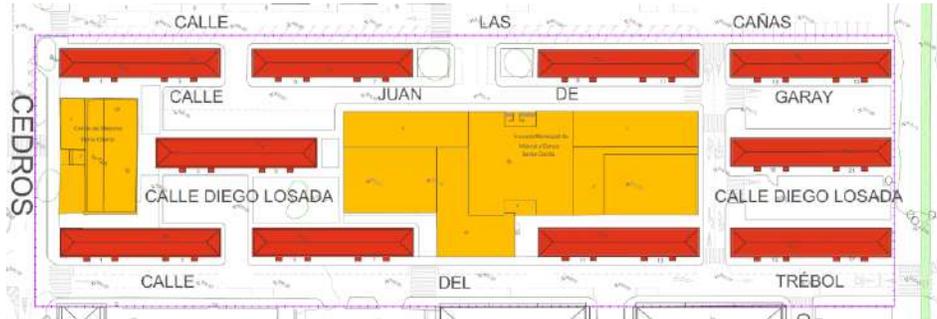


Plan Especial de Reforma Interior “ESCUELA DE MÚSICA”

C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol
SALAMANCA, (Salamanca)



DOCUMENTO para APROBACIÓN DEFINITIVA

PROMOTOR

EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

ARQUITECTOS

Luis Alberto Haro Pérez
Ángel Herrero Pérez



FECHA/REFERENCIA

Febrero 2022
07-20-SA

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA

1.-PRESENTACIÓN

- ENGARGO
- MARCO LEGAL
- CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL
- METODOLOGIA GENERAL
- CONTENIDO DOCUMENTAL
- TRAMITACIÓN

TÍTULO 1.- FINALIDAD Y OBJETO DEL PERI

- INTRODUCCIÓN
- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DEL PLAN

TÍTULO 2.-DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

- 2.1 SITUACIÓN
- 2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO/SUPERFICIE
- 2.3 CONFIGURACIÓN
- 2.4 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS
- 2.5 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS
- 2.6 VALORES AMBIENTALES/CULTURALES

TÍTULO 3.- ÍNDICE DE NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

- FACTORES. INR
- SITUACIÓN DE EDIFICIOS EN RELACIÓN CON LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN.
- ITE/IEE DE LOS EDIFICIOS DEL ÁREA.

TÍTULO 4.- ENCUADRE MUNICIPAL, TERRITORIAL y SECTORIAL

- ENCUADRE MUNICIPAL Y TERRITORIAL
- AFECCIONES DE NORMATIVA SECTORIAL

TÍTULO 5.-DIAGNÓSTICO INICIAL SOBRE VALORES SOCIOECONÓMICOS, AMBIENTALES, CULTURALES

ANEJO: REPORTAJE FOTOGRAFICO AMBITO

PLANOS DE INFORMACIÓN

DN-MV. MEMORIA VINCULANTE

I.- PRESENTACIÓN

- 1.1.- ANTECEDENTES.
- 1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

TÍTULO 1.- FINES Y OBJETIVOS

- 1.1.- OBJETIVOS GENÉRICOS.
- 1.2.- OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

TÍTULO 2.- DATOS DEL ÁMBITO DEL PERI

- 2.1.- SITUACIÓN.
- 2.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES.

TÍTULO 3.- DESCRIPCIÓN PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

- 3.1.- ELECCIÓN DE LA ESTRATEGIA DE REGENERACIÓN.
- 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE INTERVENCIÓN.
- 3.3.- ACTUACIONES
 - 3.3.1.- ACTUACIONES EN EDIFICACIÓN
 - 3.3.2.- ACTUACIONES EN VIARIO
 - 3.3.3.- ACTUACIONES EN ESPACIOS LIBRES
 - 3.3.4.- ACTUACIONES EN AREA DE EDIFICIO MUNICIPAL
 - 3.3.5.- OTRAS ACTUACIONES

TÍTULO 4.- ACREDITACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

- 4.1.- ACREDITACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- 4.2.- RELACIÓN PROPIETARIOS Y REFERENCIAS CATASTRALES.
- 4.3.- IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y OCUPANTES LEGALES.

TÍTULO 5.- VIABILIDAD TÉCNICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ANEXO CON LISTADO DE PROPIETARIOS

DN-NU. NORMAS URBANISTICAS:

1.- DISPOSICIONES GENERALES

- **1.1 Régimen normativo**
 - Aplicable a los edificios residenciales
 - Aplicable a la “Escuela de Música”
 - Aplicable al “Centro Municipal de Mayores”
- **1.2 Contenido e interpretación**
 - Contenido Documental
 - Normas de interpretación

2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO

- **2.1 Definición**
 - Determinaciones
 - Zonas de Ordenanza
- **2.2 Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza**
- **2.3 Ordenanzas zonales**
 - RB Residencial en bloque. Edificación consolidada.
 - EQ-1 Sistemas Generales de Equipamientos
 - EQ-2 Sistemas Locales de Equipamientos
- **2.4 ORDENANZAS PARA LA INSTALACIÓN DE ASCENSORES EXTERIORES EN FACHADA**
 - 2.4.1 Disposiciones generales
 - 2.4.2 Condiciones generales de la instalación

3.- ORDENANZAS PARA EL TRATAMIENTO DEL VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES

3.1 Disposiciones generales

3.2 Condiciones técnicas particulares

- Itinerarios peatonales y áreas de coexistencia con prioridad peatonal
- Viario con segregación de tráfico
- Zonas verdes
- Zona con tratamiento singular
- Dotación aparcamientos

DN-EE. ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO

- Estimación económica de ingresos tributarios y gastos de mantenimiento y prestación de servicios públicos.
- Estimación de costes sobre espacios públicos, viales y espacios libres.
- Actuaciones sobre edificaciones y estimación de costes

INFORME DE SOSTENIBILIDAD

INDICE DOCUMENTO INFORMATIVO DI-MI:

1.-PRESENTACIÓN.....	pag 2
• ENGARGO	
• MARCO LEGAL	
• CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL	
• METODOLOGIA GENERAL	
• CONTENIDO DOCUMENTAL	
• TRAMITACIÓN	
TÍTULO 1.- FINALIDAD Y OBJETO DEL PERI.....	pag 12
• INTRODUCCIÓN	
• JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DEL PLAN	
TÍTULO 2.-DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL.....	pag 16
• 2.1 SITUACIÓN	
• 2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO/SUPERFICIE	
• 2.3 CONFIGURACIÓN	
• 2.4 DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS	
• 2.5 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS	
• 2.6 VALORES AMBIENTALES/CULTURALES	
TÍTULO 3.- ÍNDICE DE NECESIDADES DE REHABILITACIÓN.....	Pag 33
• FACTORES. INR	
• SITUACIÓN DE EDIFICIOS EN RELACIÓN CON LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN.	
• ITE/IEE DE LOS EDIFICIOS DEL ÁREA.	
TÍTULO 4.- ENCUADRE MUNICIPAL, TERRITORIAL Y SECTORIAL.....	pag 41
• ENCUADRE MUNICIPAL Y TERRITORIAL	
• AFECCIONES DE NORMATIVA SECTORIAL	
TÍTULO 5.-DIAGNÓSTICO INICIAL SOBRE VALORES SOCIOECONÓMICOS, AMBIENTALES, CULTURALES DEL ÁMBITO	pag 51
ANEJO: REPORTAJE FOTOGRAFICO AMBITO.....	Pag 57

PLANOS DE INFORMACIÓN

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1.- PRESENTACIÓN

- **ENCARGO**

Se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior denominado "Escuela de Música" dentro del término municipal de Salamanca por encargo del EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca.

La iniciativa del planeamiento es pública, a cargo del Ayuntamiento de Salamanca, según lo dispuesto en la normativa urbanística y sectorial vigente, sin perjuicio del proceso de control administrativo que desarrollarán los órganos competentes de la Junta de Castilla y León.

- **MARCO LEGAL.**

La elaboración de un Plan especial de Reforma Interior supone la adaptación al cuerpo jurídico en materia de urbanismo que viene dado por la legislación estatal y autonómica, fruto de asumir por parte de las Comunidades Autónomas las competencias en esta materia, y que está constituido básicamente por los textos legales relacionados a continuación:

1.- **Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.** (Última modificación 23 diciembre de 2020)

2.- **Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, con las siguientes referencias posteriores:**

-Ley 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL30/12/2003).

- Ley 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004)

-Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).

- Ley 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).

- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008)

- Ley 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre de Ordenación del territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010)
- Ley 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- 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 (BOCyL 19/09/2014).

3.- Ley 3/2008, de 17 de junio de aprobación de DIRECTRICES ESENCIALES de ORDENACIÓN del TERRITORIO de Castilla y León.

4.- Ley 7/2013, de 27 de septiembre de ORDENACIÓN, SERVICIOS Y GOBIERNOS DEL TERRITORIO de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 01/10/2013 Texto inicial).

Modificaciones:

Modificación publicada en fecha 03/12/2014

Modificación publicada en fecha 25/05/2018

Modificación publicada en fecha 27/08/2018.

5.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 15/04/1999), referencias posteriores:

- Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 30/12/2002)
- Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (30/12/2003)
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005)
- Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007)
- Ley 4/2008, de 23 de diciembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública de Castilla y León Sociedad Patrimonial y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León- (BOCyL 29/12/2008)
- Ley 9/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio. (BOCyL 07/09/2010).

- Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León. (BOCyL 23/12/2010).
- Ley 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012)
- 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. (BOCyL 19/09/2014).
- Ley 5/2019, de 19 de marzo, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 26/03/2019).
- Decreto-Ley 4/2020, de 18 de junio, de impulso y simplificación de la actividad administrativa para el fomento de la reactivación productiva en Castilla Y León. (BOCyL 19/06/2020).

6.- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 2/02/2004; BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006), referencias posteriores:

- Decreto 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005)
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006)
- Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación de Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008)
- Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009, CE 24/09/2009 y 28/10/2009).
- Decreto 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- Decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, urbanismo y ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).

- Decreto 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el decreto 24/2013, de 27 de junio, regulador de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014)
- 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 (BOCyL 19/09/2014).
- Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana (BOCyL4/03/2016).

7.- Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Salamanca, Revisión-Adaptación 2004, Orden FOM/59/2007, de 22 de enero (BOCyL 23/01/2007), y sus modificaciones.

Legislación Sectorial:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León (BOCL núm. 149 de 03 de agosto de 2011).

Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas de Castilla y León y Decreto 217/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Ley 2/2013, de 15 de mayo, de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- Texto refundido de la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio.
- Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Los acrónimos e iniciales utilizados en este documento y planos corresponden a los fijados en la 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).

- **CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.**

Los planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo tal y como queda establecido en el artículo 33 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, a partir de ahora LUCyL, y más en concreto en el punto 3 c) de dicho artículo en el que señala que los Planes Especiales tienen como objeto establecer la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

El artículo 49 de la LUCyL define los Planes Especiales de Reforma Interior y establece:

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la regeneración o renovación urbana, la mejora de las condiciones ambientales o de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:

a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo que sean necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando gocen de algún tipo de protección conforme a la legislación sectorial.

b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección.

El artículo 143 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León a partir de ahora RUCyL, define los Planes especiales como instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística en cualquier clase de suelo.

El artículo 146 del RUCyL "Planes Especiales de Reforma Interior":

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la planificación de las actuaciones rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana
2. Asimismo 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.
3. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior puede ser delimitado por un instrumento de planeamiento general o bien elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en el mismo.
4. Los Planes Especiales de Reforma Interior pueden aplicarse en cualquier clase y categoría de suelo, e incluso abarcar terrenos incluidos en varias clases y categorías, sin perjuicio de que mantengan su respectivo régimen jurídico.
5. Los Planes Especiales de Reforma Interior deben contener las determinaciones y la documentación más adecuadas a su finalidad específica, y además:
 - a) Un estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, incluidas las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
 - b) Cuando aún no haya sido establecida la ordenación detallada, o cuando sea necesario modificarla, las determinaciones y documentación señaladas para los Estudios de Detalle.
6. Los Planes Especiales de Reforma Interior que tengan por objeto planificar actuaciones de regeneración o renovación urbana pueden, justificadamente:
 - a) Efectuar los cambios de clasificación y calificación de suelo necesarios para la ejecución de sus fines; no obstante, sólo podrán afectar a terrenos clasificados como suelo rústico cuando sea necesario para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito, y en ningún caso cuando estén protegidos conforme a la legislación sectorial.

- b) Excluir el criterio de mantenimiento de la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los bienes de interés cultural y sus entornos de protección.

En el caso que nos ocupa se redacta el presente Plan Especial con el fin de planificar las actuaciones que se precisen en un Área de Regeneración Urbana incluida en la Unidad Integrada nº 6 definida en la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca, Revisión-Adaptación, y más en concreto dentro de la Unidad Urbana 25c "Garrido Norte". Asumiendo la Normativa Urbanística Vigente y estableciendo los cambios necesarios que mejoren las condiciones ambientales, de habitabilidad y de accesibilidad sin realizar cambios en ordenación detallada.

- **METODOLOGÍA GENERAL.**

La elaboración de este documento se ha realizado a partir de la base cartográfica y la documentación facilitada por el Ayuntamiento.

Para la redacción de este Plan Especial de reforma Interior se ha realizado una toma de datos no solo del planeamiento vigente sino también de la realidad urbana, económica y social del municipio, basada en los datos obtenidos del Ayuntamiento, Observatorio de Salamanca. Así como del estudio del Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León (PRICyL) y de la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (ERUCyL).

Se ha analizado la realidad del Área sobre el que se proyecta este Plan Especial de Reforma Interior, comprobando factores físicos y urbanísticos sobre estructuras e infraestructuras, la morfología de los espacios, las dotaciones y equipamientos con el fin de realizar una propuesta de planeamiento adecuada

- **CONTENIDO DOCUMENTAL.**

Los Planes Especiales de Reforma Interior en aplicación del artículo 146.5 del RUCyL deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad y además cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificarla, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle. En este Plan Especial, existe una Ordenación detallada que viene dada por los Normas Urbanísticas Municipales y no se plantea su modificación.

1. Memoria informativa
2. Memoria vinculante
3. Normativa urbanística

4. Estudio Económico

5. Planos

- **TRAMITACIÓN.**

La tramitación de este Plan Especial será la indicada en el artículo 154 y siguientes del RUCyL:

1.- Solicitud de los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma. (Art. 153 del RUCyL)

Se solicitarán informes sectoriales determinados en el artículo 4 "Planeamiento de desarrollo" de la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el ámbito del Plan Especial **no se ven afectados:**

- Vías Pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos ni existen áreas incluidas en la red de áreas Naturales Protegidas. Por lo tanto no es preceptivo informe del Servicio territorial de medio Ambiente.
- Tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León. No es necesario Informe del Servicio Territorial de Fomento en relación a carreteras.
- Instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional. No es necesario informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.
- Tramos de líneas ferroviarias, ni elementos de infraestructura ferroviaria o zonas a su servicio. No es necesario Informe de Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- Tramos de carreteras de titularidad del estado. Por lo tanto no es necesario Informe de la demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental.
- Aeropuertos de interés general o terrenos a su servicio. No es necesario Informe de Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- Instalaciones de infraestructuras hidráulicas. No es necesario Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

- Bienes de interés cultural de titularidad del Estado que formen parte del Patrimonio Nacional. No es necesario Informe de Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultural.

El Informe de la Agencia de Protección Civil no es exigible ya que no se afectan áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

2.- Aprobación inicial del Plan Especial y apertura de un periodo de información pública de uno a tres meses.

3.- A la vista del resultado de periodo de información pública, se procederá a la aprobación de las modificaciones que fuesen necesarias.

4.- Tras las modificaciones que fuesen necesarias, el Ayuntamiento podrá abrir un nuevo periodo de información pública de un mes de duración si las modificaciones lo requiriesen.

NECESIDAD TRÁMITE AMBIENTAL:

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL:

“Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso

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

1º. Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial. 2º. Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

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

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

El Plan Especial de Reforma Interior que desarrolla el presente documento no se entiende como instrumento de planeamiento general.

Por otro lado teniendo en cuenta el art. 157.2 del RUCyL.

.....

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.

El documento de PERI no establece modificaciones en ordenación detallada por lo tanto se entiende que **no es necesario trámite ambiental**.

Así mismo teniendo en cuenta la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el PERI que nos ocupa no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la evaluación ambiental definido en el artículo 6.

TÍTULO 1.- FINALIDAD Y OBJETO DEL PERI.

INTRODUCCIÓN

El Plan Especial de Reforma Interior denominado "Escuela de Música" tiene por objeto informar sobre la realidad actual socioeconómica, cultural y patrimonial, para posteriormente poder establecer el correspondiente protocolo para adecuar la realidad actual con el marco normativo aplicable con el fin último de establecer las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana de un área necesarias para cumplir los objetivos marcados en la normativa a la vez que se impulsa un nuevo modelo urbano que responde a un planteamiento general en la ciudad de Salamanca con un objetivo claro basado en parámetros de sostenibilidad, ahorro energético, mejora de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad del parque inmobiliario residencial existente.

El PERI se redacta conforme a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) que la desarrolla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (texto consolidado a 4 de marzo de 2016).

Dicho Reglamento establece en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, que la actividad urbanística pública deberá entre otros objetivos, impulsar la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y la renovación urbanas. (artículo 5.3.g)

(...)

g) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.

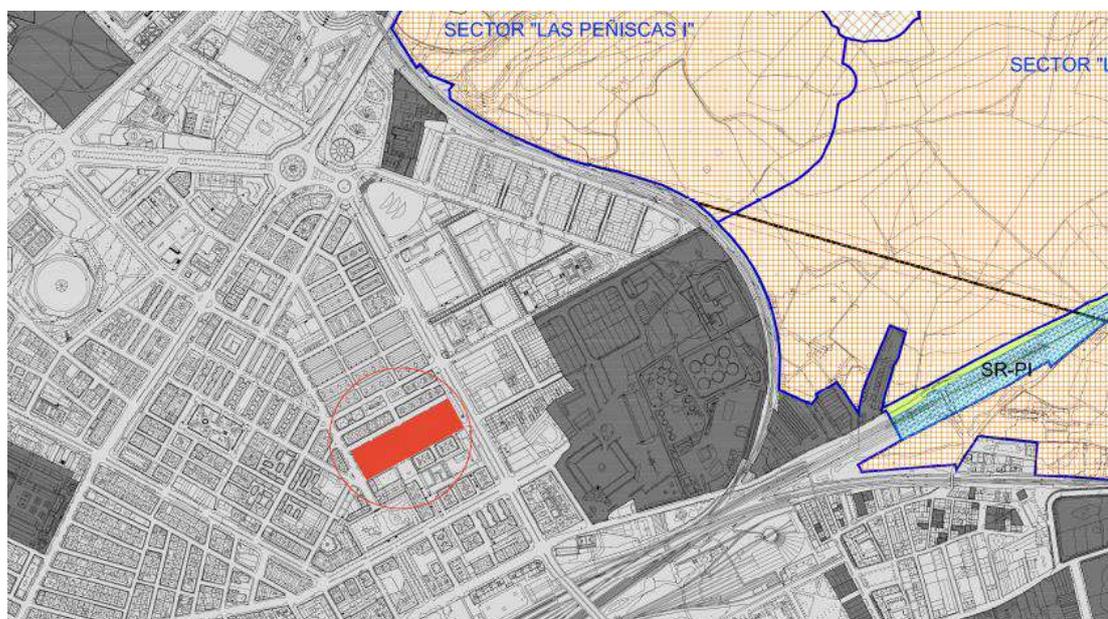
2º. Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:

– 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.

Este documento de Plan especial de Reforma Interior delimita un área urbana incluida dentro de la Unidad Urbana 25c y dentro del Barrio Garrido Norte y tiene como objetivo como se ha dicho anteriormente planificar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana



JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD DEL PLAN

Este documento de Plan especial de Reforma Interior en área urbana incluida dentro del Barrio Garrido Norte se plantea como respuesta comprometida del ayuntamiento de Salamanca ante una situación urbana condicionada por circunstancias de carácter global, regional y local que advierten de la situación y los problemas del parque inmobiliario existente y de su adaptación a un tiempo en el que se pretende la orientación de las acciones hacia objetivos de RE-EQUILIBRIO TERRITORIAL y REGENERACIÓN URBANA.

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 en su exposición de motivos declara los espacios urbanos vulnerables como los ámbitos preferentes para las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas, dotando de flexibilidad la delimitación concreta de las mismas para facilitar su gestión, con un criterio general de favorecer la rehabilitación.

Así mismo establece que dichas actuaciones se planificarán mediante el planeamiento general o con un plan especial de reforma interior.

Por tanto se entiende que el PERI es el documento idóneo para dar respuesta a las necesidades de áreas residenciales donde se concentran poblaciones con un perfil

socioeconómico bajo y donde las condiciones de las viviendas son especialmente precarias.

La oportunidad del PERI se enmarca dentro de un contexto supramunicipal promovido por organismos autonómicos, estatales y europeos, que condicionará el desarrollo de las ciudades en las próximas décadas. Así el área objeto del presente documento se describe tanto en el Plan de rehabilitación Integral de Castilla y León (PRICyL) como en la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUrCyL). Lo cual resulta coherente con las políticas europeas en materia de desarrollo urbano sostenible y contribución de las ciudades a los objetivos de la Estrategia Europea 2020.

De esta manera se dan una serie de circunstancias en el área del Barrio de Garrido Norte que dan sentido a la redacción y desarrollo del PERI "Escuela de Música", que son:

- La necesidad de la mejora de la accesibilidad a los edificios y/o viviendas, incluyendo la instalación de ascensores.
- La necesidad de mejora de la eficiencia energética de manera que se garanticen unas mejores condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.
- Necesidad de mejora de la seguridad y estanqueidad de los edificios y el ahorro energético con el uso de energías renovables.

Circunstancias que hacen que el Ayuntamiento de Salamanca quiera dar respuesta a estos problemas en su fin último de avanzar hacia una ciudad sostenible, atractiva y socialmente cohesionada dando respuesta a la problemática y demanda social.

Por otro lado la LUCyL en su artículo 36 ter establece:

Artículo 36 ter. Eficiencia energética y energías renovables.

1. El planeamiento urbanístico facilitará las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto:

a) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

b) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

d) En los nuevos sectores urbanizables, se procurará la implantación de sistemas colectivos de calefacción susceptibles de gestión centralizada y apoyados.

2. Asimismo el planeamiento urbanístico fomentará el uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles, en especial en las áreas industriales.

Por lo tanto, los aumentos de volumen como consecuencia de las intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana quedan justificados. (Los aumentos de volumen no generan aumentos de aprovechamiento)

TÍTULO 2.- DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS GENERAL

2.1.- DESCRIPCIÓN DEL ÁREA Y ANÁLISIS GENERAL.

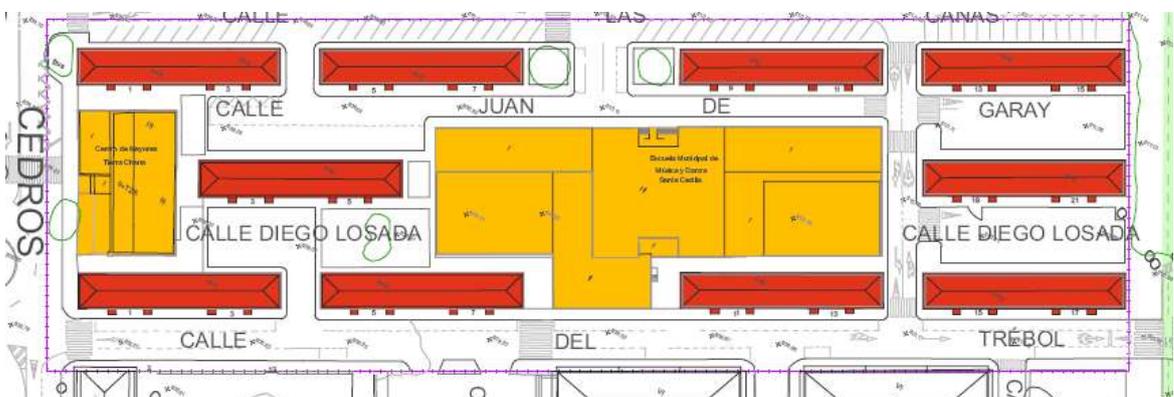
- **SITUACIÓN.**

- ANTECEDENTES.**

Se delimita un área de actuación del PERI dentro del Barrio de Garrido Norte dentro de la unidad urbana 25c establecida en el PGOU de Salamanca, incluida dentro de la Unidad Integrada 6.



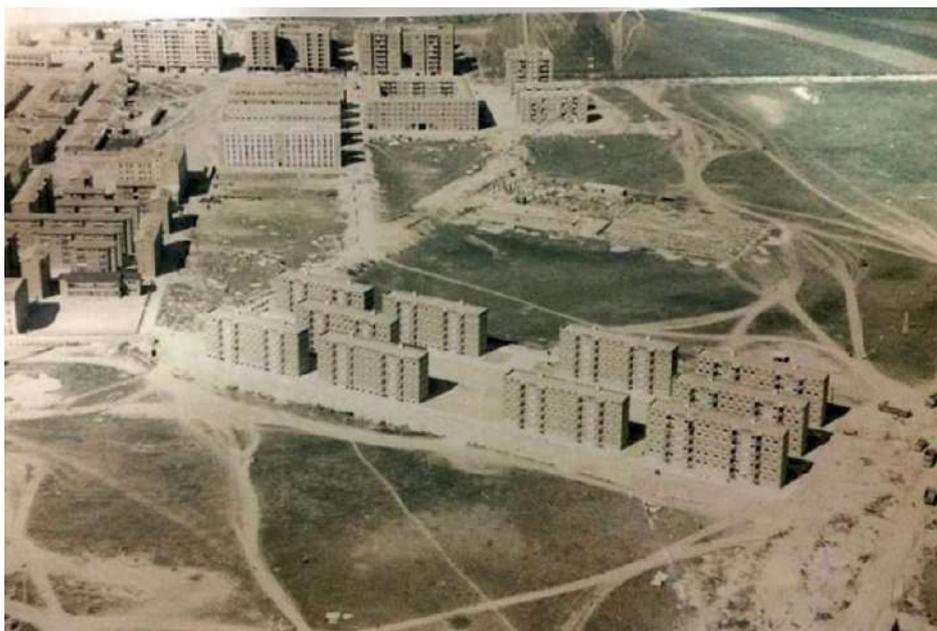
Se delimita por las calles Las Cañas y del Trébol y por las Avenidas de los Cipreses y la de los Cedros y cuenta con un área de 12.714 m².



Se describe como un Conjunto Residencial Homogéneo que se desarrolla entre los años 1960-1970 y que surge a finales del siglo XIX, cuando el tren llegó a Salamanca y con él la necesidad de expandir la ciudad hacia el norte. Se proyectaron así varias manzanas que daría cobijo a los trabajadores de la estación del ferrocarril, además de obreros que no tenían cabida en el casco histórico de la ciudad. Manuel Garrido y Santiago Bermejo fueron los pioneros. Tal fue la velocidad a la que creció el barrio de Garrido que no dio tiempo a acometer los servicios municipales necesarios para tanta población. A mediados de los ochenta muchas calles estaban aún sin asfaltar.

El rápido crecimiento de Garrido lo convirtió en un barrio muy poblado, con necesidades de escolarizar a niños lo cual propició la apertura del colegio San Mateo, hoy Escuela de Música Santa Cecilia. A lo largo de los años se fueron dotando de diversos equipamientos para hacer frente a las necesidades de la población, uno de los últimos el Centro de Mayores "Tierra Charra".

La imagen del área que nos ocupa en los años de construcción sería:



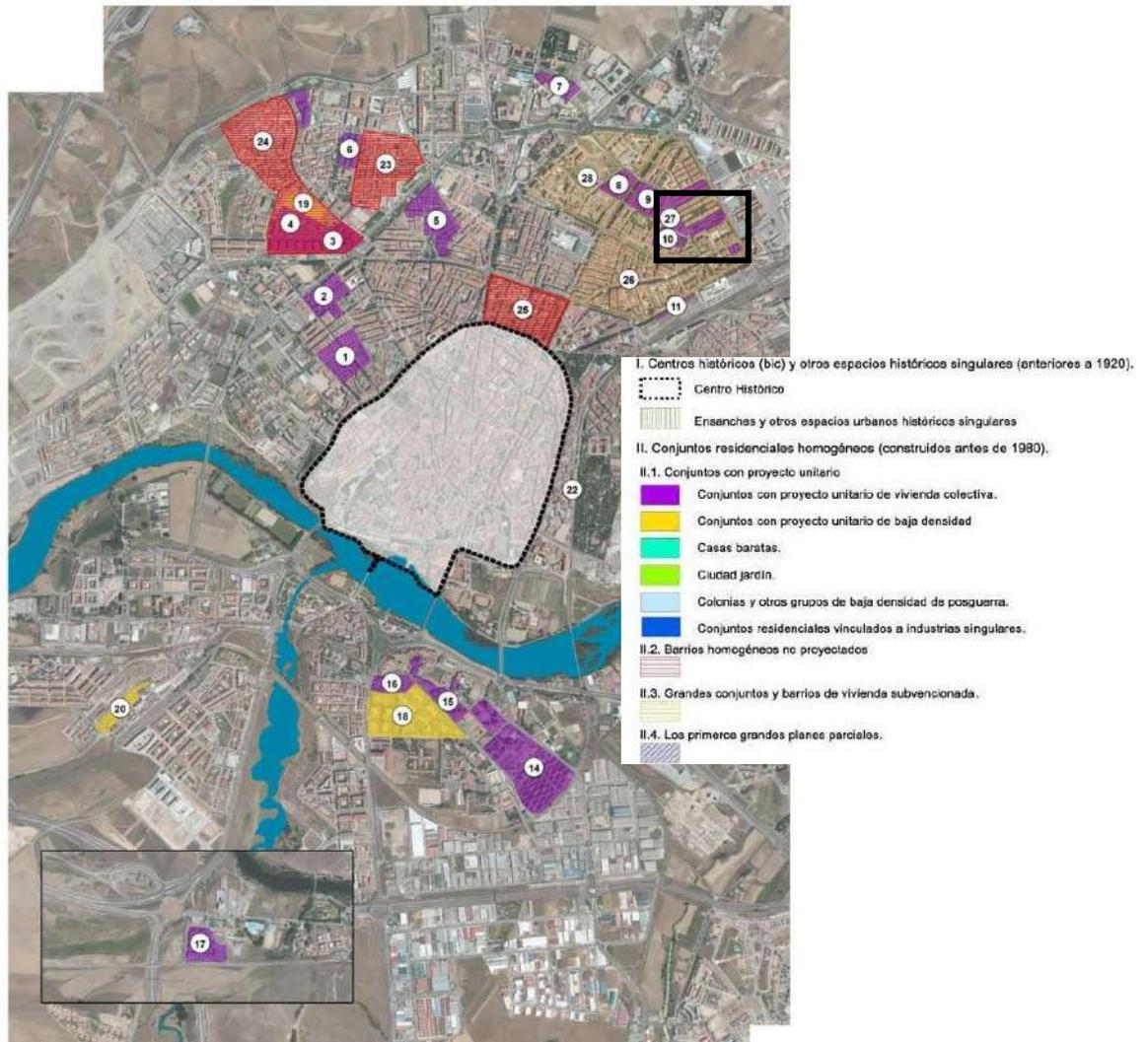
El área se compone de 10 bloques de viviendas rectangulares de dimensiones todos iguales con un ancho de crujía de 6,80 m y una longitud de 38,80 m. Cada bloque alberga 20 viviendas cada una de ellas de aproximadamente 79 m² construidos. Con núcleos de escaleras verticales para su acceso y sin ascensor.

Cada bloque se desarrolla en 5 alturas (Planta baja + 4). La planta baja elevada unos 60 cm sobre el nivel de calle, todas ellas destinadas a vivienda.

• **DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO/SUPERFICIE.**

Para la delimitación del ámbito se toman como referencia los condicionantes de la zona del barrio global, Garrido Norte que aparece como un área de intervención potencial. De una lectura de los conjuntos residenciales homogéneos de la ciudad de Salamanca destacan los polígonos de promoción oficial construidos por el INV como por OSH. Muchos de ellos emplean tipologías colectivas e incluyen varios centenares de viviendas. Entre ellos podemos incluir el barrio de Garrido Norte.

A continuación se incluye plano obtenido de la ERURCyL.



Plano de localización de Conjuntos Residenciales homogéneos.



Siendo la imagen actual del conjunto la siguiente.



- **CONFIGURACIÓN.**

- CONDICIONES DE CONSERVACIÓN/ ESTADO ACTUAL.**

Se delimita un área de actuación del PERI dentro del Barrio de Garrido Norte dentro de la unidad urbana 25c establecida en el PGOU de Salamanca y delimitado entre las Calles Las Cañas y del Trébol y las Avenidas Los Cedros y Los Cipreses.

Está constituida por edificios de bloques de vivienda correspondientes a un conjunto residencial homogéneo de 10 bloques de 5 alturas incluida la planta baja elevada sobre el nivel de calle con zócalo de 60 cm aproximadamente, cuyo año de construcción según consulta descriptiva y gráfica en sede electrónica de catastro es 1966. Las características generales de la construcción son las mínimas de la época.

La configuración del bloque tipo es de forma rectangular con un ancho de crujía de 6,80 m por una longitud de 38,80 m aproximadamente. En cada bloque existen dos núcleos de escalera cada uno de ellos da acceso a dos viviendas por planta, por lo tanto en cada bloque existen 4 viviendas por planta, cada uno posee 5 alturas lo que hace un total por bloque de 20 viviendas.

La situación actual de estos barrios responde a las necesidades que a mediados del siglo XX existían con unos cortos procesos de ejecución de obra, reducidos costes, una escasa e incipiente producción industrializada y sobre todo unos estándares de confort completamente alejados de las demandas mínimas exigibles en la actualidad.

Como consecuencia poseen problemas de diferente naturaleza de accesibilidad, y habitabilidad, una conservación media en cuanto a la construcción y siendo muy deficientes en relación a la eficiencia energética.

El ámbito propuesto se encuentra situado en el área urbana 25c del PGOU de Salamanca cuy os datos generales son:

Unidad Integrada nº 6	Barrio nº 6.2	Unidad urbana: 25c
		Denominación: GARRIDO NORTE

Características de la unidad urbana

Población censada:	4.390
Nº de viviendas con población censada:	1.752
Superficie de Poligono bruto (m²):	105.073
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m²):	51.422
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	28
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	98
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	1.390

Se propone un ámbito con los siguientes datos:

Superficie de actuación.....13.717,77 m²

Nº Bloques.....10

Nº de Viviendas.....200



Dentro del ámbito se incluyen dos Equipamientos municipales:

EQ-1. Escuela de Música Santa Cecilia. Sistema General de Equipamientos. Con una superficie construida de 2.908 m² sobre una superficie de suelo de 2.295 m². El año de construcción de 1966.



EQ-2 Centro municipal de Mayores Tierra Charra. Sistema Local de Equipamiento. Con una superficie construida de 403 m² sobre una superficie de suelo de 519 m².

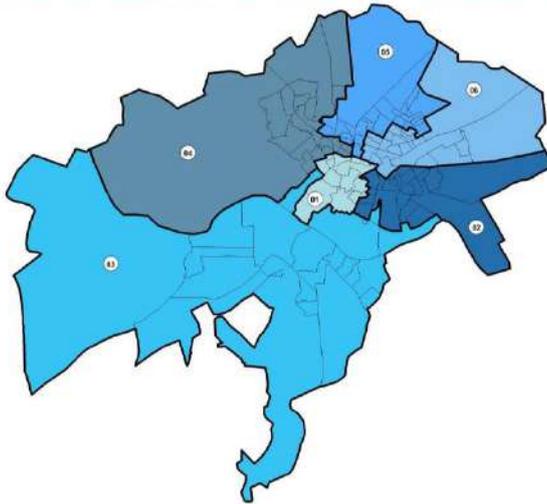


• **DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS.**

Se obtienen los datos básicos del ayuntamiento de Salamanca, página de Observatorio de Salamanca, así como teniendo en cuenta la ERUrCyl.

El área delimitada se encuentra enmarcada en un barrio descrito como vulnerable.

V. Balance inicial de los barrios más vulnerables del municipio.



Districtos censales del Ine.

1. Centro, Carmelitas, San Vicente, San Marcos, San Juan.
2. San Cristobal, Las Claras, Santo Tomás, el Rollo, Delicias.
3. Universidad, Chamberí, Tejares, La Vega, El Tormes, Arrabal, el Teso de la Feria.
4. La Plata, El Carmen, Pizarrales, blanco, Vidal.
5. La Glorieta, Ciudad jardín, Chanchibarra, Salesas
6. Garrido Norte, Garrido Sur, Estación.



Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

1. Localización

01 - Centro	17 - Carmen	33 - San José
02 - San Juan	18 - Pizarrales	34 - La Vega
03 - Sancti-Spiritus	19 - Blanco	35 - Teso de la Feria
04 - San Cristobal-Claras	20 - Vidal	36 - Arrabal
05 - San Esteban	21 - Glorieta-Ciudad Jardín	37 - Alambres-San Buenaventura
06 - Universidad	22 - Salesas	38 - Chamberí
07 - San Vicente	23 - Garrido Sur	39 - Tejares
08 - Úrsulae-San Marcos	24 - Chinchibarra	40 - Buenos Aires
09 - Labradores	25 - Garrido Norte	41 - Zurguén
10 - Alamedilla	26 - Estación	43 - Vistahermosa
11 - Santo Tomás	27 - Puente Ladrillo	44 - Cepuchinos
12 - Fontana	28 - Rollo	45 - Platina
13 - Tenerías	29 - Delicias	99 - Montalvo
14 - Hospital	30 - San Isidro	
15 - San Bernardo	31 - Prosperidad	
16 - Carmelitas-Oest	32 - Tormes	



■ Garrido Norte

La zona sombreada corresponde al Área Urbana 25 Garrido Norte.

DEMOGRAFÍA.

La población total del barrio de Garrido Norte es de 12.288 habitantes

Estructura de población por grupos de edad.

Grupo	Hombres	Mujeres	Total		
> 84	224	514	738		
80 - 84	254	380	634		
75 - 79	311	402	713		
70 - 74	372	525	897		
65 - 69	344	462	806		
60 - 64	369	449	818		
55 - 59	429	476	905		
50 - 54	387	481	868		
45 - 49	360	459	819		
40 - 44	338	383	721		
35 - 39	359	401	760		
30 - 34	302	353	655		
25 - 29	311	279	590		
20 - 24	272	253	525		
15 - 19	270	237	507		
10 - 14	252	238	490		
5 - 9	229	235	464		
0 - 4	203	175	378		
Hombres:	5.586	45,46%	Mujeres:	6.702	54,54%
Total Barrio:	12.288				

De estos datos observamos que la franja con mayor población es la comprendida entre los 60 y los 75 años, con un índice de envejecimiento en el barrio del 30,83 %.

Los datos anteriores corresponden al 2010 en el 2020 la población total del barrio es de 12.074 por lo que se produce pérdida de población como la tendencia global de la ciudad de Salamanca.

Datos:

Índice de envejecimiento: 30,83 %

Índice de juventud: 10,84 %

Índice Maternidad: 18,54 %

Población española dentro del barrio 10.991....89,44 %

Población extranjera dentro del barrio 1.297.....10,56 %

La población extranjera se encuentra en su mayoría entre una horquilla de edad de los 20 a 49 años y en su mayoría de Marruecos, Bolivia, Colombia y Honduras.

Composición familiar:

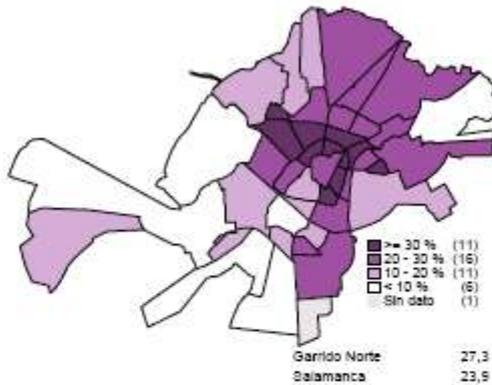
Tipo familia	Familias	%	Tipo familia	Familias	%
1 miembro	2.767	44,74	6 miembros	40	0,65
2 miembros	1.988	32,14	7 miembros	27	0,44
3 miembros	831	13,44	8 miembros	11	0,18
4 miembros	377	6,10	9 miembros	11	0,18
5 miembros	108	1,75	10 o más miembros	25	0,40



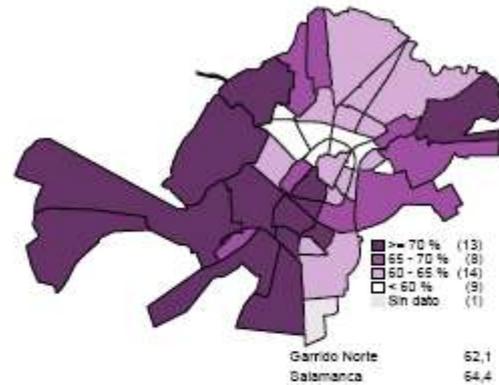
Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

Porcentaje de población mayor de 64 años



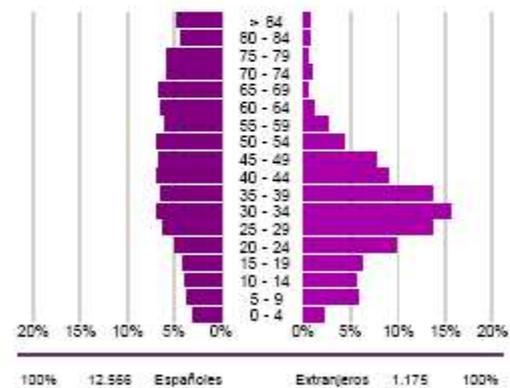
Porcentaje de población entre 15 y 64 años



Población extranjera



Distribución de la población española y extranjera por grupos de edad

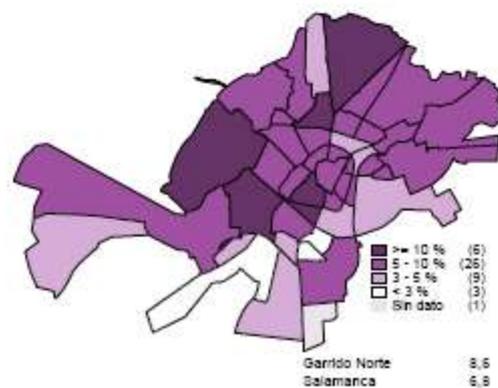


Población extranjera: Principales nacionalidades *

Nacionalidad	Población	%**
1 Boliviana	172	14,6
2 Marroquí	153	13,0
3 Colombiana	117	10,0
4 Rumana	108	9,2
5 Ecuatoriana	64	5,4
6 Dominicana	49	4,2
7 Peruana	45	3,8
8 China	41	3,5
9 Portuguesa	40	3,4
10 Búlgara	37	3,1

*Nota: Como máximo se darán las 10 principales nacionalidades por barrio.

Porcentaje de población extranjera sobre el total de la población del barrio





Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

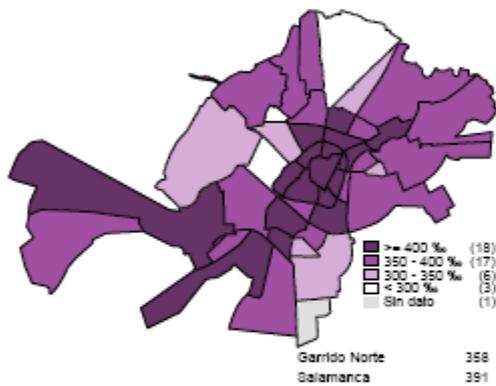
3. Composición familiar

Composición familiar	Familias	%
1 miembro	2.009	34,5
2 miembros	1.692	29,1
3 miembros	1.035	17,8
4 miembros	689	11,8
5 miembros	214	3,7

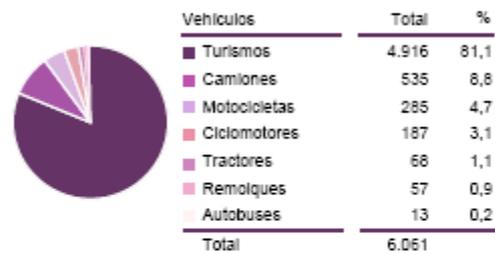
Composición familiar	Familias	%
6 miembros	82	1,4
7 miembros	36	0,6
8 miembros	16	0,3
9 miembros	16	0,3
10 o más miembros	29	0,5

4. Parque de vehículos

Turismos por 1.000 habitantes



Distribución de vehículos por tipo



Distribución de vehículos por tipo y características técnicas

Turismos	4.916
Menos de 8 caballos fiscales	66
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	2.187
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	2.410
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	210
Más de 20 caballos fiscales	43

Tractores	68
Menos de 16 caballos fiscales	33
De 16 a 25 caballos fiscales	15
Más de 25 caballos fiscales	20

Camiones	535
Menos de 1.000 kg de carga útil	353
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	140
De 3.000 a 9.999 Kg de carga útil	25
Más de 9.999 Kg de carga útil	17

Autobús	13
Menos de 21 plazas	2
Entre 21 y 50 plazas	5
Más de 50 plazas	6

Remolques	57
Menos de 750 Kg de carga útil	25
De 750 a 999 Kg de carga útil	1
De 1.000 a 2.999 Kg de carga útil	8
De más de 2.999 Kg de carga útil	23

Motocicletas	285
Menos de 125 cc	78
Entre 125 y 250 cc	76
De 250 a 500 cc	29
De 500 a 1.000 cc	94
Más de 1.000 cc	8

Ciclomotores	187
--------------	-----



Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

5. Usos y fiscalidad del suelo

Superficie catastral urbana

	Hectáreas	%*
Superficie urbana	79,7	5,1

* Nota: Porcentaje con respecto al total municipal.

Distribución de las unidades urbanas

Superficie en m ²	Unidades
Menos de 100	7.232
De 100 a 500	1.899
De 500 a 1.000	23
De 1.000 a 10.000	22
Más de 10.000	1

IBI

Número de recibos	9.094
Base Imponible (miles de euros)	277.485
Cuota íntegra (euros)	194.239.220

Suelo urbano

	Valor	%
Número de titulares	7.069	
Unidades urbanas según uso	9.177	
Uso residencial	6.606	72,0
Otro uso	2.571	28,0
Valor catastral de las unidades según uso (miles de euros)	282.544	
Uso residencial	202.062	71,5
Otro uso	80.481	28,5
Parcelas urbanas (unidades)		
Parcelas edificadas	413	83,6
Solares	81	16,4
Valor catastral por unidad urbana (euros)	30.788	

6. Vivienda

Viviendas

Viviendas familiares	6.606
Principales	6.334
No principales	272

Edificios según tipo

Con una vivienda familiar	186
Con varias viviendas familiares	64
Con locales compartidos con alguna vivienda	131
Locales	112

Locales

Locales Activos	498
Equipamientos de salud (ambulatorios, centro de salud, hospital...)	5
Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)	2
Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, polideportivo...)	1
Local comercial	341
Oficinas	17
Local industrial	4
Resto de locales	128
Locales Inactivos	204
Total	702

7. Aparcamientos, garajes y vados

	Valor	%*
Aparcamientos, garajes y cocheras	382	7,9
Aparcamientos públicos	0	0,0
Garajes colectivos sin lavado y engrase	40	10,5
Cocheras particulares	342	89,5
Garajes colectivos con lavado y engrase	0	0,0
Vados	625	9,8
Pasos particulares	497	79,5
Pasos a garajes públicos y colectivos	51	8,2
Pasos a locales comerciales e industriales	77	12,3

* Nota: Porcentaje con respecto al total municipal.

8. IRPF

	Valor	%*
Base Imponible total (miles de euros)	137.803,6	6,3
Total de declaraciones	8.214	8,2

* Nota: Porcentaje con respecto al total municipal.

Fuente: Administración Estatal de la Agencia Tributaria, 2009.



Excmo.
Ayuntamiento
de Salamanca

Información de barrios de Salamanca

Garrido Norte

9. Actividad económica

Distribución del número de actividades



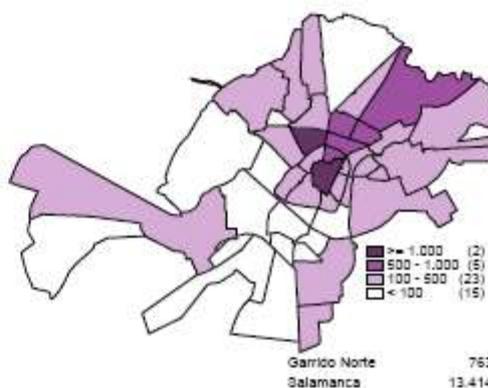
Actividades	Número	%
Empresariales	671	87,9
Profesionales	92	12,1
Artísticas	0	0,0
Total	763	

Actividades empresariales y profesionales por sectores

Sector	Emp.	Prof.	Total	% *
Agricultura	2	1	3	3,4
Industria	34	1	35	6,1
Construcción	110	9	119	8,1
Servicios	507	81	606	5,4
Comercio al por mayor	22	-	22	4,7
Comercio al por menor	169	-	169	6,7
Resto de servicios	316	81	415	5,0
% Actividades respecto del total municipal				5,7

* Nota: Porcentaje con respecto al total municipal de dicho sector.

Distribución del número de actividades por barrio



Como conclusión de los datos básicos anteriores se observa:

- Pérdida de población en los últimos 10 años.
- Población envejecida.
- Población procedente de inmigración en un porcentaje del 10,56 % sobre el total del barrio.
- Porcentaje de población jubilada.

• **CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.**

De los datos obtenidos del Ayuntamiento de Salamanca, en su página del Observatorio de Salamanca se obtiene que existe un descenso de la población provocado en algunas ocasiones por la composición de las familias que han disminuido su número de componentes como por el abandono de parte de los miembros de las mismas debido a las malas condiciones de accesibilidad, lo cual trae como consecuencia un deterioro de las viviendas. Todo ello ha hecho que el precio de la vivienda de éste área tanto en compra como en alquiler haya disminuido, lo que por otro lado ha provocado que familias extranjeras con escasos recursos hayan establecido en esta zona su lugar de residencia. De ahí el aumento de la población extranjera en el área, siendo Marruecos el lugar de origen, hasta el punto de contar el barrio con una sinagoga.

El 44,74 % de las familias del Barrio Garrido Norte se componen de 1 miembro, el 32,14 % de dos miembros, el 13,44 % de 3 miembros, el 6,10 % de 4 miembros

En cuanto a la actividad comercial y empresarial del barrio la mayoría de los locales de planta baja se destinan al pequeño comercio y sobre todo a la hostelería (bares, restaurantes)

Actividad económica

Distribución del número de actividades

Actividades	Barrio	%	Ciudad	%
Empresarial	930	78,29	15.710	100,00
Profesional	161	21,27	4.269	100,00
Artística	4	0,43	87	100,00

Distribución de las actividades por división

Sección	Actividades		
Sección 1	Actividades Empresariales	930	%
División 0	Ganadería independiente	4	0,43
División 1	Energía y agua	2	0,22
División 2	Extrac. y trans. miner. no energéticos	1	0,11
División 3	Industrias transformadoras de metales	5	0,54
División 4	Otras industrias manufactureras	37	3,98
División 5	Construcción	131	14,09
División 6	Comercio, restaurantes y hospedaje	406	43,66
División 7	Transporte y comunicaciones	62	6,67
División 8	Intituciones financieras, seguros.	147	15,81
División 9	Otros servicios	135	14,52
Sección 2	Actividades Profesionales	161	%
División 0	Profesionales relacionados agricultura	2	1,24
División 1	Prof. relac. energía, agua, miner., etc.	1	0,62
División 2	Prof. relac. con aeronáutica y telecom.	2	1,24
División 3	Prof. relac. Industrias Manufactureras	3	1,86
División 4	Prof. relacionados con la construcción	9	5,59
División 5	Prof. relac. Comercio y Hostelería	32	19,88
División 7	Prof. rel. act. financieras y jurídicas	54	33,54
División 8	Prof. relacionados con otros servicios	58	36,02
Sección 3	Actividades Artísticas	4	%
División 0	Actividades artísticas	4	100,00

Por otro lado de los datos de uso y fiscalidad del suelo se comprueba que el valor catastral por unidad urbana es inferior al medio de la ciudad.

Impuesto de bienes inmuebles (IBI)

	Barrio	Ciudad
Numero de recibos	9.776	170.639
Base Imponible	313.616.444,21	7.296.636.316,30
Tipo de gravamen general		0,75
Cuota íntegra	235.212.333,16	5.472.477.238,73

Superficies catastrales

	Hectáreas Barrio	%	Hectáreas Ciudad	%
Urbana	83	100,00	1.579	5,26
Rústica			1.852	

Suelo Urbano

	Barrio	%	Ciudad	%	Superficie	Barrio	Ciudad
Numero de titulares	7.224		80.996		Menos de 100	7.800	125.537
Unidades urbanas según uso	9.763		170.028		De 100 a 500	1.917	43.329
Uso residencial	6.641	68,02	90.975	53,51	De 500 a 1.000	23	537
Otro uso	3.122	31,98	79.053	46,49	De 1.000 a 10.000	21	556
Valor catastral de las unidades según uso	309.703.676,81		7.195.098.531,77		Más de 10.000	2	69
Uso residencial	224.063.604,26	72,35	4.127.370.782,20	57,36			
Otro uso	85.640.072,55	27,65	3.067.727.749,57	42,64			
Parcelas urbanas							
Parcelas edificadas	419	89,91	9.589	86,33			
Solares	47	10,09	1.518	13,67			
Valor catastral por unidad urbana	31.722,18		42.317,14				

- **VALORES AMBIENTALES/CULTURALES.**

Dentro del área del PERI no existen elementos incluidos en los catálogos de bienes de interés del PGOU de Salamanca.

Existen dos edificios calificados como Equipamiento municipal que son:

EQ-1. Escuela de Música Santa Cecilia. Sistema General de Equipamientos. Con una superficie construida de 2.908 m² sobre una superficie de suelo de 2.295 m². El año de construcción de 1966.

Calle Juan de Garay nº 8



EQ-2 Centro municipal de Mayores Tierra Charra. Sistema Local de Equipamiento. Con una superficie construida de 403 m² sobre una superficie de suelo de 519 m².

Avda De Los Cedros nº 43.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

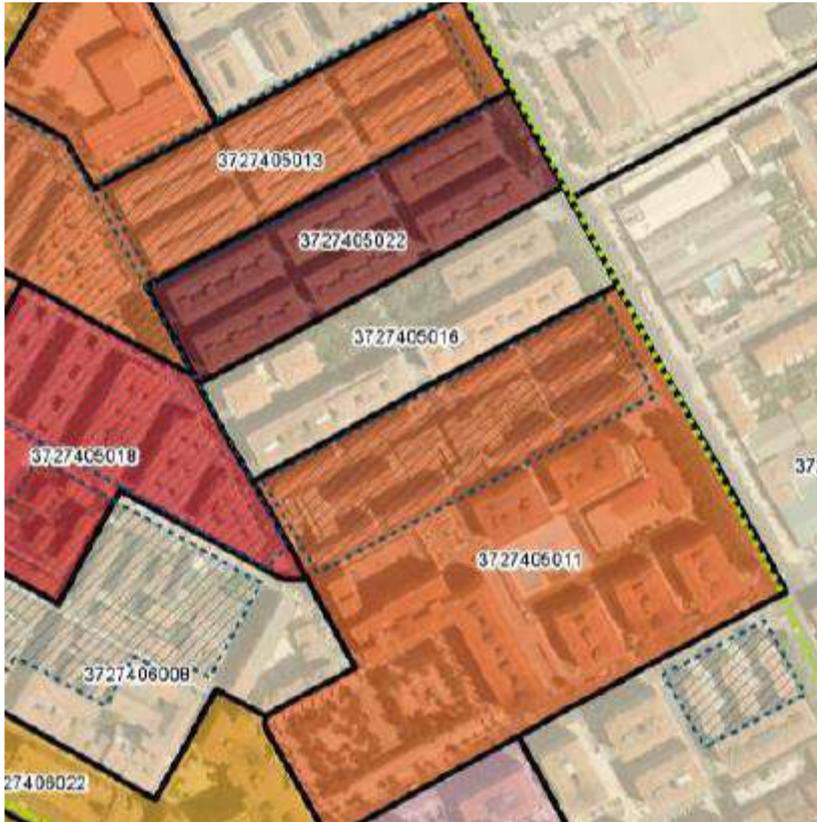
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



TÍTULO 3.- ÍNDICE DE NECESIDADES DE REHABILITACIÓN

- **FACTORES INR.**

Para establecer los índices de necesidades de rehabilitación se considera la relación entre el ámbito de la actuación propuesta, Unidad Urbana 25c del PGOU de Salamanca y las secciones censales. El código Ine es 3727405011



Factor de variación de población desde los años 90 hasta hoy:

Variación de población: -3,40 %

Tasa de envejecimiento: 24,70 %

Tasa de paro: 15%

Antigüedad de viviendas: 1966

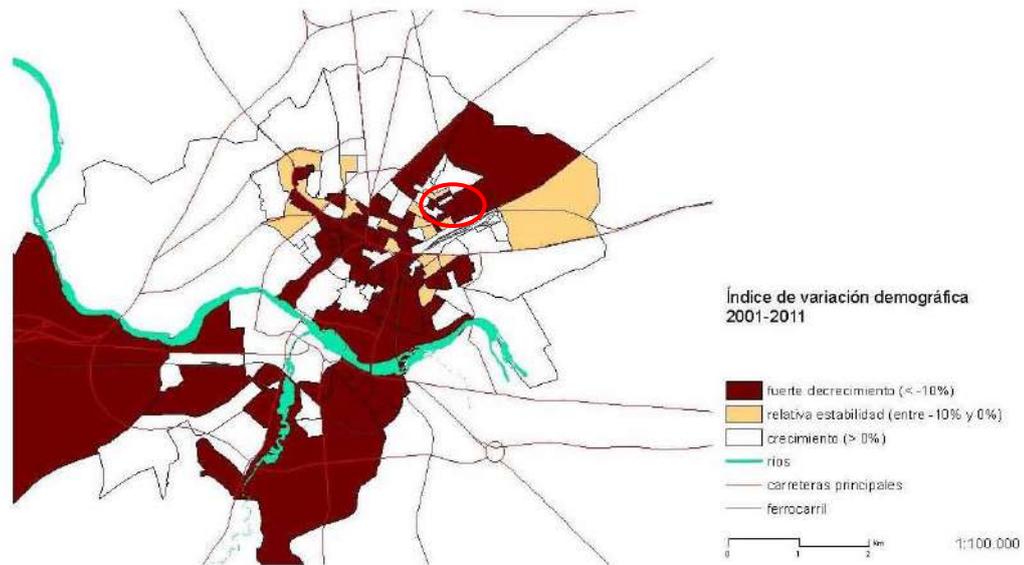
Ya le ERUrCyL realiza un análisis de los cuatro factores: INR

ANÁLISIS DE 4 FACTORES: INR

- Variación de población 2001-2001. Crecimiento (%)

V.1. Análisis de 4 factores: INR

1. Variación de población 2001-2011. Crecimiento (%).

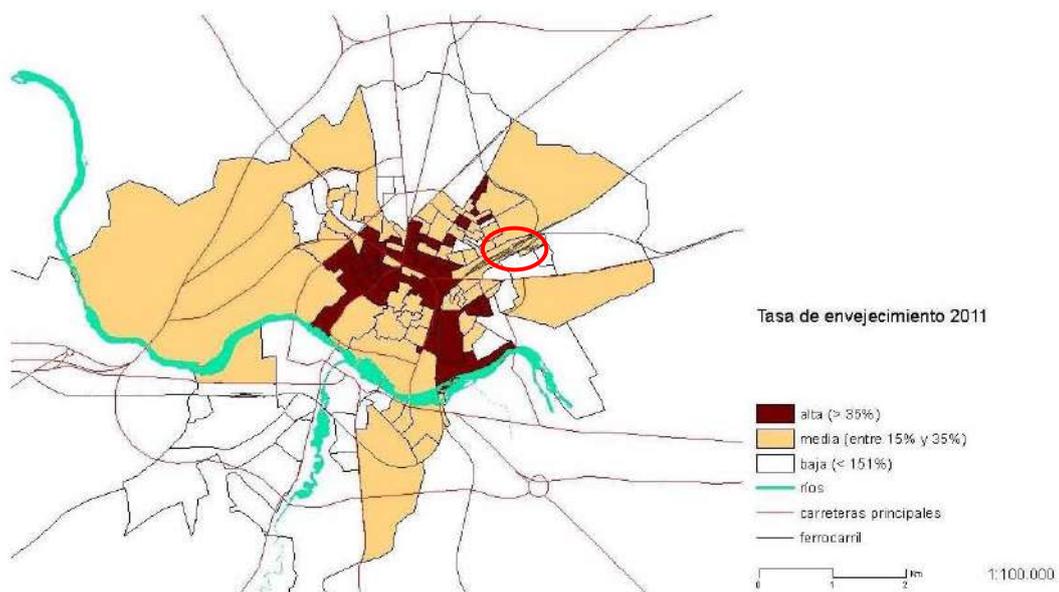


Desde el 2011 hasta el 2020 se ha perdido población el barrio de Garrido Norte pasando de 12.288 hab en 2011 a 12.074 hab en 2020.

Variación de población: -3,40 %

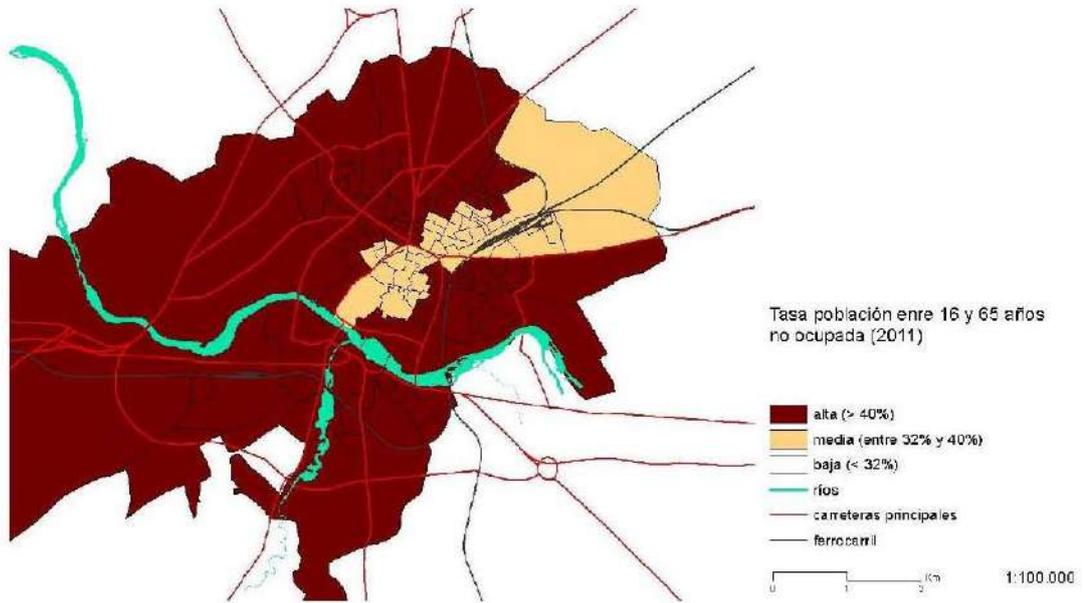
- Tasa de envejecimiento.

2. Tasa envejecimiento 2011



.- Paro Municipal.

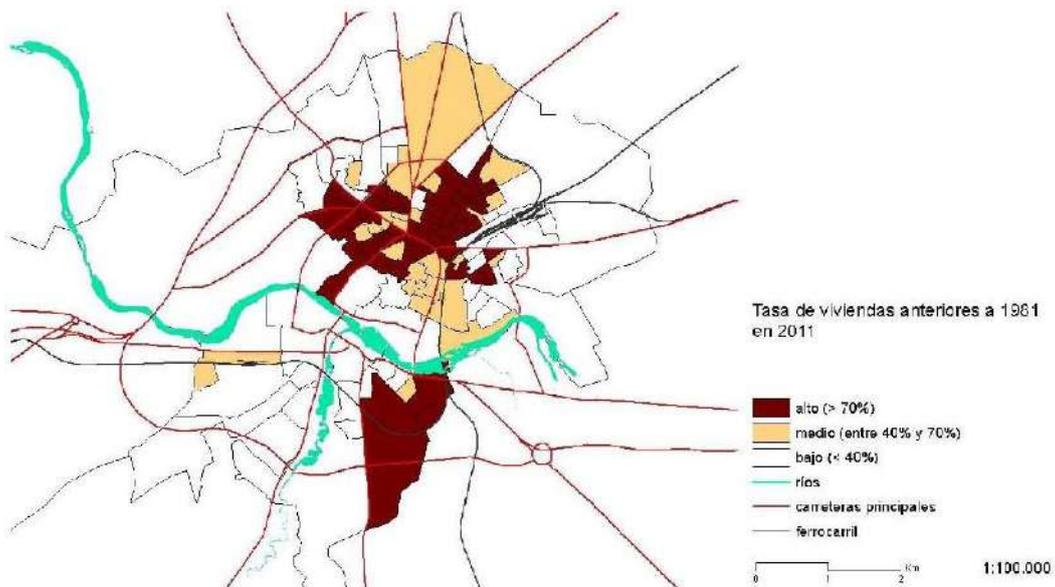
3. Paro municipal (2011)



El índice de paro estaría en torno al 30%

.- Porcentaje de vivienda anterior s 1981.

4. Porcentaje de vivienda anterior a 1981 (2011)

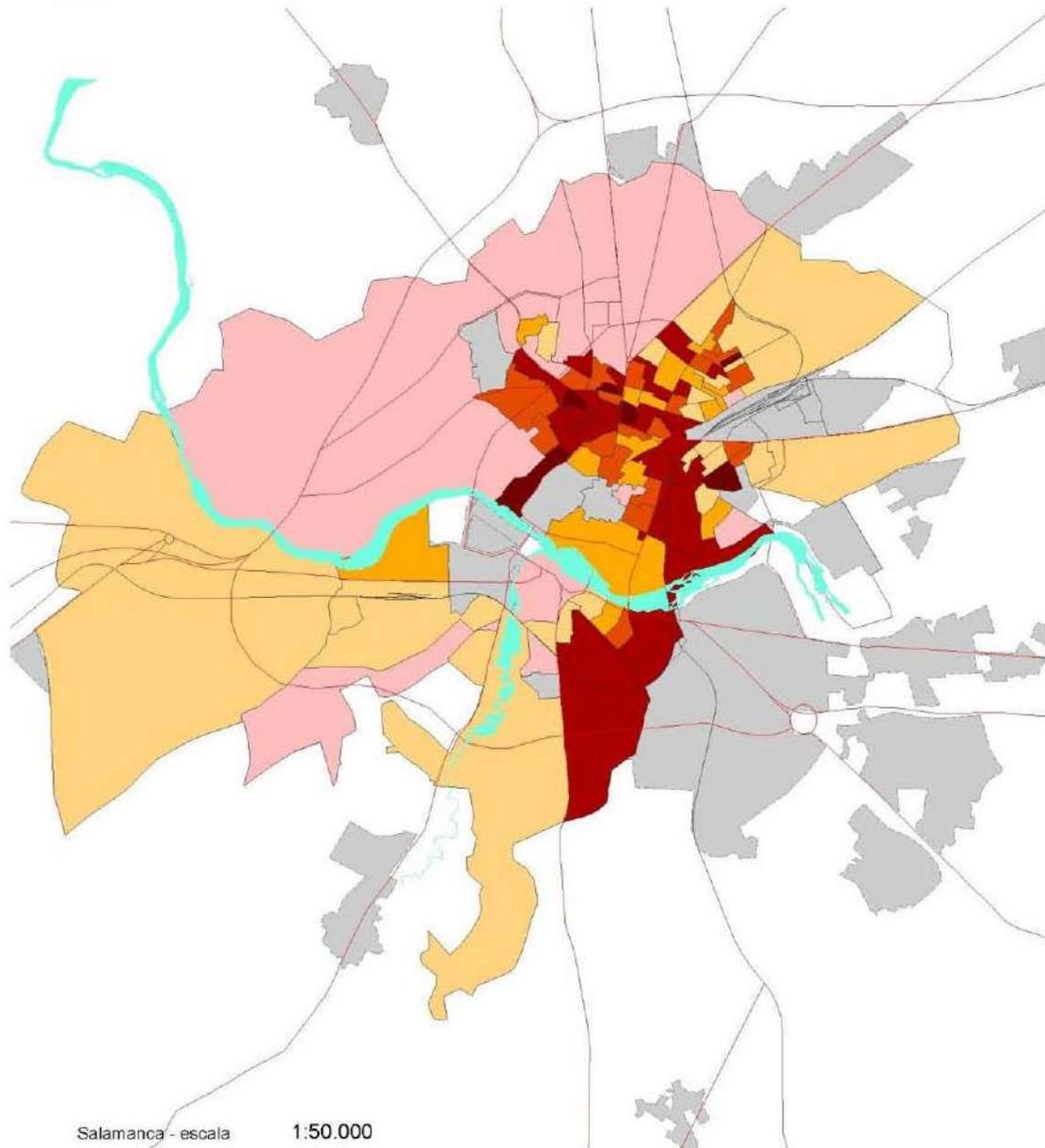


La media de antigüedad del área objeto del PERI es de 1966.

Índice de necesidad de rehabilitación



Otros elementos del plano



- **SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN RELACIÓN CON LAS NECESIDADES DE REHABILITACIÓN.**

Del estudio de todos los parámetros obtenidos, así como del trabajo de investigación realizado en cuanto a la situación de los edificios que se incluyen dentro del ámbito del PERI "Escuela de Música" se llega a las siguientes conclusiones:

- Los edificios poseen una situación precaria en cuanto a las condiciones de accesibilidad, ya que no son accesibles en sus viviendas. No existencia de ascensores en ningún caso.
- Necesidad de mejora de las condiciones de habitabilidad en cuanto a eficiencia energética, lo cual repercutirá en el ahorro energético.
- En cuanto al entorno de los edificios mejora de las condiciones de movilidad.
- Renovación de los servicios urbanísticos afectados por la actuación que se propondrá.

Se establecen de esta manera los siguientes factores:

→ Estado de conservación de la edificación:

70% Regular

30% Malo.

→ Accesibilidad a edificio y/o viviendas.

Malo, Existencia de ascensor nula.

→ Condiciones de Eficiencia energética.

85% Malo

15% Regular (pequeñas intervenciones de cambios de carpintería exterior)

→ Antigüedad.

Los bloques residenciales se realizan en al año 1966.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto





PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



- **ITE/IEE DE LOS EDIFICIOS DEL ÁREA.**

El área se compone de 10 bloques de uso residencial en las Calles Trébol, Juan de Garay y Juan de Losada y dos edificios de equipamiento, la Escuela de Música ubicada en la Calle Juan de Garay nº 8 y el Centro de Mayores en la Avda. de los Cedros nº 43.

Por parte del Ayuntamiento de Salamanca se facilita listado de las ITE presentadas:

Referencia catastral	Emplazamiento	ITE	Fecha ITE (Presentada/Plazo)	Resultado	Valoración Accesibilidad
7195201TL7379E	AV CEDROS, DE LOS 43	NO	31/12/2020		
7195101TL7379E	CL TREBOL, DEL 1	SI	18/06/2013	Favorable	No tiene
7195601TL7379E	CL TREBOL, DEL 5	NO	31/12/2020		
7295301TL7379E	CL TREBOL, DEL 11	NO	31/12/2020		
7296701TL7379E	CL TREBOL, DEL 15	SI	06/02/2020	Desfavorable	No susceptible ajustes razonables
7195901TL7379E	CL DIEGO LOSADA 3	NO	31/12/2020		
7296801TL7379E	CL DIEGO LOSADA 19	NO	31/12/2020		
7195301TL7379E	CL JUAN DE GARAY 1	SI	05/02/2020	Favorable con def. leves	No susceptible ajustes razonables
7195401TL7379E	CL JUAN DE GARAY 5	NO	31/12/2020		
7195501TL7379E	CL JUAN DE GARAY 8 (ESCUELA MÚSICA)	NO	31/12/2020		
7296101TL7379E	CL JUAN DE GARAY 9	NO	31/12/2020		
7296901TL7379E	CL JUAN DE GARAY 13	SI	11/02/2019	Desfavorable	No susceptible ajustes razonables



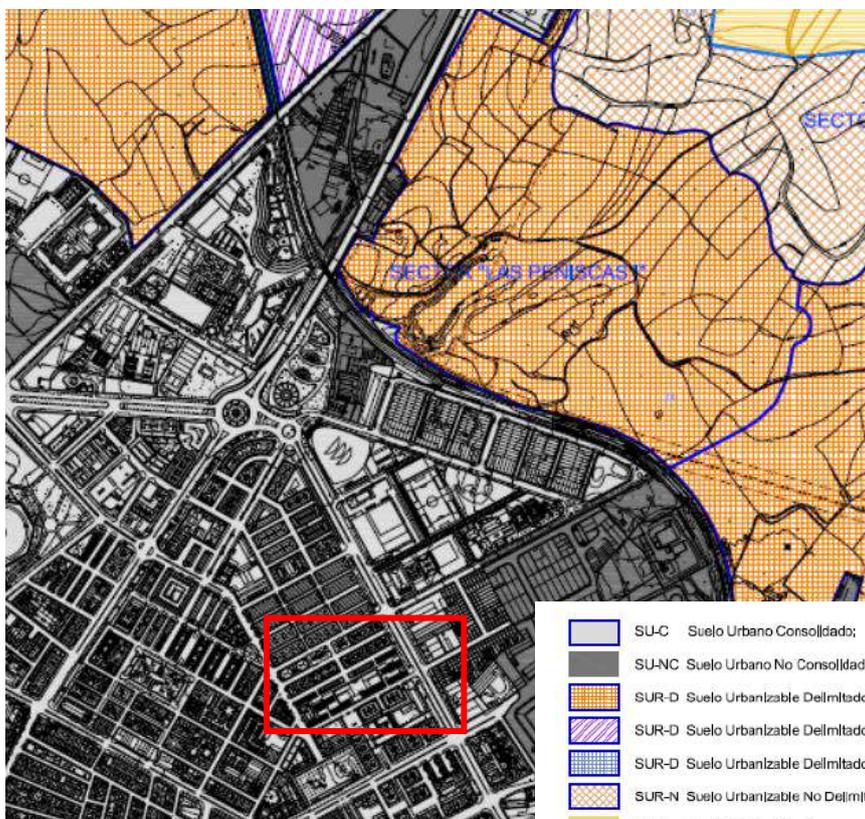
Comprobamos que se han presentado el 40% del total, 4 bloques, de los cuales 2 son desfavorables una favorable y otra favorable con deficiencias leves.

En todas ellas las condiciones de accesibilidad son malas, no existiendo ascensor en ninguna de ellas.

TÍTULO 4.- ENCUADRE MUNICIPAL, TERRITORIAL Y SECTORIAL

• ENCUADRE MUNICIPAL Y TERRITORIAL

Teniendo en cuenta el planeamiento general de aplicación en la ciudad de Salamanca, PGOU de Salamanca, Revisión-Adaptación. El ámbito propuesto se sitúa en suelo urbano consolidado(plano 1-OG del PGOU Salamanca) dentro del barrio de Garrido Norte, teniendo en cuenta el Plan General de Salamanca dentro de la Unidad Integrada nº 6, y a su vez en la Unidad Urbana 25c.



Extraído de plano 1-OG. Clasificación de

	SU-C Suelo Urbano Consolidado;	1.474,18 Ha
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado;	119,16 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial;	630,34 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial;	160,65 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Terclario;	25,44 Ha
	SUR-N Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial;	279,66 Ha
	SR-C Suelo Rústico Común;	140,80 Ha
	SR-EU Suelo Rústico de Entorno Urbano;	108,95 Ha
	SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras;	306,00 Ha
	SR-PN Suelo Rústico con Protección Natural;	624,80 Ha
	SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria;	100,24 Ha
	SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural;	15,36 Ha
	SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial;	12,25 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes;	593,18 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.I.;	86,23 Ha
	Delimitación del término municipal;	3.998,04 Ha

Plano 5-OG (Norte). Ordenación General



La zona delimitada entre las Calles Las Cañas, Del Trébol y Avenidas Los Cedros y Cipreses según plano 7-OD (hoja 7379N) la calificación urbanística es Edificación consolidada Residencial.



Calificación Urbanística

	1. Manzana compacta intensiva	
	2. Manzana compacta extensiva	
	3. Edificación consolidada	
	Residencial	
	Industrial	
	T. Terciario	
	T-H. Terciario hotelero	
	Equipamiento	
	4. Bloque abierto	
	5. Vivienda unifamiliar	
	6. Manzana con patio	
	7. Edificación de Casco Histórico	
	8. Planeamiento asumido	
	9. Zonas mixtas	
	10. Sector de suelo urbano no consolidado (SU-NC)	
	11. Industria urbana	
	12. Sistemas Generales de Equipamiento. (T) Transporte	
	13. Sistemas Locales de Equipamiento [Público/Privado]	
	14. Dotaciones generales privadas	
	15. Sistema general de vías públicas	
	16. Sistema local de vías públicas	
	17. Sistema general de servicios urbanos	
	18. Sistema local de servicios urbanos [Público/Privado]	
	19. Espacios libres públicos	
	SG, PS. Parque supralocal	
	SG, PF. Parque forestal	
	SG, JH. Jardín histórico	
	SL. Espacios libres públicos	
	20. Zonas libres de dominio privado	
		Zona libre de uso privado
		Construcciones bajo rasante
	Zona libre privada y uso público	
	21. Zona Terciaria	

Delimitaciones

	Límite de término municipal
	Límite de suelo urbanizable
	Límite de suelo urbano
	Límite de Planeamiento asumido
	Límite de Área de remodelación
	Límite terrenos incluidos en Inventario ADIF

Definiciones

	Alineación oficial
	Rectificación de alineación
	Alineación de soportales y pasajes públicos
	Alineación virtual (Plantas superiores)
	Fondo edificable

Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo

	Ámbito de Estudio de detalle
	Ámbito de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico
	Ámbito de Plan Especial de Protección de las riberas del Río Tormes

Ámbitos de Gestión Urbanística

	Unidades de normalización
	Unidades de normalización y urbanización con condiciones especiales
	Actuación aislada de expropiación

Condiciones especiales

	Edificio catalogado
	Ámbito de conjunto catalogado
	Edificios afectados por la Disposición Transitoria 5ª de las Normas Urbanísticas
	Suelo municipal adjudicado al colindante

Comprobamos que además de la edificación consolidada residencial existe un Sistema general de equipamiento “Escuela de Música Santa Cecilia”, y un Sistema Local de equipamiento que es el Centro de Mayores “Tierra Charra”.

Desde el punto de vista territorial el ámbito se describe en la ERUrCyL como Conjunto Homogéneo Residencial.

Ficha de Unidad Urbana 25c.

DETALLE DE LA UNIDAD URBANA

118

Unidad Integrada nº 6 Barrio nº 6.2 Unidad urbana: 25c
Denominación: GARRIDO NORTE

Características de la unidad urbana

Población censada:	4.390
Nº de viviendas con población censada:	1.752
Superficie de Polígono bruto (m²):	105.073
Superficie de suelo edificado (manzanas) (m²):	51.422
Nº de manzanas incluidas en el ámbito:	28
Nº de parcelas incluidas en el ámbito:	98
Nº de viviendas (existentes y proyectadas):	1.390

Superficies construidas parciales (sin coeficiente de homogeneización) (m²)

Residencial	136.144	Enseñanza	1.058
Industria	324	Comercio	8.776
Religioso	0	Oficinas	280
Aparcamiento/Garaje	30.867	Turismo	640
Deportivo	0	Almacén	9.482
Espectáculos	0	Otros usos	329

Superficies de suelo de Sistemas Generales -SG- (m²)

Sistemas Generales Viario	3.750
Sistemas Generales Espacios Libres	0
Resto Sistemas y Dotaciones Generales (Edificación)	2.283

Superficies de suelo de Dotaciones Locales -DL- (m²)

Viario Local	42.706
Dotaciones Locales de Espacios Libres	7.195
Resto Dotaciones Locales (Edificación)	3.343

Parámetros urbanísticos de partida

Uso Predominante	R (Residencial)
Zona de ponderación de usos	C
Superficie construida homogeneizada	156.329
% Viario Local y Espacios Libres	49,2494
Superficie de Polígono Neto (Pn)	97.916
Superficie construida bruta (m²/Ha.)	14.878
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie bruta)	132
Densidad. Viviendas/Ha. (s/ superficie neta)	142
Superficie construida neta (m²/Ha.)	15.966

Parámetros urbanísticos de cálculo

Superficie solares insuficientes (m²)	0
Superficie construida de solares insuficientes (m²)	0
Nº de viviendas de solares insuficientes (ud.)	0
Superficie de Polígono de Cálculo (Pc)	97.916
Densidad. (Viviendas/Ha.)	142
Superficie construida (m²/Ha.)	15.966 (1,60 m²/m²)
Techo máximo de superficie edificable disponible (m²)	0 (2,38 m²/m²)

- **AFECCIONES DE NORMATIVA SECTORIAL**

CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA ARQUEOLÓGICA, PROTECCIÓN CIVIL Y RUIDO.

- En materia arqueológica el ámbito del Peri no afecta ni tiene repercusión sobre Catálogo de elementos protegidos y Áreas Arqueológicas.
- En relación a Protección civil no se detectan riesgos naturales ni tecnológicos en el ámbito del Peri ni se modifican los establecidos en el planeamiento general. Por lo que el Informe de la Agencia de Protección Civil no es exigible.
- En materia de ruido, lo establecido en el Peri no afecta a las condiciones de ruido actuales.

OTRA NORMATIVA SECTORIAL.

En el ámbito del Plan Especial **no se ven afectados:**

- Vías Pecuarias, montes, terrenos forestales, espacios naturales protegidos ni existen áreas incluidas en la red de áreas Naturales Protegidas.
- No existen tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León.
- No existen instalaciones de interés para la defensa nacional o terrenos incluidos en zonas de interés para la defensa nacional.
- No existen tramos de líneas ferroviarias, ni elementos de infraestructura ferroviaria o zonas a su servicio. No es de aplicación la normativa sectorial relativa a la Dirección General de Ferrocarriles.
- No existen tramos de carreteras de titularidad del estado. No es de aplicación la normativa sectorial de Carreteras.
- No existen aeropuertos de interés general o terrenos a su servicio. No es de aplicación la normativa sectorial en materia de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
- No existen instalaciones de infraestructuras hidráulicas. No es de aplicación normativa sectorial de Ley de aguas.
- No existen Bienes de Interés Cultural de titularidad del Estado que formen parte del Patrimonio Nacional. No es de aplicación la normativa sectorial relativa al patrimonio cultural.

NORMATIVA SECTORIAL AMBIENTAL

El documento de PERI no establece modificaciones en ordenación detallada por lo tanto se entiende que **no es necesario trámite ambiental**.

Así mismo teniendo en cuenta la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el PERI que nos ocupa no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la evaluación ambiental definido en el artículo 6.

NORMATIVA RUIDO

El ruido ambiental, considerado como un agente contaminante de primer orden, puede afectar a nuestro descanso, dificulta la concentración en el entorno laboral o en los estudios, y entorpece la comunicación humana.

La Comisión Europea revela que el ruido generado por los medios de transporte y por las actividades industriales es uno de los principales problemas a nivel europeo.

Con el fin de buscar solución a los problemas derivados del ruido se promulgó la Directiva Europea 2002/49/CE que tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, la presente Directiva tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes.

En este contexto la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, es el texto legal esencial del ordenamiento de Castilla y León para prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, con la finalidad de mejorar la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos y del medioambiente.

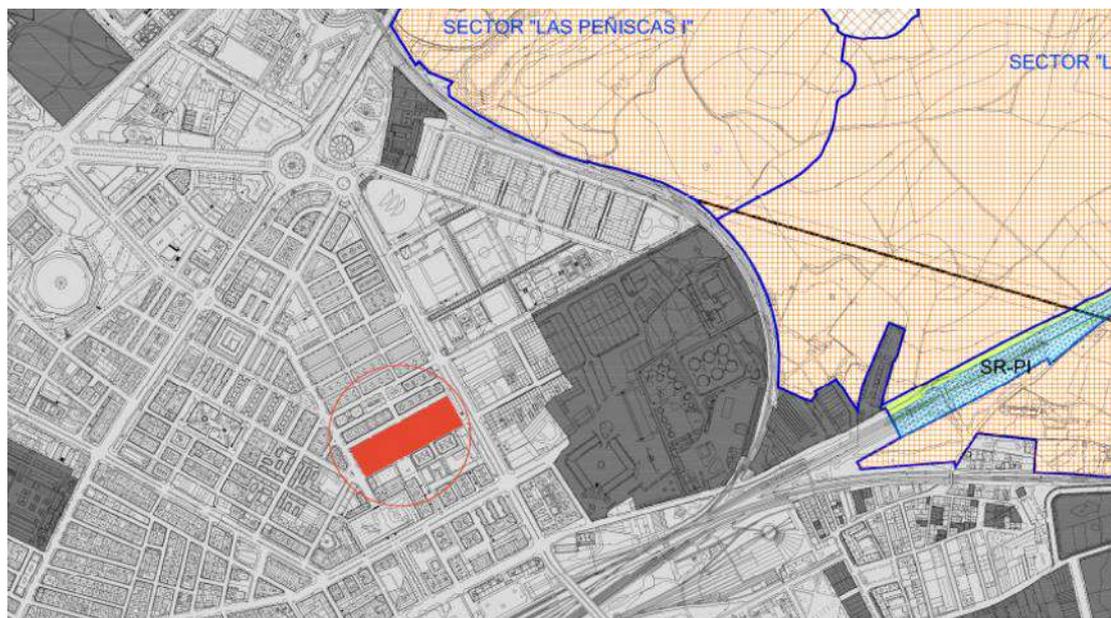
Según el artículo 7 de la Ley 5/2009 de 4 de junio de Ruido de Castilla y León los instrumentos de planeamiento deben establecer una zonificación del territorio en áreas acústicas según su uso predominante.

Por lo tanto en este punto se pretende comprobar la situación acústica del ámbito, determinando el impacto acústico permitiendo con ello planificar acciones preventivas y correctivas que minimicen los efectos negativos detectados.

- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se delimita por las calles Las Cañas y del Trébol y por las Avenidas de los Cipreses y la de los Cedros.

En la siguiente imagen se localiza el área de estudio.



- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- Directiva Europea 2002/49/CE, de 25 de junio, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental (DO nº L 189, de 18 de julio de 2002).

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.

- Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

- Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, publicada en el BOP Núm. 223, de 18 de Noviembre de 2004, con corrección de errores en el BOP Núm. 237, de 10 de Diciembre de 2004, y modificaciones publicadas en BOP Núm. 101. 28 de Mayo de 2.008, y BOP Núm. 112 de 13 de junio de 2012.

- Orden FYM/885/2014 de 6 de Octubre que aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Salamanca.

El régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Castilla y León se regula en la Ley 5/2009, De 4 de junio estableciéndose los valores límites relacionados con los usos del suelo y en la Orden FYM/885/2014 de 6 de octubre se publica el Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca en el que se establecen las características que deben tener los suelos incluidos en el ámbito del presente PERI.

La Ley del Ruido, Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León tiene por objeto prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad ambiental desde el punto de vista acústico.

El artículo 8 de la misma define las siguientes áreas acústicas en atención al uso predominante:

- Tipo 1: Área de Silencio
- Tipo 2: Área Levemente ruidosa
- Tipo 3: Área tolerablemente ruidosa
- Tipo 4: Área ruidosa
- Tipo 5: Área especialmente ruidosa

En las áreas urbanizadas existentes se establecen los siguientes valores objetivos para el ruido ambiental:

Área receptora	Indices de ruido dB(A)			
	L _d 7 h – 19 h	L _e 19 h – 23 h	L _n 23 h – 7 h	L _{den}
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	70	70	65	73
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	73	73	63	74
- Uso recreativo y espectáculos				
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

Así mismo en la Tabla A del anexo II del RD1367/2007, de 19 de octubre se establecen los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes:

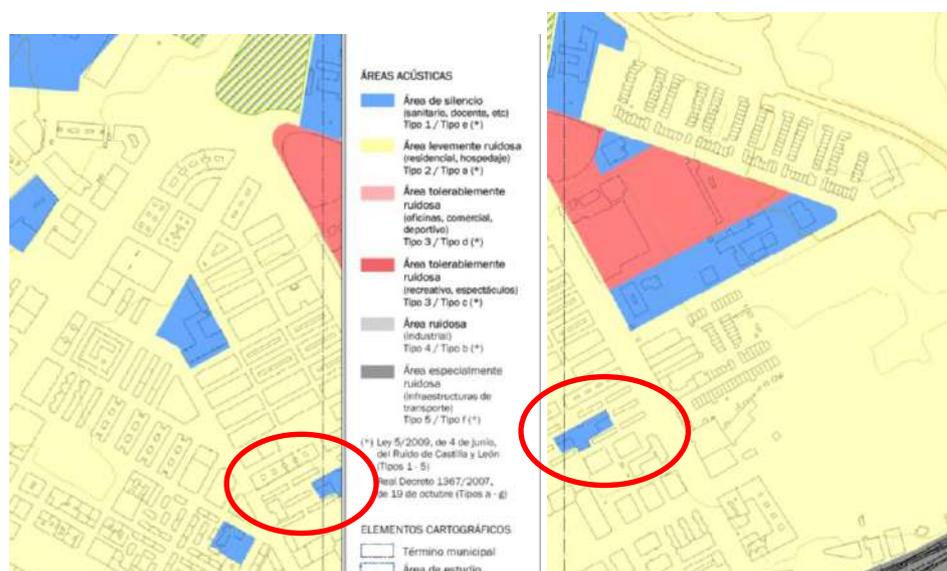
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Nos encontramos en un área en la que el uso predominante es el residencial, si bien existen dos edificios destinados a uso docente y cultural, por lo que se determina que las áreas acústicas son las tipo 2 y 3.

▪ METODOLOGÍA.

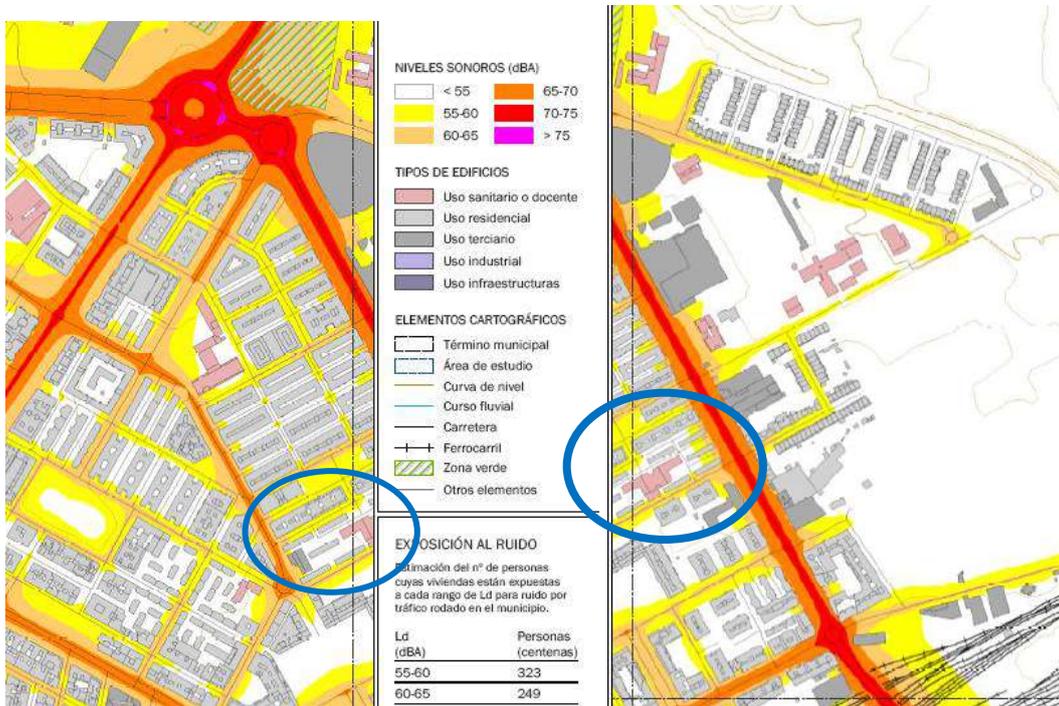
Se parte de la actualización del Mapa Estratégico de Ruidos de Salamanca de 2019, para cuya elaboración se ha seguido la metodología básica descrita en la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002 sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los Reales Decretos que la desarrollan, en la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, así como en el documento "Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated on Noise Exposure", elaborado por el grupo de trabajo de la Comisión Europea sobre evaluación de la exposición al ruido (WG-AEN).

▪ MAPAS DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Ruido de Tráfico Rodado



Ruido Total



TÍTULO 5.- DIAGNÓSTICO INICIAL SOBRE VALORES SOCIOECONÓMICOS, AMBIENTALES Y CULTURALES DEL ÁMBITO.

Uno de los aspectos centrales de la ERUCyL es la introducción de una metodología de identificación de áreas vulnerables basada en parámetros objetivos, elaborados a partir de datos contrastables de forma transparente, para evaluar la vulnerabilidad de las áreas urbanas, poder establecer comparaciones entre distintas situaciones y establecer prioridades con criterios homogéneos en todas las ciudades de la región.

De forma análoga, desde el presente PERI se propone una metodología que aborda el análisis de la situación urbanística de los ámbitos de regeneración urbana a través de una serie de indicadores cuantitativos, también generados a partir de datos objetivos y contrastables. Se trata de parámetros relativos a los aspectos cuantificables más críticos de la realidad urbana de este tipo de áreas, obtenidos desde la observación y el análisis pormenorizado del ámbito. La comparación de los valores obtenidos con los considerados óptimos en cada caso, previamente establecidos a partir de estudios existentes al respecto y de otras experiencias, permitirá una aproximación más objetiva a las acciones que deben priorizarse en cada actuación de regeneración.

INDICE DE VARIACIÓN DE POBLACIÓN. (Factor A).

Desde el 2011 hasta el 2020 se ha perdido población el barrio de Garrido Norte pasando de 12.288 hab en 2011 a 12.074 hab en 2020. Este dato está en la tónica general de la despoblación que se ha producido en la ciudad de Salamanca, y se encuentran por encima de la media de las ciudades de Castilla y León.

Variación de población: -3,40 %

TASA ENVEJECIMIENTO (Factor B).

El factor se refiere a la tasa de envejecimiento del año 2011, en general en la ciudad de Salamanca la tasa de envejecimiento se puede considerar media, si bien se convierte en alta en los barrios situados al norte y este y en el centro histórico, así como en pequeños ámbitos de Garrido Norte como es el caso que nos ocupa.

En relación a la media de la comunidad Autónoma está en consonancia.

Tasa envejecimiento: 24,70 %

TASA PARO (Factor C).

En general en el municipio de Salamanca existe una tasa de población desocupada alta en torno al 40%, salvo en el centro histórico y los ámbitos del entorno de ferrocarril que cuentan con una tasa media.

La tasa media de Castilla y León en 2020 se situó en el 12,50%. En el municipio de Salamanca la tasa marcada es del 20,52 %.

Tasa paro: 15 %

ANTIGÜEDAD DE LAS EDIFICACIONES (Factor D).

Los barrios o áreas que concentran mayor porcentaje de viviendas anteriores a los 80 se sitúan al norte del centro histórico en barrios como Garrido y Garrido Norte, Chinchibarra y Labradores, al noroeste barrios como el Carmen Pizarrales y el Barrio Blanco y Vidal. Al sur, cruzando el río Tormes, tenemos los barrios de la Vega y San José. Todos estos barrios concentran un alto porcentaje de vivienda social. Dentro de la almendra del centro histórico, el barrio de San Juan también concentra una tasa alta de vivienda anterior a los años 80.

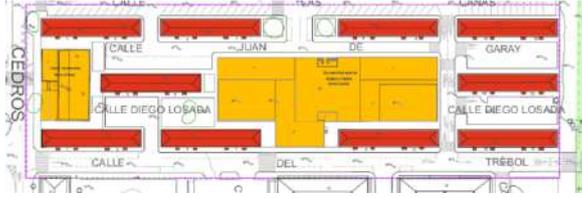
En este punto entendemos por viviendas antiguas las anteriores a 1980, ya que son las que presentan peores condiciones, debido a la ausencia de normativa. En el municipio se encuentra en torno al 55%. En nuestro caso todas las viviendas son anteriores a 1980 por lo que el porcentaje es del 100%.

Antigüedad de viviendas: 1966

Teniendo en cuenta la ERUrCyL tenemos:

FACTORES VALORACIÓN	
FACTOR A	3 puntos
FACTOR B	2 puntos
FACTOR C	2 puntos
FACTOR D	4 puntos
TOTAL	11 puntos

Si tenemos en cuenta el gráfico de la ERYrCyL el valor se sitúa en torno a 1, si además tenemos en cuenta que la media estaría entre los valores de 9 y 10, la situación es más vulnerable.

Vista general	Plano general
	
Datos generales	
Sup Construida edifi Residencial	2.788,80 m ²
Sup Construida Equip general	1.975,63 m ²
Sup construida Equip Local	520,36 m ²
Nº de bloques	10
Sup media de vivienda	76 m ²

Condiciones de la Edificación.

Seguridad Estructural	La situación de los inmuebles desde esta punto de vista no parece tener problemas teniendo en cuenta la inspección ocular realizada.
Salubridad	Existen humedades dentro de las viviendas fundamentalmente en los testeros de la crujía de los 6,80 m que se encuentra expuesta por orientación.
Protección frente al ruido	Las viviendas no cuentan con la adecuada protección frente al ruido: Las carpinterías no poseen las características adecuadas y la ligereza de las estructuras horizontales transmiten los ruidos aéreo y por impacto.
Ahorro de Energía	Las viviendas no cuentan con aislamiento adecuado ni las carpinterías originales poseen características suficientes.
Utilización y accesibilidad	No existe instalación de ascensor
Servidumbres	El tendido de ropa se realiza en fachada sin protección de vistas. Múltiples instalaciones de servicios urbanos discurren por las fachadas.
Habitabilidad	La existencia de ventanas a dos fachadas dada la estructura del bloque permite una buena ventilación.

Condiciones de urbanización.

Accesibilidad	Existencia de diferentes cotas en las calles. La disposición de los aparcamientos en la actualidad no cumple la orden VIV561/2010. Existe una masificación en cuanto a área de aparcamientos en ambos lados de la calle haciendo que las vistas de las mismas se reduzcan.
Circulación	Las calles con un sentido de circulación y aparcamientos a ambos lados produce masificación y empeoramiento de la circulación. Las zonas del interior de los bloques están infrautilizadas.
Espacios Verdes	No existen en el interior espacios verdes.

Propuesta:

.- REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES.

- Mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.

Se propone la instalación de ascensores y reubicación de escaleras en zona común de acceso.

- Mejora de la eficiencia energética.

Aislamiento de Cubierta.

Colocación de aislamiento al exterior.

Renovación de cubierta completa.

Sustitución de carpinterías y cerramiento de balcones.

- Mejora de las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios.

- Utilización de energías renovables y actuaciones para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios.

.- REGENERACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

- Mejora de la configuración de los espacios públicos que conforman el área, buscando una mejor accesibilidad con la renovación de la pavimentación así como con la eliminación de aceras para obtener calles sin diferencias de cotas.

- Mejora de los itinerarios peatonales de la zona ampliando las aceras y eliminando calzada para el tráfico rodado. Lo cual provoca una propuesta de reordenación de la circulación en el área.

Las calles hacia la Avenida de los Cipreses, así como las Calles en "T" Juan de Garay y Diego Losada serán calles residenciales (con señalización S-28) y de plataforma única.

Así mismo se propone una reorganización de los aparcamientos de la zona cambiando los existentes en batería a una ubicación en línea, lo cual favorece las condiciones de accesibilidad.

- Actuación en los servicios urbanísticos municipales renovando la instalación de red eléctrica BT y la red de telecomunicaciones afectas, así como los pozos de registro de cualquier otro servicio que se vea afectado por la propuesta de urbanización de las calles.

- Se propone una pequeña reorganización de los espacios públicos adyacentes al edificio de equipamiento Escuela de Música Santa Cecilia.

- Ampliación de los espacios verdes incluidos dentro de los espacios públicos existentes dentro del área.

En Salamanca Febrero de 2022

Fdo: LOS ARQUITECTOS

D. Luis Alberto Haro Pérez. n° COAL: 3256

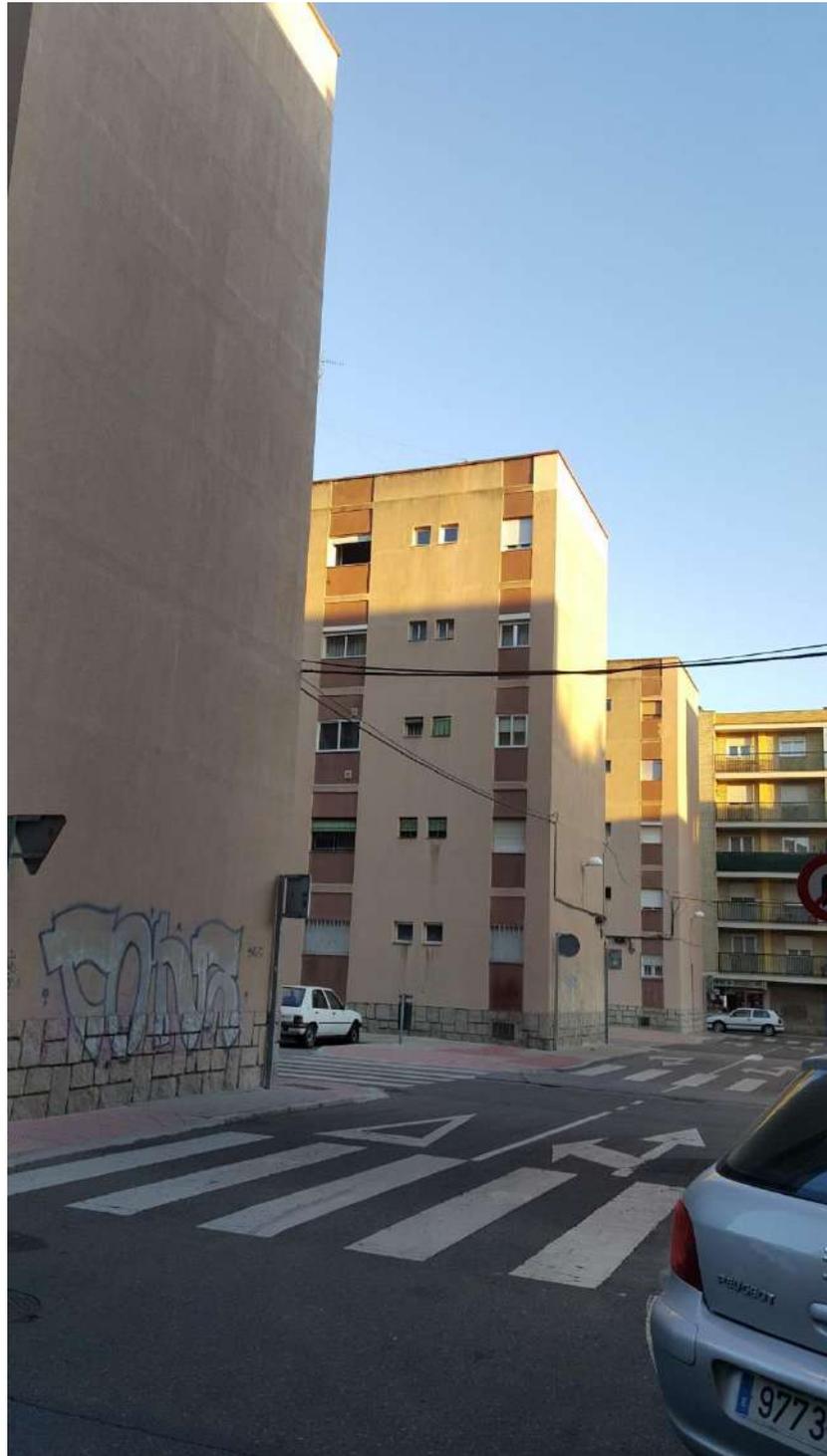
D. Ángel Herrero Pérez. n° COAL: 3389

ANEJO.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ÁMBITO.











PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto







PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto





PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto





PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto



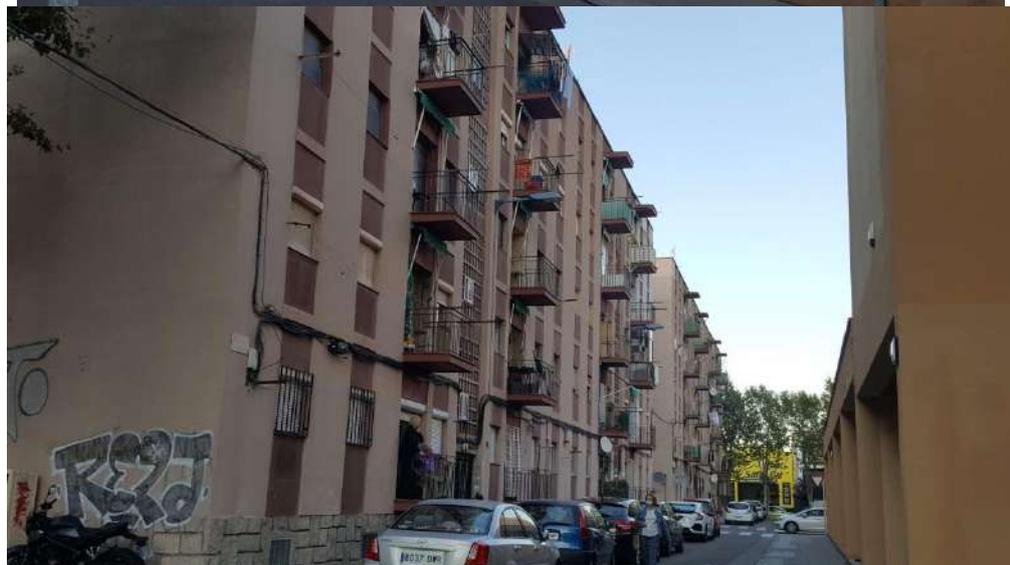




















PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

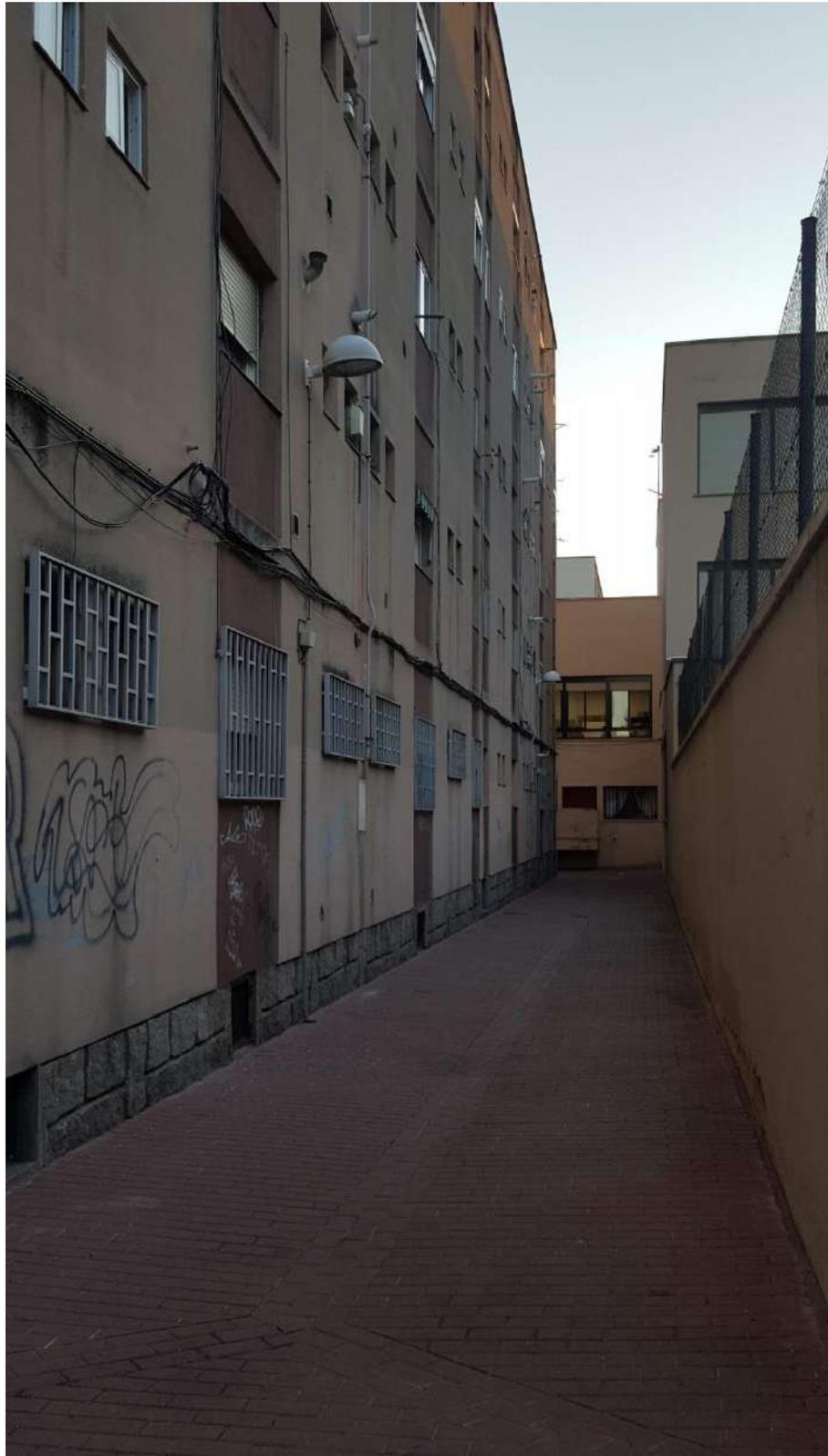
Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto







PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto





PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto







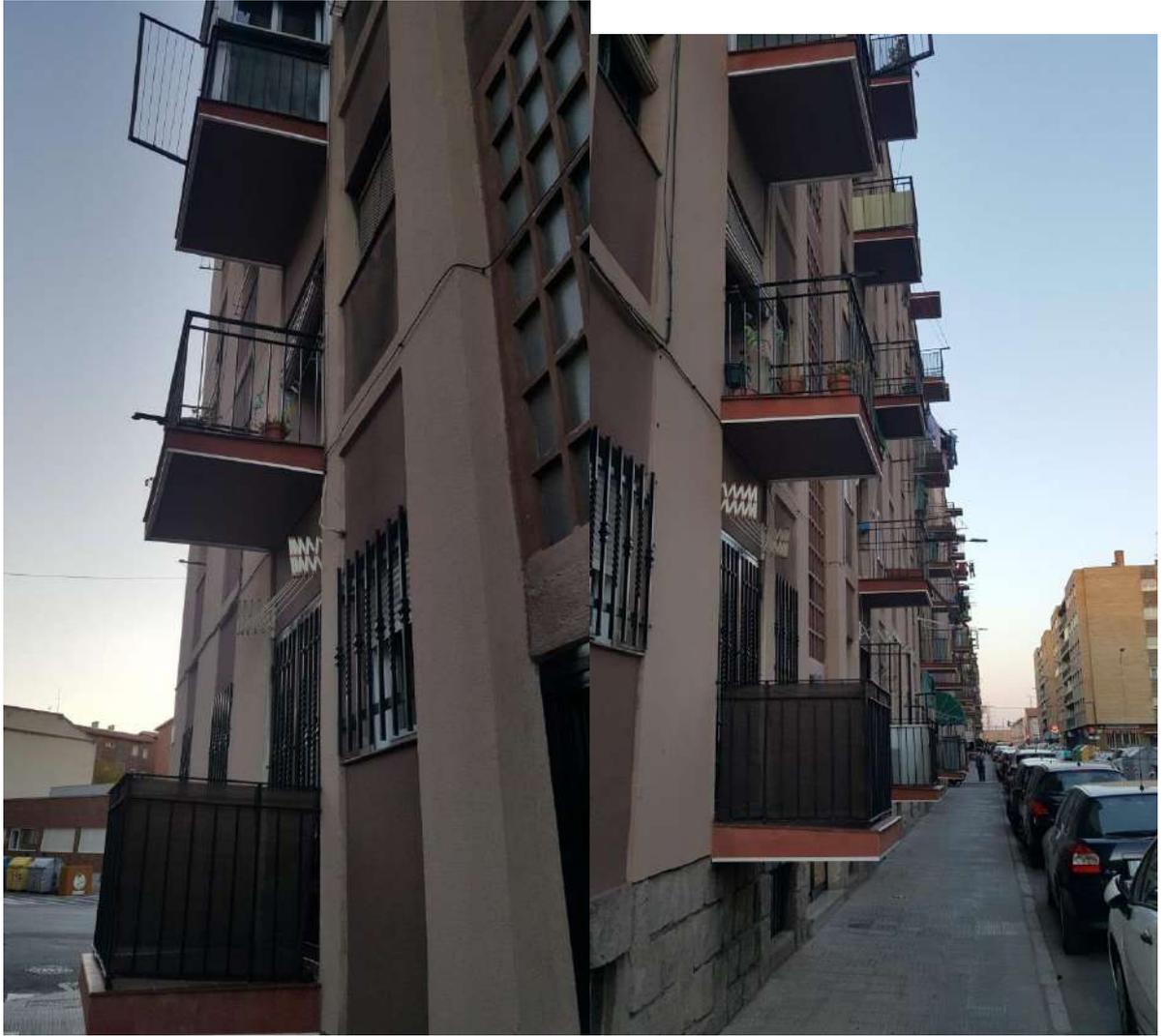
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
Ángel Herrero Pérez, Arquitecto









PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "Escuela de Música"
C/ Juan de Garay, C/ Diego Losada, C/ Trébol, SALAMANCA

Luis Alberto Haro Pérez, Arquitecto

Documento nº 1 DI-MI_PERI ESCUELA DE MÚSICA

PROMOTOR
EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo
AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

Ángel Herrero Pérez, Arquitecto











