



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN MAV/232/2023, de 22 de febrero, por la que se declara el entorno residencial de rehabilitación programada denominado «Bloques de Nicar», 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 «Bloques de Nicar», situado dentro del Barrio del Carmen, y definido por las siguientes calles: Avda. de Portugal, Linares, San Pedro y Tomillar, con la delimitación que figura en el Anexo que acompaña a esta orden.

En la documentación aportada, el Ayuntamiento de Salamanca expone la necesidad de declarar dicho entorno, al tratarse de un entorno vulnerable, atendiendo a la alta tasa de población envejecida, alta tasa de paro de la población residente en el ámbito, así como la alta tasa de antigüedad del parque de viviendas.

El conjunto denominado «Bloques de Nicar» se configura como un Conjunto Residencial Homogéneo con proyecto unitario dentro de Barrio Singular, El Carmen, que se sitúa al Noroeste del municipio de Salamanca, dentro de una zona más amplia denominada Pizarrales este que tiene su origen a comienzos del siglo XX. Cabe destacar que casi la totalidad del ámbito es residencial, sin apenas locales comerciales en su interior, ya que se localizan casi siempre en la carretera de Ledesma.

El ámbito se compone de 8 bloques, 7 de ellos con tres portales o comunidades y uno con 2, de uso residencial, locales comerciales y garajes. La superficie de actuación es de 23.837 m², englobando 460 viviendas. Los inmuebles cuentan con 5 alturas (planta baja + 4) y la media de la superficie por vivienda es de aproximadamente 90 m².

La superficie construida total del ámbito es de 50.388 m², de los cuales 40.657 m² son de uso residencial, y 9.731 m² son de uso estacionamiento, comercial y oficinas.

Las patologías más comunes de las edificaciones que están integradas en el ERRP afectan a la Salubridad (se observan grietas en los paramentos exteriores, que pueden implicar la aparición de humedades en el interior de las viviendas), Protección frente al ruido (las viviendas no cuentan con la adecuada protección frente al ruido), Ahorro de energía (las viviendas no cuentan con aislamiento adecuado ni en fachadas ni en cubiertas, ni las carpinterías originales poseen características suficientes) y Accesibilidad (se ha realizado la instalación de ascensores en el interior, pero no está resuelta la accesibilidad desde el exterior en su totalidad)

La intervención propuesta se centra en la mejora de la accesibilidad al edificio, mejora de la eficiencia energética mediante aislamiento de cubierta, aislamiento de fachada y cerramiento de balcones, mejora de las condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente, y utilización de energías renovables. Además, se proponen actuaciones sobre los espacios públicos, con el fin de mejorar la accesibilidad, así como el establecimiento de puntos de recarga para coches eléctricos.

La delimitación del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada «Bloques de Nicar» 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 «Bloques de Nicar» 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 «BLOQUES DE NICAR», EN EL MUNICIPIO DE SALAMANCA

