salamanca será parcial y mínima, en concreto en el artículo 8.4.4 de la Ordenanza 3ª de Edificación Consolidada:

### **Art.8.4.4 Condiciones volumétricas y de densidad máxima de población.**

*En caso de reconstrucción de un edificio, se mantendrán las condiciones existentes del mismo en lo relativo a la altura máxima, nº de plantas, porcentaje de ocupación de la parcela, superficie total edificada y parcela mínima. La densidad máxima de población por solar se obtendrá por el procedimiento establecido en el Artículo 8.3.9.b). En todo caso, la densidad máxima será la existente, siempre que esta última sea superior a la definida anteriormente.*

Cumpliendo así con la Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de Urbanismo.

*Cuyo objetivo común es conseguir que las políticas públicas que actúan sobre las ciudades de Castilla y León se orienten de forma coordinada hacia la rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas.*

*Esta ley tiene por objeto modificar el marco normativo de Castilla y León a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y garantizar la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto se regulan las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y los instrumentos necesarios para ejecutarlas, y se establecen medidas sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación administrativa en materia de urbanismo.*

Las alineaciones, grafiadas en rojo, se mantendrán igual en el Plano de Ordenación Detallada 07\_OD\_7369n

84

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## 1. ESTADO ACTUAL

Extracto del plano 07\_OD\_7369N del PGOU de Salamanca





**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## 2. ESTADO PROPUESTO

Extracto del plano 07\_OD\_7369N del PGOU de Salamanca modificado, en el que se grafían las aceras y las consiguientes cajas de escaleras sin modificar la alineación existente.



## 3. ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU

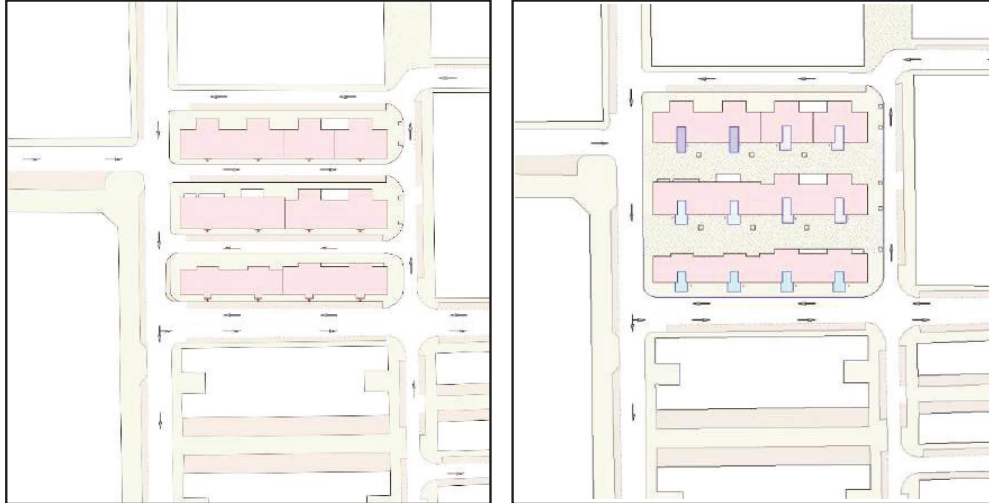
La actuación descrita en el presente documento amplía cuatro de los volúmenes existentes en el frente del paseo de los Robles e introduce ocho más, cuatro en cada frente de acceso a los bloques de la C/ Gladiolos y Nenúfar. Ajustando los viales sin interrumpir el tráfico existente, ya que la eliminación de los viales de las calles Nenúfar y Gladiolos no implica modificar el sentido del tráfico del área, que seguiría funcionando de la misma manera.



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca



#### 4. CONCLUSIONES

La nueva ordenación descrita en este PERI no afecta el PGOU de manera significativa, ya que según el artículo 39.3 de la LUCyL **la ocupación de suelo por ascensores u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana no será tenido en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.**"

Por lo tanto, el hecho de revestir el edificio con un aislamiento exterior SATE, construir un nuevo portal y una caja de escaleras hacia el espacio libre no computa a efectos de cálculo y el PGOU no se ve afectado:

-no aumenta la edificabilidad, aumenta la superficie ocupada en planta baja. Según el art 39.3 de la LUCyL no computa por ser una actuación enmarcada dentro de las contempladas en rehabilitación y regeneración.

-no modifica la alineación existente (en el momento del derribo de los edificios, la alineación original se mantendrá)

-no aumenta la altura (las viviendas siguen siendo 5 alturas, exclusivamente aumenta la caja de escaleras una planta para albergar las instalaciones del ascensor y dar salida a los paneles fotovoltaicos)

-no modifica el uso predominante (sigue siendo vivienda).

Únicamente tiene incidencia sobre la volumetría en uno de los frentes de cada bloque, por un motivo de carácter superior como es fomentar la inclusión de sus habitantes por la eliminación de barreras arquitectónicas.

#### 5. JUSTIFICACIÓN.

Se redacta este PERI conforme al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, respetando los objetivos, criterios y demás condiciones señaladas en el mismo. se ajusta a las condiciones de ordenación general, y afecta únicamente las condiciones volumétricas. Como se describe en la documentación gráfica adjunta del extracto de Plano 07\_OD\_7369N modificado, referido al mencionado PGOU de Salamanca.

La actuación que se plantea en este PERI no aumenta la intensidad de población, ni la edificabilidad conforme al artículo 173 de RUCyL puesto que simplemente tiene incidencia en la volumetría que posibilita la instalación de los mencionados ascensores y en consecuencia se consigue la supresión de barreras arquitectónicas. Sin que constituya un obstáculo para los peatones, ya que como se muestra gráficamente en este documento, las dimensiones totales de las calles son suficientes para admitir la ampliación propuesta de la caja de escaleras y acceso al portal.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

No obstante, en las futuras obras de urbanización de los distintos portales, los vecinos se ocuparán de los gastos que puedan generar posibles modificaciones en el trazado de infraestructuras, así como de la rehabilitación del pavimento, garantizando itinerarios accesibles y el mantenimiento de elementos vegetales. (Dando cumplimiento así a la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, sobre accesibilidad en los espacios públicos urbanizados). Salvo que se consiga financiación pública para que las obras puedan llevarse a cabo mediante subvención.

Según el anexo que se adjunta en el documento, los vecinos se comprometen a mantener la volumetría aquí propuesta a medida que los portales vayan implementando las medidas necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas. Por tanto, las obras que se realicen para la instalación de ascensores propuestas en el presente PERI serán costeadas íntegramente por la Comunidad a la que le atañan las mejoras. Y su valor dependerá en cada caso del trazado de la instalación que discurra bajo el espacio afectado por el nuevo portal, y será la comunidad pertinente la que asuma los costes derivados de estas modificaciones.

## **MV.-TÍTULO X.- RESUMEN EJECUTIVO**

### 1. SÍNTESIS DEL ESTUDIO.

Se presenta un PERI, a petición de la Comunidad de Propietarios Gladiolos 5, con el objetivo de eliminar las barreras arquitectónicas de tres bloques lineales delimitados por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº de los Robles y C/ de las Acacias; con la misma actuación en todos los portales, asegurándose así una imagen homogénea, en forma, volumen y materiales. Siempre y cuando adaptando la solución a las diversas variantes existentes.

Para ello se propone que cada portal aplique la solución descrita en este documento, cuando considere oportuno, consistente en instalar un ascensor ampliando hacia la calle la caja de los núcleos de comunicación de cada portal. Ya que por las características y dimensiones del portal no puede hacerse en el interior del edificio y que los doce portales pertenecen a la misma promoción inmobiliaria, parece lógico proponer un estudio conjunto de la zona, en el que se resuelva la accesibilidad de forma similar, aunque cada comunidad desarrolle el proyecto cuando considere necesario. Manteniendo así una unidad volumétrica y de imagen, respetuosa con la trama urbana.

Por todo lo anterior se propone hacer una precisión de los volúmenes existentes. Sin alterar las alineaciones, edificabilidad o la altura de todo el edificio (se incrementa únicamente por requisitos técnicos en áreas concretas del edificio). Y al mismo tiempo crear una solución válida y aplicable al resto de los portales de los tres bloques, que facilitará al resto de comunidades de propietarios la implantación del ascensor. Siempre manteniendo como objetivo mantener la funcionalidad del espacio libre, sin perjuicio de los transeúntes de la zona, ya que las dimensiones del espacio público entre frente y frente de los bloques son lo suficientemente amplios como para permitirlo.

### 2. CUADRO COMPARATIVO.

PARÁMETROS	PLANEAMIENTO VIGENTE	PERI
Usos	Residencial. V+Baja	Residencial V+Baja; en la zona del portal VI+Baja
Accesibilidad	Actualmente los portales no tienen ascensor ni recorridos accesibles	Se consigue espacio suficiente para eliminar las barreras arquitectónicas. (Instalación ascensor)
Tipología	Bloque abierto	Bloque abierto

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Alineaciones C/ Nenúfar		
Alineaciones C/ Gladiolos		
Alineaciones Pº de los Robles		

Salamanca, abril de 2023

El Arquitecto

D. Carlos Carro Carbajal

RP. CARRO GONZÁLEZ ARQUITECTOS SLP



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

### III ESTUDIO ECONÓMICO

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Se redacta el presente estudio económico para dar respuesta a las determinaciones exigidas en los artículos del reglamento que se transcriben a continuación:

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, Artículo 22. *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

- Reglamento Urbanismo de Castilla y León, Artículo 148. *Documentación.*

*Los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores. En todo caso deben contener un documento independiente denominado Memoria vinculante, donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.*

- Reglamento Urbanismo de Castilla y León, Artículo 136. *Documentación.*

*d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

- Reglamento Urbanismo de Castilla y León, Artículo 445. *Contenido de la memoria.*

*El instrumento que planifique una actuación de rehabilitación incluirá en su memoria los siguientes apartados que acrediten la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos de rentabilidad:*

*d) La estimación económica de los valores de repercusión de cada uso propuesto, el importe de la inversión, las ayudas públicas directas e indirectas, las indemnizaciones correspondientes, y el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

- Reglamento Urbanismo de Castilla y León, Artículo 451. *Contenido de la memoria.*

*El instrumento que planifique una actuación de regeneración urbana incluirá en su memoria los apartados citados en el artículo 445 y además los siguientes, en orden a acreditar la idoneidad técnica y la viabilidad económica de la actuación, fijada ésta última en términos tanto de rentabilidad como de equidistribución de beneficios y cargas:*

*a) La estimación económica de los ingresos tributarios y gastos públicos por el mantenimiento y prestación de los servicios municipales.*

*b) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y de su repercusión en la financiación de la misma, a fin de minimizar el impacto sobre el patrimonio de los particulares.*

*c) La evaluación de la capacidad pública necesaria para financiar y mantener las dotaciones urbanísticas públicas, así como su impacto en las haciendas públicas.*

*d) Un avance de las determinaciones básicas de reparcelación, que permita asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los afectados.*

91

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## EE.-TÍTULO I.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA

Se realiza una aproximación de los costes (entendiendo como coste la inversión prevista) que supondrán la actuación conjunta siempre teniendo en cuenta que estos pueden variar en función del momento en el que se dispongan a acometer la obra y que la urbanización se estudia a raíz de las arquetas encontradas, de los planos solicitados a Aqualia e Inkolan y de la lógica constructiva.

Actualmente se está llevando a cabo la renovación de las infraestructuras; por lo que sería adecuado modificar el trazado de aquellas canalizaciones que sean necesarias.

Se estructuran los costes de la actuación en tres tipos.

-Costes derivados de las obras de rehabilitación (costes directos de la actuación). De promoción privada. Según la previsión estimada para este proyecto la cuantía ascendería a 4.800.000 euros para el conjunto de los doce portales.

-Costes derivados de la urbanización (costes directos de la actuación). De promoción pública. Según la previsión estimada para este proyecto la cuantía ascendería a 480.000 euros.

-Costes derivados de la gestión (costes indirectos de la actuación). Según la previsión estimada para este proyecto la cuantía ascendería a 180.000 euros.

A continuación, se desglosan las partidas indicadas:

### Costes derivados de las obras de rehabilitación:

Se ha partido de una comunidad tipo (C/ Robles nº 1) donde se cuantifican las propuestas incluyendo una relación de gastos agrupada.

Se divide en tres actuaciones:

- La actuación de accesibilidad de cada portal tendrá un presupuesto de ejecución material de aproximadamente 120.000 euros. El suelo de vía pública en el que se instalarán los nuevos portales es una cesión temporal, no constituye un valor económico añadido al proyecto de urbanización. Por lo que no puede estimarse en este estudio.

- La actuación de eficiencia energética de cada portal tendrá un presupuesto de ejecución material de aproximadamente 127.400 euros.

- Otras actuaciones como renovación o monitorización de las instalaciones, que incluyen también actuaciones con gestión de residuos por bajantes de amianto o la resolución del saneamiento horizontal; dependerán del estado y las necesidades de cada portal, pero se puede aproximar realizando una estimación media de los costes entre portales. Con una cifra de aproximadamente 38.000 euros.

Hace un total de 285.400 euros, incluyendo beneficio industrial (6% del presupuesto de ejecución material), gastos generales (13% del presupuesto de ejecución material), e IVA (21% de la suma anterior), la cantidad de estas tres actuaciones asciende a 373.588'60 euros.

Se añade:

- El porcentaje que supone los costes de las licencias locales (según las ordenanzas fiscales 5 y 19), que supone un 0.635 % del PEM, y en resultado de 1.812'29 euros.

- Los gastos generados para encargar los proyectos de rehabilitación integral a los técnicos acreditados (5.50% del PEM) y los impuestos por sus honorarios (IVA del 21%). Coste que asciende a 19.000,00 euros aproximadamente.

- Se contemplan 8.000 € en financiación bancaria.

En conjunto las tres actuaciones incluyendo beneficio industrial, gastos generales e IVA, más el coste de las licencias al ayuntamiento, el proyecto y la financiación bancaria, el montante asciende a una cantidad de: 400.000,00 euros por portal.



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

En el ámbito de la actuación hay doce portales, cuatro en cada calle; por lo tanto 4.800.000,00 atendiendo a los estudios actualizados.

#### Costes derivados de la urbanización:

La actuación sobre la urbanización consistirá en llevar a cabo el desvío de las infraestructuras pertinente, ampliar de la acera existente en el paseo de los Robles y construir plataforma única en las calles Gladiolos y Nenúfar.

Se puede hacer una estimación a juzgar por las arquetas visibles en las aceras de las fachadas. De ese modo podemos definir las instalaciones de la documentación gráfica.

Se plantea contemplar la modificación de las infraestructuras de: gas, luz, agua y saneamiento, que sirven a las viviendas.

La ejecución de estos movimientos tendrá un presupuesto, según la previsión estimada desde el Ayuntamiento para este proyecto la cuantía ascendería a 480.000,00 euros. Definido en los siguientes capítulos:

Se divide en tres actuaciones:

- La actuación para modificar las instalaciones necesarias tendrá un presupuesto de ejecución material de aproximadamente 140.000 euros.
- La actuación para modificar las vías públicas en cuanto a movimientos de tierra y pavimentación tendrá un presupuesto de ejecución material de aproximadamente 270.000 euros.
- La actuación de plantación de arbolado e instalación de elementos urbanos tendrá un presupuesto de ejecución material de aproximadamente 70.000 euros.

Hace un total de 480.000 euros, incluyendo beneficio industrial (6% del presupuesto de ejecución material), gastos generales (13% del presupuesto de ejecución material), e IVA (21%).

#### Costes derivados de la gestión

Se estimada para este proyecto 180.000 euros.

### **EE.-TÍTULO II.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

Se realiza un informe de sostenibilidad económica de acuerdo con los artículos 22.4 del TRLS y 148 del RUCyL, para responder a las determinaciones de los artículos 445 y 451 del RUCyL.

El contenido del informe de sostenibilidad evalúa las previsiones de gastos e ingresos que se generarán al realizar las obras descritas en el presente documento, teniendo en cuenta los costes de construcción y los de mantenimiento.

-Costes derivados de las obras de rehabilitación (costes directos de la actuación). De promoción privada.

-Diferencia de los costes derivados del mantenimiento de las obras de rehabilitación entre el estado previo y el reformado (costes indirectos de la actuación). De promoción privada.

-Costes derivados de la urbanización (costes directos de la actuación). De promoción pública. Según la previsión estimada desde el Ayuntamiento para este proyecto la cuantía ascendería a 480.000,00 euros.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

- Diferencia de los costes derivados del mantenimiento de la urbanización entre el estado previo y el reformado (costes indirectos de la actuación). De promoción pública.

- Recuperación a través de los años del gasto invertido en las obras de rehabilitación.

- Recuperación a través de los años del gasto invertido en las obras de urbanización.

Se pasa a continuación a explicar los seis puntos anteriores:

Los costes derivados de las obras de rehabilitación y de urbanización ya están definidos en el estudio económico. Por lo tanto, se pasa a explicar en qué consistirían los gastos de mantenimiento y la recuperación con el paso de los años del dinero invertido.

- Diferencia de los costes derivados del mantenimiento de las obras de rehabilitación entre el estado previo y el reformado (costes indirectos de la actuación). De promoción privada.

Las actuaciones de mantenimiento, si no existe algún imprevisto, en principio son bajas y los normales de cualquier construcción. Es importante señalar que los gastos de mantenimiento del edificio a día de hoy también existen. Así que lo que se debe contar es la cuantía de aquellos gastos que supongan una diferencia frente al estado actual.

- Diferencia de los costes derivados del mantenimiento de la urbanización: como en el caso anterior, hay ciertas partidas que no van a incrementarse por el hecho de realizarse esta actuación, porque a día de hoy ya hay urbanización en el ámbito. Como puede ser aquellos gastos derivados del servicio de extinción de incendios y policía local, de la recogida de basuras y de residuos urbanos, de la limpieza viaria... Sin embargo, sí que existen otras que se incrementan como el mantenimiento de zonas verdes (se utilizarán especies con necesidades bajas de riego) y de mobiliario urbano. Y otras que disminuyen, como el gasto que genera el alumbrado público, ya que se instalarán luminarias de alta eficiencia energética con un gasto menor.

- Recuperación a través de los años del gasto invertido en las obras de rehabilitación:

Se estudia en este punto además la viabilidad económica para los propietarios:

La inversión prevista para cada edificio tendrá que ser sufragada por los propietarios de los inmuebles de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal vigente descontando las ayudas o subvenciones previstas por las diferentes administraciones.

Actualmente contamos con la publicación **Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.**

Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio

*Objeto del programa.*

*El Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población.*

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

Intervenciones subvencionables:	Intervenciones propuestas en el Área	Cuantía de la subvención
Actuaciones de rehabilitación para mejorar la eficiencia energética	- Mejoras de la envolvente térmica de los edificios. - Incorporación de energías renovables (placas fotovoltaicas)	80% (después de realizar la simulación / estudio del barrio estudiado)
Actuaciones de reurbanización	Reorganización de los espacios exteriores.	Hasta un 15% adicional por vivienda
Establecimiento de servicios de oficina de rehabilitación, tipo "Ventanilla única"	Oficina para la gestión del Área	800 euros / vivienda rehabilitada

Estas ayudas serán compatibles con otras ayudas públicas para el mismo objeto siempre que no se supere el coste de la actividad. También serán compatibles con el programa de Mejora de la eficiencia energética de viviendas, pero para la subvención de partidas diferentes, es decir la partida de aislamiento térmico por el exterior no podrá ser subvencionada por ambos programas.

En la siguiente tabla (extracto del RD) se muestran las diferentes cuantías de las ayudas en función del ahorro energético conseguido (reducción del consumo de energía no renovable)

Ahorro energético conseguido con la actuación	Porcentaje máximo de la subvención del coste de la actuación	Vivienda	Locales comerciales u otros usos
		Cuantía máxima de la ayuda por vivienda (euros)	Cuantía máxima de la ayuda por m2 (euros)
$\Delta C_{ep, nren} \geq 60\%$	80	21.400 €	192 €

Cuando se identifiquen **situaciones de vulnerabilidad económica** en alguno de los propietarios o usufructuarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial definido, (...), conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar **hasta el 100 % del coste de la actuación** imputable a dicho propietario o usufructuario (...)

En aquellos casos en los que haya que proceder a la retirada de elementos con amianto, podrá incrementarse la cuantía máxima de la ayuda en la cantidad correspondiente a los costes debidos a la retirada, la manipulación, el transporte y la gestión de los residuos de amianto mediante empresas autorizadas, hasta un máximo de 1.000 euros por vivienda o 12.000 euros por edificio objeto de rehabilitación.

Resumiendo, cada una de las viviendas rehabilitadas dentro del programa de rehabilitación de barrio podrá obtener una ayuda aproximada de:

- Mejora de la eficiencia energética 80 % del coste de la actuación hasta un límite de 21.400 €/viv
- Oficina de gestión: 800 euros / viv.

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

**RESUMEN SUBVENCIÓN \_ AYUDA RD\_835/2021**

Nº VIV.	€ MAXIMO / VIV	TOTAL
10	21.400,00 €	214.000,00 €

Nº VIV.	AMIANTO	TOTAL
10	1.000,00 €	10.000,00 €

Nº VIV.	OFICINA GESTIÓN	TOTAL
10	800,00 €	8.000,00 €

<b>TOTAL</b>		<b>232.000,00 €</b>
--------------	--	---------------------

<b>INVERSIÓN MÍNIMA</b>		<b>285.500,00 €</b>
-------------------------	--	---------------------

**Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025:**

- Programa de mejora de la accesibilidad en las viviendas. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva: Hasta 9.000 €/vivienda o 60% actuación y 90 €/m2 de superficie construida de local comercial

**RESUMEN SUBVENCIÓN \_ AYUDA PLAN ESTATAL VIV.**

Nº VIV.	€ MAXIMO / VIV	TOTAL
10	9.000,00 €	<b>90.000,00 €</b>

**Otras ayudas y subvenciones complementarias y compatibles**

- Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Fiscalidad.

- Cuando evaluamos la aportación de los vecinos, hay que sumar a las ayudas de la vivienda, la desgravación fiscal que se obtiene: el 60% de la inversión hasta 15.000€ en 4 años para ahorros energéticos del 30%.

- Las ayudas de estos programas no tributan, no se integran en la base imponible del IRPF.

- Real Decreto 477/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución de diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la

96

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

implantación de sistemas térmicos renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

- Orden de 24 de septiembre de 2021, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se convocan subvenciones dentro diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la implantación de sistemas térmicos renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Orden de 27 de octubre de 2021, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se convocan subvenciones destinadas a la conservación, a la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad de viviendas.
- Orden de 20 de agosto de 2021, de la Consejería de Empleo e Industria, por la que se convocan subvenciones dirigidas a sustitución de calderas y calentadores individuales de más de diez años para el ejercicio 2021 (finalización plazo de presentación de solicitudes: 15 de noviembre de 2021).
- Ayudas municipales en materia de rehabilitación de edificios de viviendas (bases de redacción).

**NORMATIVA COMPLEMENTARIA**

- Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

**EE.-TÍTULO III.- PLANIFICACIÓN ECONÓMICA**

Atendiendo a los criterios de costes y a la viabilidad económica planteada a través de las diferentes subvenciones, considerando que solo se atiende a las ayudas establecidas en el RD 835\_2021 y al plan de vivienda estatal y reservando para un estudio futuro más pormenorizado donde también existirá la posibilidad de ayudas municipales, la distribución de la inversión atenderá al siguiente cuadro.

Costes		Subvención		Propietarios
		RD_835_21	Plan Vivienda	
Construcción	373.588,60 €	211.700,00 €	90.000,00 €	71.888,60 €
Proyectos	18.993,37 €	12.300,00 €	- €	6.693,37 €
Licencia de obra	1.812,29 €	- €	- €	1.812,29 €
Gestión	14.250,73 €	8.000,00 €	- €	6.250,73 €
Financiación	8.172,90 €	- €	- €	8.172,90 €
	<b>416.817,89 €</b>	<b>232.000,00 €</b>	<b>90.000,00 €</b>	<b>94.817,89 €</b>

Considerando 10 viviendas para este bloque tipo, se establece una inversión por propietario de 9.481,79€

A esta cantidad se le pueden deducir las correspondientes ayudas fiscales indicadas.

Hay que tener en cuenta como se ha dicho anteriormente que, en aquellas situaciones de vulnerabilidad económica, se concederán ayudas que podrán alcanzar hasta el 100% de la inversión cumpliendo los requisitos establecidos en el Real decreto.



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

La inversión que corresponde a los propietarios se establece en un 22,75 % de los costes indicados, obteniendo unas ayudas aproximadas del 77,25 %

Salamanca, abril de 2023

El Arquitecto

D. Carlos Carro Carbajal

RP. CARRO GONZÁLEZ ARQUITECTOS SLP





PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## IV PLANOS

PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

#### IV. 1.-PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. EXTRACTO DEL PGOU. ESTADO ACTUAL

I.2. MANZANA. ESTADO ACTUAL.

I.3. INSTALACIONES. ALZADO ACTUAL

I.4. INSTALACIONES. ESTADO ACTUAL

#### IV. 2.-PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. EXTRACTO DEL PGOU. ESTADO REFORMADO

O.2. MANZANA. ESTADO REFORMADO

O.3. ALZADOS. ESTADO REFORMADO

O.4. SECCIÓN 1. ACTUAL Y REFORMADA

O.5. SECCIÓN 2. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO

O.6. INSTALACIONES. ESTADO REFORMADO

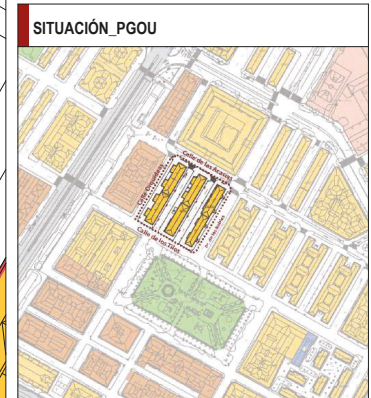
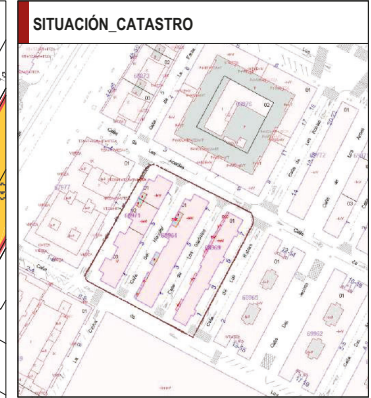
O.7. INSTALACIONES. PLANTAS PORTALES A Y B. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO

O.8. INSTALACIONES. PLANTAS PORTALES C Y D. ESTADO ACTUAL Y REFORMADO

QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR



Superficie ámbito = 4.211'15 m<sup>2</sup>  
 Superficie ocupada edificación = 1.651'40 m<sup>2</sup>  
 Superficie construida = 8.257 m<sup>2</sup>



Pº de los Robles. Parte delantera del bloque de los Robles | C/ Gladiolos. Parte trasera del bloque de los Robles | C/ Gladiolos. Parte delantera del bloque de Gladiolos | C/ Nenúfar. Parte trasera del bloque de Gladiolos | C/ Nenúfar. Parte delantera del bloque de Nenúfar | C/ Orquídeas. Parte trasera del bloque de Nenúfar



**Plan Especial Reforma Interior:** PLANIFICAR UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN PARA LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/ DE LOS TILOS, C/ ORQUÍDEAS, PASEO DE LOS ROBLES Y C/ DE LAS ACACIAS

Promotor: Comunidad de Propietarios Gladiolos 5.  
 CIF: H-37.206.570 Dirección: Calle Gladiolos, 5. Salamanca

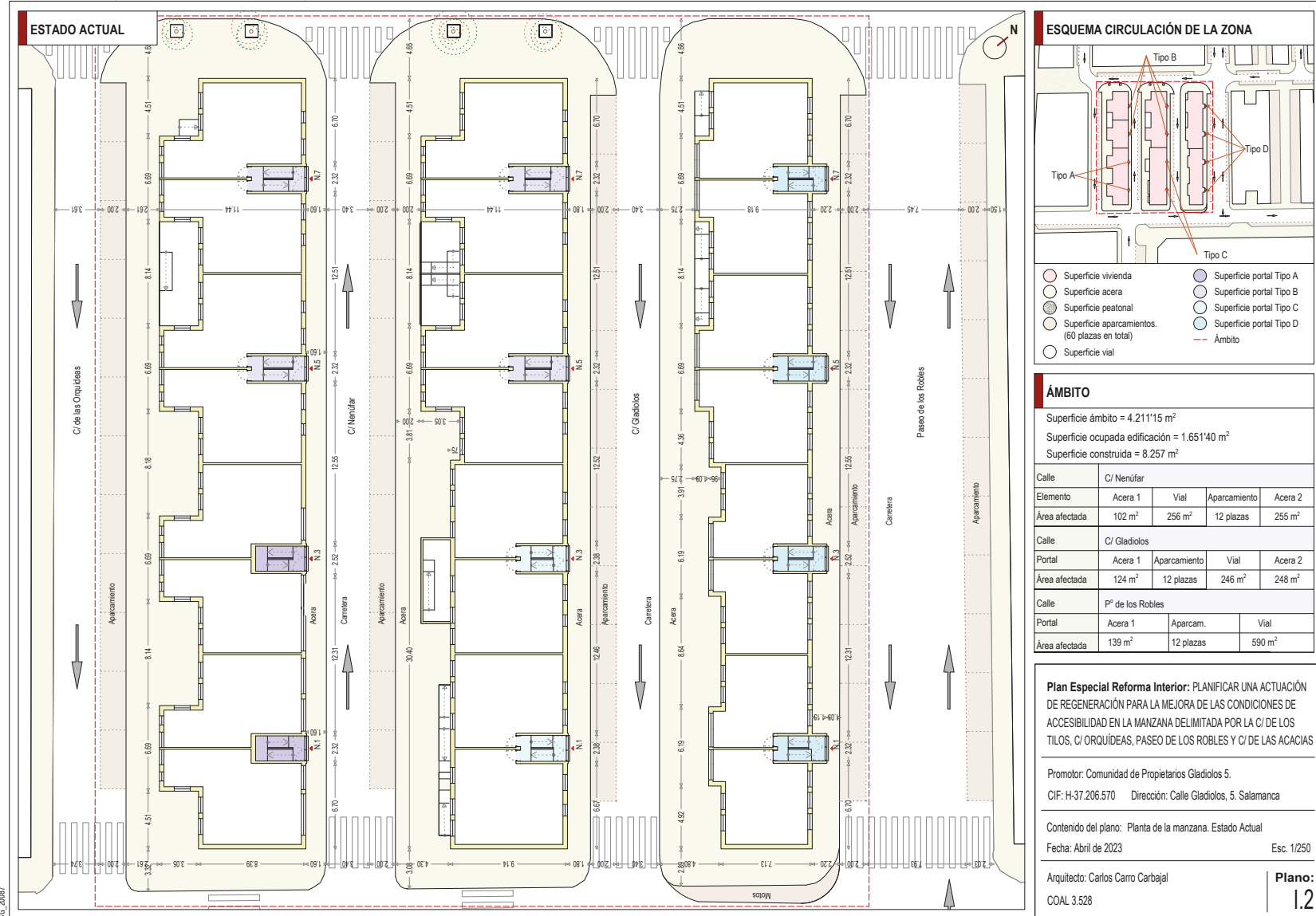
Contenido del plano: PGOU. Situación  
 Fecha: Abril de 2023 Esc. 1/600

Arquitecto: Carlos Carro Carbajal  
 COAL 3.528

**Plano:**  
**1.1**

CG. 20087

QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR





QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR

### ESTADO ACTUAL. 1\_ALZADO C/ NENÚFAR

6.70 2.32 12.52 2.32 12.55 2.32 12.51 2.32 6.70 13.30

Tipo A Tipo A Tipo B Tipo B

### ESTADO ACTUAL. 2\_ALZADO C/ GLADIOLOS

6.67 2.18 12.45 2.18 12.52 2.12 12.51 2.12 6.70 13.30

Tipo C Tipo C Tipo B Tipo B

### ESTADO ACTUAL. 3\_ALZADO P. DE LOS ROBLES

6.70 2.18 12.52 2.18 12.55 2.12 12.51 2.12 6.70 13.30

Tipo D Tipo D Tipo D Tipo D

### ESQUEMA PLANTA ACTUAL

- Superficie portal Tipo A
- Superficie portal Tipo B
- Superficie portal Tipo C
- Superficie portal Tipo D

### CARACTERÍSTICAS PORTALES DEL ÁMBITO

Dirección	Feldio de acceso	Nº peldaños a entreplanta	Ancho del portal	Largo del portal
Pº los Robles, 1	1	6	1.98 m	3.64 m
Pº los Robles, 3	1	7	1.99m	3.70 m
Pº los Robles, 5	2	8	1.96 m	3.52 m
Pº los Robles, 7	2	8	1.96 m	3.84 m
C/ Gladiolos, 1	1	7	2.04 m	3.60 m
C/ Gladiolos, 3	1	7	2.04 m	3.57 m
C/ Gladiolos, 5	1	7	1.98 m	4.27 m
C/ Gladiolos, 7	1	7	1.98 m	4.28 m
C/ Nenúfar, 1	1	7	1.98 m	3.94 m
C/ Nenúfar, 3	1	7	1.99 m	3.92 m
C/ Nenúfar, 5	1	7	1.99 m	4.25 m
C/ Nenúfar, 7	1	7	1.99 m	4.33 m

**Plan Especial Reforma Interior:** PLANIFICAR UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN PARA LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/ DE LOS TILOS, C/ ORQUÍDEAS, PASEO DE LOS ROBLES Y C/ DE LAS ACACIAS

Promotor: Comunidad de Propietarios Gladiolos 5.  
 CIF: H-37.206.570 Dirección: Calle Gladiolos, 5, Salamanca

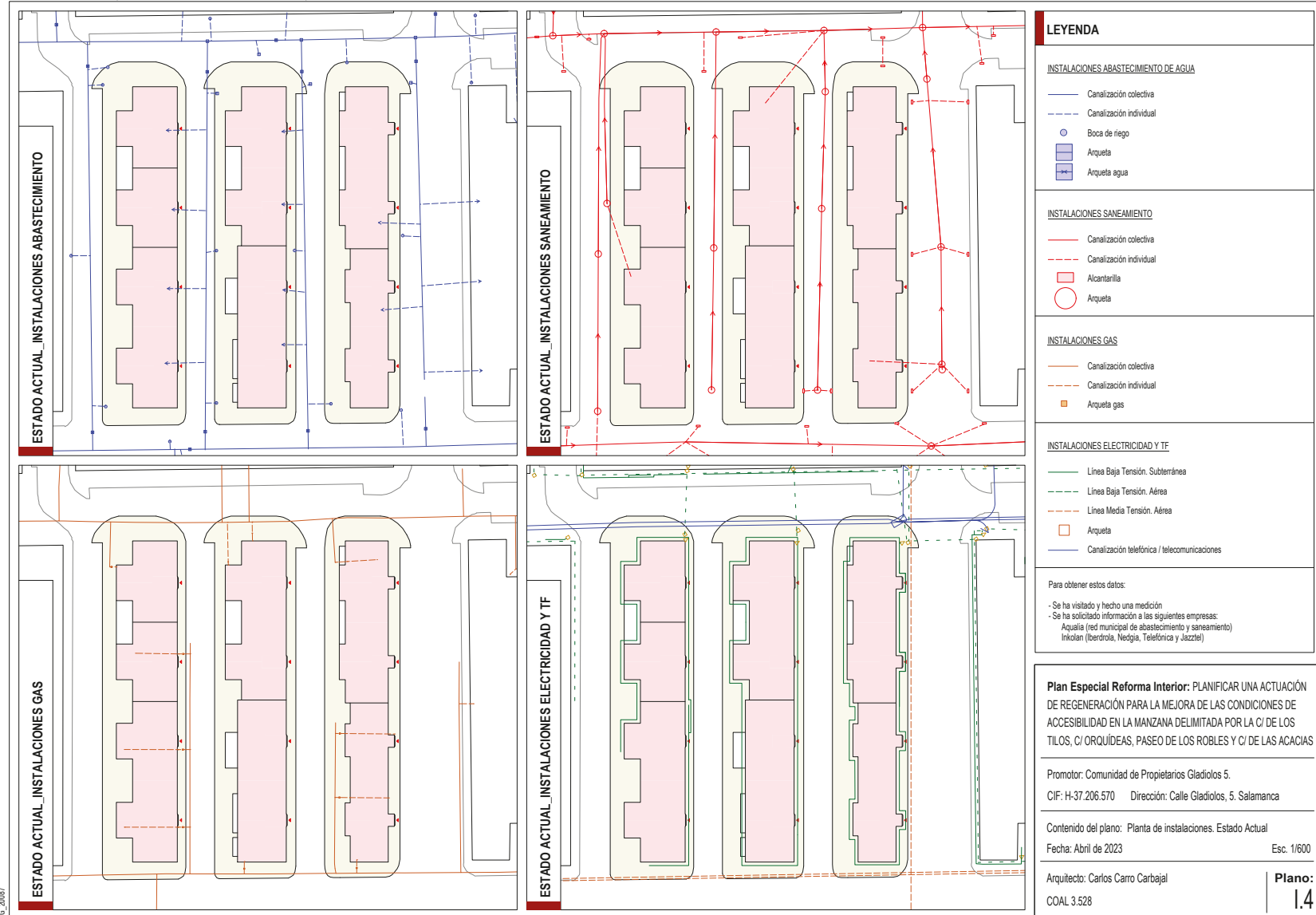
Contenido del plano: Alzados. Estado Actual  
 Fecha: Abril de 2023 Esc. 1/250

Arquitecto: Carlos Carro Carbajal  
 COAL 3.528

**Plano:**  
**1.3**

CG\_20087

QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR



CG\_20087

CARRO GONZALEZ ARQUITECTOS S.L.P. - B49273634 // Teléfono: 618.91.78.33 estudio@carrogonzalez.es



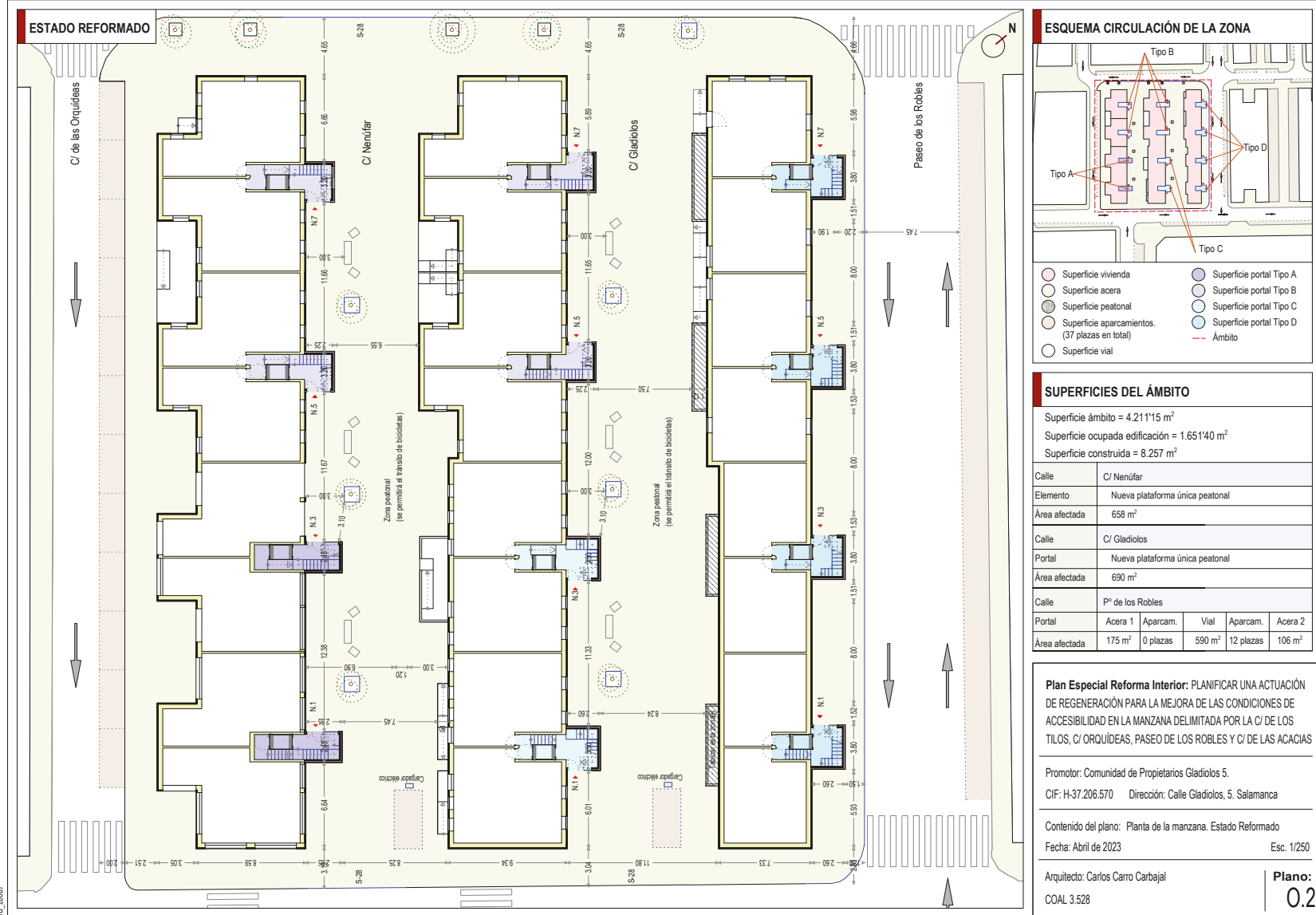
QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR



CG. 20087

CARRO GONZALEZ ARQUITECTOS SLP. - B49273634 // Teléfono: 618.91.78.33 estudio@carrogonzalez.es

QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR



CG 20087

QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR

### ESTADO REFORMADO. 1\_ALZADO C/ NENÚFAR

Tipo A      Tipo A      Tipo B      Tipo B

### ESQUEMA PLANTA ESTADO REFORMADO

- Superficie portal Tipo A
- Superficie portal Tipo B
- Superficie portal Tipo C
- Superficie portal Tipo D

### ESTADO REFORMADO. 2\_ALZADO C/ GLADIOLOS

Tipo C      Tipo C      Tipo B      Tipo B

### ESTADO REFORMADO. 3\_ALZADO P. DE LOS ROBLES

Tipo D      Tipo D      Tipo D      Tipo D

### ACTUACIONES A REALIZAR

- 1 Eficiencia energética:**
  - Envoltiente térmica: nuevo aislamiento SATE 12cm en fachada.
  - Aislante bajo forjado en la entreplanta de 5cm espuma rígida de poliuretano.
  - Modificar cubierta inclinada por plana, colocación de aislante sobre techo de P4 de 16cm de XPS
- 2 Eficiencia energética:**
  - Incorporación de una segunda ventana de PVC corredera con RPT y doble vidrio con cámara de Argón.
  - Nuevos vierteaguas de aluminio lacado sobre los existentes.
- 3 Energía renovable:**
  - Instalación de aerotermia para el 65-100% del ACS total producido.
  - Instalación de placas fotovoltaicas para el consumo del aerotermo. (sobre cubierta plana)
- 4 Accesibilidad:**
  - Instalación de ascensor (cesión a precario de vía pública)
- 5 Espacio público:**
  - Reconfiguración y ajuste de viales Con peatonalización de C/Gladiolos y de C/ Nenúfar
  - Pavimentación a base de geosilex para la eliminación del CO2 producido.
  - Modificación infraestructuras
  - Nueva vegetación + mobiliario urbano

### SUPERFICIES AFECTADAS PORTALES (ACCESO)

Calle	C/ Nenúfar			
	N. 1	N. 3	N. 5	N. 7
Portal				
Área afectada	17,6 m <sup>2</sup>	17,6 m <sup>2</sup>	18,45 m <sup>2</sup>	18,45 m <sup>2</sup>

Calle	C/ Gladiolos			
	N. 1	N. 3	N. 5	N. 7
Portal				
Área afectada	18,65 m <sup>2</sup>	18,65 m <sup>2</sup>	18,65 m <sup>2</sup>	18,65 m <sup>2</sup>

Calle	Pº de los Robles			
	N. 1	N. 3	N. 5	N. 7
Portal				
Área afectada	17,20 m <sup>2</sup>	17,20 m <sup>2</sup>	17,20 m <sup>2</sup>	17,20 m <sup>2</sup>

**Plan Especial Reforma Interior:** PLANIFICAR UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN PARA LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/ DE LOS TILOS, C/ ORQUÍDEAS, PASEO DE LOS ROBLES Y C/ DE LAS ACACIAS

Promotor: Comunidad de Propietarios Gladiolos 5.  
 CIF: H-37.206.570      Dirección: Calle Gladiolos, 5. Salamanca

Contenido del plano: Alzados. Estado Reformado  
 Fecha: Abril de 2023      Esc: 1/250

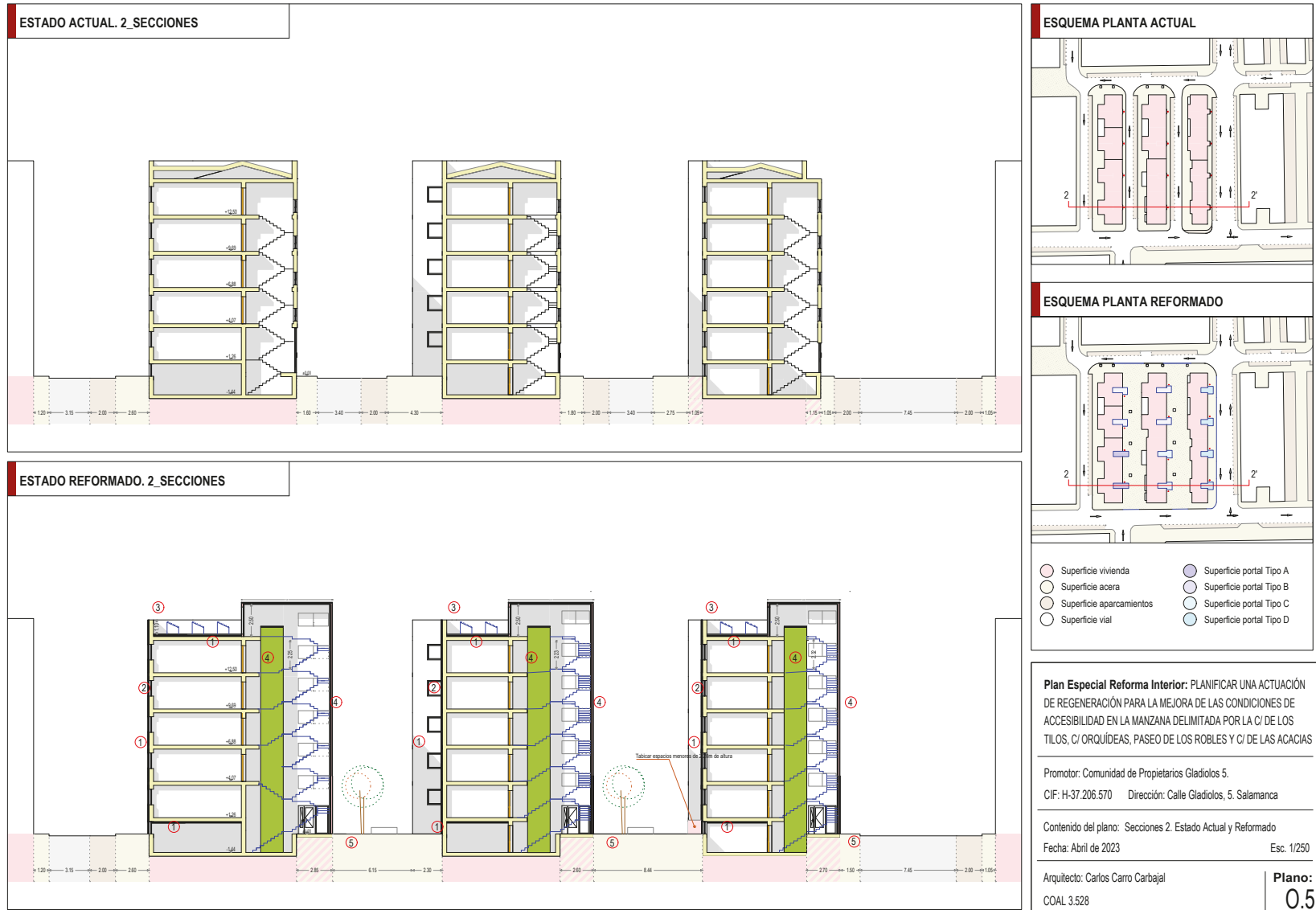
Arquitecto: Carlos Carro Carbajal      COAL 3.528

**Plano:**  
**0.3**

CG\_20087



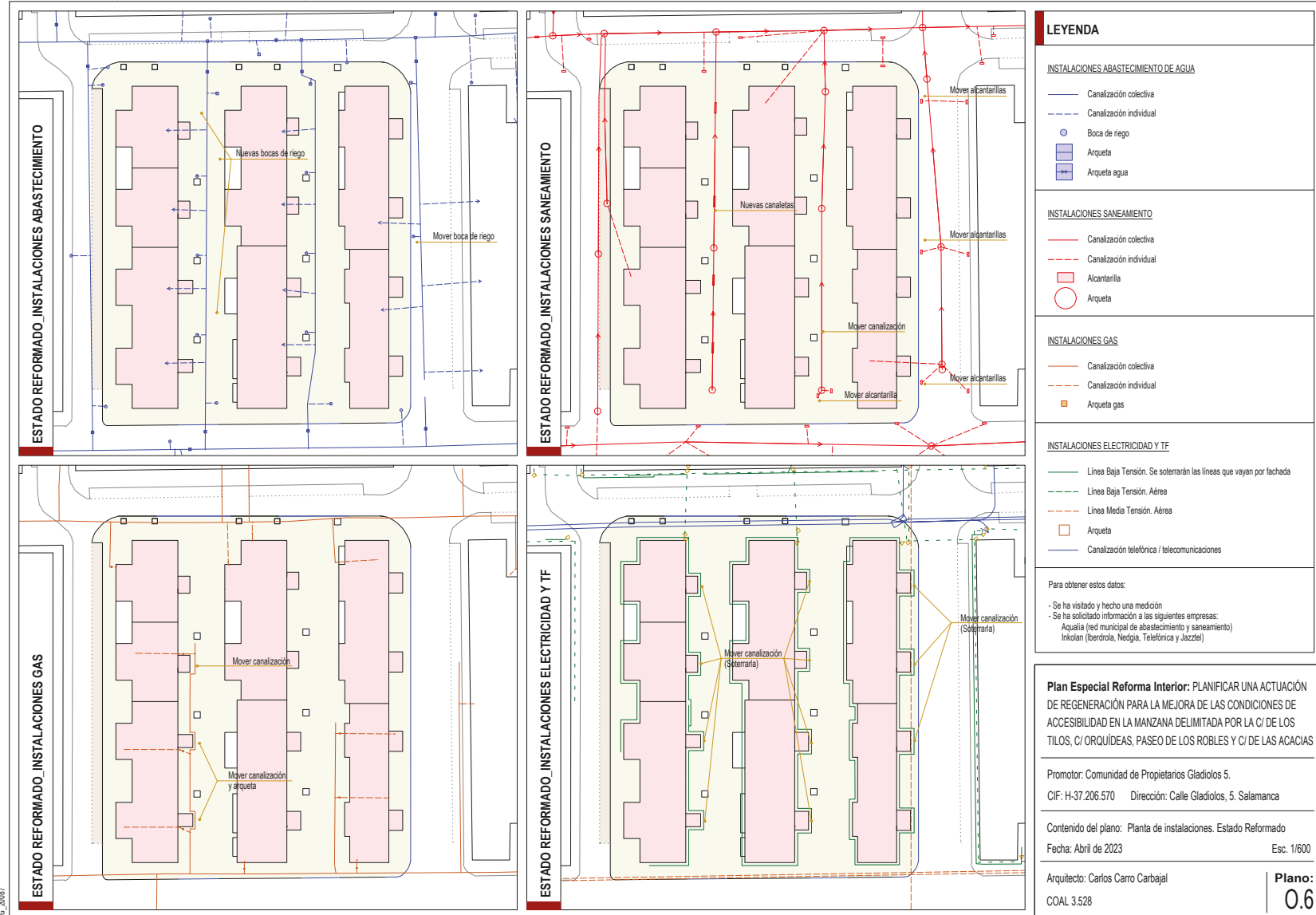
QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR



CG\_20087

CARRO GONZÁLEZ ARQUITECTOS S.L.P. - B49273634 // Teléfono: 618.91.78.33 estudio@carrogonzalez.es

QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR



CG\_20087

CARRO GONZALEZ ARQUITECTOS S.L.P. - B49273634 // Teléfono: 618.91.78.33 estudio@carrogonzalez.es



QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR

### ESTADO ACTUAL. PORTAL A

### ESTADO ACTUAL. PORTAL B

### ESTADO REFORMADO. PORTAL A

### ESTADO REFORMADO. PORTAL B

### OCUPACIÓN VÍA PÚBLICA

	Largo ocupado	Ancho ocupado	M <sup>2</sup> ocupados de vía pública
C/ Nenúfar Nº 1 y 3	2.70m	2.45m	6.62 m <sup>2</sup>
C/ Nenúfar Nº 5 y 7	2.15m	3.20m	6.88 m <sup>2</sup>
C/ Nenúfar			27 m <sup>2</sup>
C/ Gladiolos Nº 1 y 3	2.50m	3.50m	8.75 m <sup>2</sup>
C/ Gladiolos Nº 5 y 7	2.15m	3.20m	6.88 m <sup>2</sup>
C/ Gladiolos			31.26 m <sup>2</sup>
Pº de los Robles Nº 1, 3, 5 y 7	2.50m	3.80m	9.5-2.7m <sup>2</sup> (existente)
Pº de los Robles			6.8 m <sup>2</sup>
			27.2 m <sup>2</sup>

### ESQUEMA PLANTA REFORMADO

- Superficie vivienda
- Superficie portal Tipo A
- Superficie acera
- Superficie portal Tipo B
- Superficie aparcamientos
- Superficie portal Tipo C
- Superficie vial
- Superficie portal Tipo D

**Plan Especial Reforma Interior:** PLANIFICAR UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN PARA LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/ DE LOS TILOS, C/ ORQUÍDEAS, PASEO DE LOS ROBLES Y C/ DE LAS ACACIAS

Promotor: Comunidad de Propietarios Gladiolos 5.  
 CIF: H-37.206.570 Dirección: Calle Gladiolos, 5. Salamanca

Contenido del plano: Plantas portales A y B. Estado Actual y Reformado  
 Fecha: Abril de 2023 Esc. 1/50

Arquitecto: Carlos Carro Carbajal  
 COAL 3.528

**Plano:**  
**0.7**

CIG\_20087

QUEDA PROHIBIDA LA UTILIZACIÓN, REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL Y LA CESIÓN A TERCEROS, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO SIN LA AUTORIZACIÓN DEL AUTOR

### ESTADO ACTUAL. PORTAL C

### ESTADO REFORMADO. PORTAL C

### ESTADO ACTUAL. PORTAL D

### ESTADO REFORMADO. PORTAL D

### RESUMEN MODIFICACIÓN ESPACIO PÚBLICO

	Acera 1	Vial	Aparcam	Acera 2	
E Actual	1.60m	3.4m	2m	2m min	
C/ Nenufar	102m <sup>2</sup>	256m <sup>2</sup>	12 plazas	255m <sup>2</sup>	
E Reform	642m <sup>2</sup>	Nueva plataforma única peatonal			
C/ Nenufar					
	Acera 1	Aparcam	Vial	Acera	
E Actual	1.8m	2m	3.4m	2.75m min	
C/ Gladiolos	124m <sup>2</sup>	12 plazas	246m <sup>2</sup>	246m <sup>2</sup>	
E Reform	1.5m min	3.5m	2.20m	1.05m min	
C/ Gladiolos	236m <sup>2</sup>	252m <sup>2</sup>	7plazas	143m <sup>2</sup>	
	Acera 1	Aparcam1	Vial	Aparcam2	Acera 2
E Actual	2.20m	2m	7.45m	2.00m	1.5m
Pr Robles	139m <sup>2</sup>	12 plazas	590m <sup>2</sup>	12 plazas	106m <sup>2</sup>
E Reform	1.5m min	2m	7.45m	2.00m	1.5m
Pr Robles	175m <sup>2</sup>	6 plazas	590m <sup>2</sup>	12 plazas	106m <sup>2</sup>

### ESQUEMA PLANTA REFORMADO

- Superficie vivienda
- Superficie acera
- Superficie aparcamientos
- Superficie vial
- Superficie portal Tipo A
- Superficie portal Tipo B
- Superficie portal Tipo C
- Superficie portal Tipo D

**Plan Especial Reforma Interior:** PLANIFICAR UNA ACTUACIÓN DE REGENERACIÓN PARA LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA C/ DE LOS TILOS, C/ ORQUÍDEAS, PASEO DE LOS ROBLES Y C/ DE LAS ACACIAS

Promotor: Comunidad de Propietarios Gladiolos 5.  
 CIF: H-37.206.570 Dirección: Calle Gladiolos, 5. Salamanca

Contenido del plano: Plantas portales C y D. Estado Actual y Reformado  
 Fecha: Abril de 2023 Esc. 1/50

Arquitecto: Carlos Carro Carbajal  
 COAL 3.528

**Plano:**  
**0.8**

CIG\_20087



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

## 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD:

BLOQUE 1- C/ DE LOS ROBLES (Nº5)										
IDENTIFICACIÓN			SEGÚN CATASTRO					SEGÚN REGISTRO		
PLANTA	TIP O	PUERTA	REF.CATASTRAL	USO	SUP.CONST	AÑO	PART.	ELEM. COMUNES DEL TOTAL	MITAD DEL BLOQUE	SUP. CONSTR.
SEMISÓTAN O								10%	20%	132
1ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0006LU	Residencial	65	1960	2,35	4%	8%	67
1ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0005KY	Residencial	66	1961	2,35	4%	8%	67
2ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0014QS	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
2ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0012XP	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
3ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0022YJ	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
3ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0020RG	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
4ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0034GE	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
4ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0033FW	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
5ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0042BI	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
5ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0041LU	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
BLOQUE 1 - C/ DE LOS ROBLES (Nº7)										



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

SEMISÓTANO								10%	20%	132
1ª PLANTA	A	IZQUIERDA						4%	8%	67
1ª PLANTA	A	DERECHA						4%	8%	67
2ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0016EF	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
2ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0015WD	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
3ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0024IL	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
3ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0023UK	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
4ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0030AX	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
4ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0029DQ	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
5ª PLANTA	A	IZQUIERDA	6896901TL7369F0038LU	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67
5ª PLANTA	A	DERECHA	6896901TL7369F0037KY	Residencial	67	1962	2,35	4%	8%	67



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

### BLOQUE 2 - C/DE LOS GLADIOLOS (Nº 5)

IDENTIFICACIÓN			SEGÚN CATASTRO				SEGÚN REGISTRO			
PLANTA	TIPO	PUERTA	REF.CATASTRAL	USO	SUP.CONST.	AÑO	PARTICIPACIÓN	ELEM. COMUNES DEL TOTAL	MITAL DEL BLOQUE	SUP. CONSTR.
SEMISÓTANO								10%	20%	149
			6896401TL7369F0045EA	Comercial	37	1963	0,31			
			6896401TL7369F0046RS	Almacén- Estacionamiento	15	1963	0,33			
			6896401TL7369F0047TD	Almacén- Estacionamiento	11	1963				
			6896401TL7369F0048YF	Almacén- Estacionamiento	13	1963				
			6896401TL7369F0049UG	Almacén- Estacionamiento	12	1963				
			6896401TL7369F0050TD	Almacén- Estacionamiento	13	1963				
			6896401TL7369F0051YF	Almacén- Estacionamiento	12	1963	0,33			
			6896401TL7369F0052UG	Comercial	134	1963	10,00			
1ª PLANTA	B	IZQUIERD.	6896401TL7369F0003LR	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
1ª PLANTA	B	DERECHA	6896401TL7369F0004BT	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

2ª PLANTA	B	IZQUIERD.	6896401TL7369F0012WP	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
2ª PLANTA	B	DERECHA	6896401TL7369F0011QO	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
3ª PLANTA	B	IZQUIERD.	6896401TL7369F0020UG	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
3ª PLANTA	B	DERECHA	6896401TL7369F0019OJ	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
4ª PLANTA	B	IZQUIERD.	6896401TL7369F0028GM	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
4ª PLANTA	B	DERECHA	6896401TL7369F0027FX	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
5ª PLANTA	B	IZQUIERD.	6896401TL7369F0036BT	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
5ª PLANTA	B	DERECHA	6896401TL7369F0035LR	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75

**BLOQUE 2 - C/DE LOS GLADIOLOS (Nº7)**

IDENTIFICACIÓN			SEGÚN CATASTRO				SEGÚN REGISTRO					
PLANTA	TIPO	PUERTA	REF.CATASTRAL	USO	SUP.CONST.	AÑO	PARTICIPACIÓN	ELEM. DEL TOTAL	COMUNES	MITAL DEL BLOQUE	DEL	SUP. CONSTR.
SEMISÓTANO								10%		20%		149
1ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6896401TL7369F0006XU	Residencial	75	1963	2,63	4%		8%		75
1ª PLANTA	C	DERECHA	6896401TL7369F0005ZY	Residencial	75	1963	2,63	4%		8%		75
2ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6896401TL7369F0014RS	Residencial	75	1963	2,63	4%		8%		75
2ª PLANTA	C	DERECHA	6896401TL7369F0013EA	Residencial	75	1963	2,63	4%		8%		75
3ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6896401TL7369F0022OJ	Residencial	75	1963	2,63	4%		8%		75
3ª PLANTA	C	DERECHA	6896401TL7369F0021IH	Residencial	75	1963	2,63	4%		8%		75
4ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6896401TL7369F0030FX	Residencial	75	1963	2,63	4%		8%		75





PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

4ª PLANTA	C	DERECHA	6896401TL7369F0029HQ	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
5ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6896401TL7369F0038XU	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75
5ª PLANTA	C	DERECHA	6896401TL7369F0037ZY	Residencial	75	1963	2,63	4%	8%	75



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

BLOQUE 3 - C/ NENÚFAR (Nº 5)										
IDENTIFICACIÓN			SEGÚN CATASTRO					SEGÚN REGISTRO		
PLANTA	TIPO	PUERTA	REF.CATASTRAL	USO	SUP.CONST.	AÑO	PARTICIPACIÓN	ELEM. COMUNES DEL TOTAL	MITAL DEL BLOQUE	SUP. CONSTR.
SEMISÓTANO								10%	20%	149
			6897102TL7369F0011EO	Comercial	37	1963	0,31			
			6897102TL7369F0012RP	Almacén- Estacionamiento	15	1963	0,33			
			6897102TL7369F0013TA	Almacén- Estacionamiento	11	1963				
			6897102TL7369F0014YS	Almacén- Estacionamiento	13	1963				
			6897102TL7369F0015UD	Almacén- Estacionamiento	12	1963				
			6897102TL7369F0016IF	Almacén- Estacionamiento	13	1963				
			6897102TL7369F0017OG	Almacén- Estacionamiento	12	1963	0,33			
1ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897102TL7369F0002BE	Comercial	134	1963	10,00	4%	8%	75
1ª PLANTA	B	DERECHA	6897102TL7369F0001LW	Residencial	74	1967	7,58	4%	8%	75
2ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897102TL7369F0004XT	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
2ª PLANTA	B	DERECHA	6897102TL7369F0003ZR	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
3ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897102TL7369F0006QU	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75

**PERI**

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquídeas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

3ª PLANTA	B	DERECHA	6897102TL7369F0005MY	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
4ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897102TL7369F0008EO	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
4ª PLANTA	B	DERECHA	6897102TL7369F0007WI	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
5ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897102TL7369F0010WI	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
5ª PLANTA	B	DERECHA	6897102TL7369F0009RP	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75



PERI

Plan Especial de Reforma Interior para planificar una actuación de regeneración para la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad en la manzana delimitada por la C/ de los Tilos, la C/ Orquideas, el Pº. de los Robles y la C/ de las Acacias.

Promotor: Comunidad de Propietarios C/ Gladiolos 5. Salamanca

BLOQUE 3 - C/ NENÚFAR (Nº7)										
IDENTIFICACIÓN			SEGÚN CATASTRO					SEGÚN REGISTRO		
PLANTA	TIPO	PUERTA	REF.CATASTRAL	USO	SUP.CONST.	AÑO	PARTICIPACIÓN	ELEM. COMUNES DEL TOTAL	MITAL DEL BLOQUE	SUP. CONSTR.
SEMISÓTANO			6897101TL7369F0012KP	Almacén- Estacionamiento	148	1967	2,45	10%	20%	149
BAJA		1		Comercial	17	1967	1,41			
1ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897101TL7369F0002AE	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
1ª PLANTA	C	DERECHA	6897101TL7369F0001PW	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
2ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897101TL7369F0005FY	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
2ª PLANTA	C	DERECHA	6897101TL7369F0004DT	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
3ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897101TL7369F0007HI	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
3ª PLANTA	C	DERECHA	6897101TL7369F0006GU	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
4ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897101TL7369F0009KP	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
4ª PLANTA	C	DERECHA	6897101TL7369F0008JO	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
5ª PLANTA	B	IZQUIERDA	6897101TL7369F0011JO	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75
5ª PLANTA	C	DERECHA	6897101TL7369F0010HI	Residencial	74	1967	9,84	4%	8%	75