



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN MAV/233/2023, de 22 de febrero, por la que se declara el entorno residencial de rehabilitación programada denominado «Gladiolos», en el municipio de Salamanca, para la ejecución del programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, financiado en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por la Unión Europea-Next Generation EU.

La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, establece en su artículo 2 los principios generales de la política de vivienda que, al servicio de sus ciudadanos, debe presidir la acción de las Administraciones públicas de Castilla y León en dicha materia; entre ellos se encuentran el de la garantía de la calidad, habitabilidad, uso y diseño de la vivienda, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, emplazada en un entorno urbano adecuado y accesible a las personas con algún tipo de discapacidad y el de la conservación y mantenimiento del patrimonio inmobiliario de Castilla y León mediante la actuación rehabilitadora.

Dichos principios se hacen efectivos en la Ley a través de su artículo 81 cuando se establece, como actuaciones protegidas, tanto la rehabilitación de edificios y viviendas como las áreas de regeneración y renovación urbana en los términos que se fije en la normativa de desarrollo.

El 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, financiado por la Unión Europea-Next Generation EU, establece entre sus objetivos la renovación y mejora de viviendas y entornos residenciales, contemplando herramientas para impulsar la rehabilitación del parque residencial edificado de comunidades autónomas y entidades locales. En este sentido, el capítulo II del citado Real Decreto regula el programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, cuyo objeto es 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.

Dicho programa, de conformidad con lo establecido en el preámbulo del Real Decreto, precisa que su impulso corresponda a una administración pública, o un ente u organismo perteneciente al sector público institucional, y requerirá el acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento suscrito entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Comunidad Autónoma, con la participación en su caso, del Ayuntamiento correspondiente.

En este contexto, el Ayuntamiento de Salamanca ha solicitado la declaración de un entorno residencial de rehabilitación programada en el municipio, denominado «Gladiolos», situado dentro del Barrio Garrido, y definido por las siguientes calles: Orquídeas, Tilos, Paseo de los Robles y Acacias, con la delimitación que figura en el Anexo que acompaña a esta orden.

En la documentación aportada, el Ayuntamiento de Salamanca expone las carencias constructivas de los inmuebles, así como la falta de planificación en el espacio público llegando a la conclusión que la falta inicial de inversiones públicas y la precariedad de los habitantes han originado un estado deficiente en la conservación de las viviendas y del espacio público. Por lo que es necesario una rehabilitación integral para mejorar la habitabilidad a distintos niveles, que incluya factores sociales, urbanos, arquitectónicos y económicos, apoyándose en la regeneración ya iniciada en las inmediaciones como elementos de afianzamiento para los habitantes del área.

Socialmente es importante señalar que se trata de población altamente envejecida y con un elevado índice de riesgo de exclusión social. Arquitectónicamente se trata de edificios residenciales homogéneos y espacios públicos con carencias importantes. Cabe destacar los problemas de accesibilidad existentes, la envolvente térmica deficiente, problemas de salubridad, la falta de instalaciones adecuadas y los problemas de seguridad en ciertos tramos de las vías públicas. Lo que conlleva un déficit de confort, funcionalidad y habitabilidad que aleja las viviendas de los estándares actuales y facilita el proceso de marginalización social de sus habitantes, que a su vez lleva implícita una falta de mantenimiento del área.

El ERRP denominado «Gladiolos» se trata de un conjunto residencial de tres bloques plurifamiliares construidos de similares características e igual tipología edificatoria en bloques lineales, formando un conjunto homogéneo. Cada uno de los bloques lineales tiene 4 portales, todos ellos de 5 plantas de viviendas (entreplanta + cuatro plantas), menos los portales 1 y 3 de Nenúfar, que tienen 4 plantas de viviendas (en el bajo hay locales comerciales). Supone un total de 12 portales y 116 viviendas. La superficie construida total del entorno es de 8.257 m², de los cuales 8.007 m² son de uso residencial.

Las patologías más comunes de las edificaciones que están integradas en el ERRP afectan a la eficiencia energética (la envolvente térmica no ha sido modificada desde su construcción por lo que las fachadas carecen de aislamiento y las ventanas son en su mayoría antiguas con vidrios simples y carpintería metálica sin rotura de puente térmico. Las fuentes de energía empleadas son gas y electricidad sin ningún aporte renovable), accesibilidad (la accesibilidad es un problema en todo el conjunto, son construcciones de cuatro plantas más entreplanta sin ascensor) e instalaciones (el estado de las canalizaciones de saneamiento en previas experiencias se ha demostrado que suele ser un aspecto problemático. Otro de los aspectos a tener en cuenta es que algunas de las bajantes generales de los edificios a intervenir son de fibrocemento).

La intervención propuesta se centra en la mejora de la accesibilidad al edificio (instalación de ascensor), mejora de la eficiencia energética (aislamiento de fachadas mediante sistema SATE, modificación de las galerías colocando nuevas carpinterías de PVC con rotura de puente térmico, aislamiento superior del forjado bajo cubierta, implantación de fuentes de energía renovables para la generación de ACS a través de equipos de aerotermia) y mejora de las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios (retirada de amianto en la instalación de saneamiento del edificio).

Además, se plantean propuestas de intervención para la mejora del espacio público y de las infraestructuras (resolver la seguridad en caso de incendio en espacios públicos; reconfiguración del espacio urbano; incorporación de tecnología de movilidad sostenible; renovación y digitalización del alumbrado público).

La delimitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada «Gladiolos» en Salamanca cumple los requisitos establecidos en el artículo 10 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre:

- a) Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- b) Al menos un 50 % de la superficie construida sobre rasante, pudiéndose excluir las plantas bajas o plantas inferiores destinadas a otros usos compatibles, existente dentro del ERRP o de la edificabilidad resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como uso principal el residencial de vivienda.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 9/2022, de 5 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, corresponde a dicha Consejería, en el marco de las competencias atribuidas a la Comunidad, bajo la superior dirección del titular de la Consejería, entre otras competencias, promover y dirigir la política en materia de actuaciones de regeneración urbana.

RESUELVO

Primero.– Declarar el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada denominado «Gladiolos» en el municipio de Salamanca, de acuerdo con la representación gráfica que se acompaña como Anexo a esta orden.

La presente declaración se realiza a los efectos de la delimitación territorial del ámbito de actuación.

Segundo.– El reconocimiento de la financiación, en su caso, estará condicionado al cumplimiento de las previsiones del 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 y a la firma del correspondiente acuerdo de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio así como a la existencia de disponibilidad presupuestaria.

Contra la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes, tal y como se establece en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala del mismo nombre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses, tal y como establecen los artículos 10, 14.1 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ambos plazos a contar desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Valladolid, 22 de febrero de 2023.

*El Consejero de Medio Ambiente,
Vivienda y Ordenación del Territorio,*
Fdo.: JUAN CARLOS SUÁREZ-QUIÑONES FERNÁNDEZ

ANEXO**DELIMITACIÓN DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA
«GLADIOLOS», EN EL MUNICIPIO DE SALAMANCA**