

aru fase 2

león
oeste



Datos identificativos del promotor:**AYUNTAMIENTO DE LEÓN**

Representante de la entidad: D. Emilio Gutiérrez Fernández, Alcalde de León.

Persona de contacto: D^a Belén Martín Granizo López, Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente.

CIF – P2409100A

Av. de Ordoño II nº 10. 24071 – León

Teléfono 987 895 688 / 687 / 513

Fax 987 895 451

e-mail: begona.gonzalo@aytoleon.es

Documentos utilizados para la redacción de la Memoria – Programa:

1. Plan Especial del Conjunto Urbano. Ayto. de León, VVAA. Año 2000.
2. Memoria Informativa de la Revisión del Plan General de León. Ayto. de León, VVAA. Año 2000.
3. Plan General de Ordenación Urbana. Ayto. de León, VVAA. Año 2004.
4. Proyecto URBAN León Oeste. Ayto. de León, VVAA. Años 1997-2002.
5. Análisis de la vivienda en la ciudad de León. Explotación de los datos del censo y precio por barrios. Universidad de León, VVAA. Año 2005.
6. Diagnóstico del tráfico y la movilidad en la ciudad de León. Universidad de León, VVAA. Año 2005.
7. Memoria del ARI-LEÓN OESTE, año 2008.
8. Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León, año 2012
9. Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables y Atlas de la Vulnerabilidad Urbana. Ministerio de Fomento.
10. Censo de Vivienda 2011. INE
11. Áreas Urbanas +50. Información estadística de las Grandes Áreas Urbanas españolas, 2012 y Atlas Digital de las Áreas Urbanas.
12. Plan Municipal de Vivienda. Ayuntamiento de León. 2014
13. León ante el reto del futuro. Instrumentos estratégicos para el Desarrollo Sostenible. 2014
14. SiuCyL Sistema de Información Urbanística de Castilla y León.

Equipo redactor:

Concejalía de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de León.
Oficina Técnica del ILRUV.

Concejal: D^a Belén Martín Granizo López, Arquitecto.
Redacción: Begoña Gonzalo Orden, Arquitecto.

Colaboradores:

M^a Ángeles Gabela Merino Arquitecto del ILRUV.

Mónica Prada Corral, Arquitecto del ILRUV.

Eney Acevedo González, Arquitecto del ILRUV.

Igor Blanco Andrés, Delineante del ILRUV.

Jaime Rodríguez Martínez, Delineante del ILRUV.

Eugenio de Mata Gordón. Delineante Ayuntamiento León.



Resumen.

Breve descripción del área.

El área en la que se pretende actuar se corresponde, como ya lo hiciera el ámbito de actuación del ARI León-Oeste, con parte de la zona oeste de la aglomeración urbana, una de las más complejas y problemáticas que existen en la estructura urbana de la ciudad de León.

Situada en la margen derecha del río Bernesga, el elemento definitorio principal del área lo constituye la compleja infraestructura ferroviaria, que la atraviesa de norte a sur, así como los ejes de tráfico históricos de la Avda. Doctor Fleming y la Avda. Quevedo.

En la posición suroeste se incorporan los núcleos urbanos de Armunia y Trobajo, con unas difíciles condiciones territoriales de base para integrarse, en una estructura urbana racional, con el núcleo de la ciudad de León.

En definitiva, el área del **ARU León-Oeste, fase 2** presenta una imagen general de territorio torturado, mezcla de muchas cosas, de muchas líneas territoriales, de muchos usos, de muchos intentos para conseguir acercarse a una modernidad urbana para la que, ante los evidentes fracasos habidos, puede caerse en el pesimismo, pero que a su vez posee innumerables valores que habrán de encontrarse y potenciar.

El programa ARU es una herramienta adecuada para mejorar las condiciones de los habitantes de esta área. Se pretende mejorar las condiciones ambientales y de imagen urbana de la edificación, su grado de accesibilidad y de estanqueidad, así como reducir el consumo energético con medidas de mejora de la envolvente térmica. En un segundo orden, no menos importante, estas medidas sobre inmuebles y viviendas se complementarán con obras de reurbanización que promuevan en estos barrios un espacio urbano sostenible, amable para los peatones, accesible, dotado de elementos verdes y zonas de calidad para el descanso y el recreo.

Una de las prioridades del ARU, como ya lo fue del ARI en su primera fase, será la erradicación de la infravivienda ubicada en la zona, paralelamente a acciones integrales de desarrollo social y económico del territorio (ya se han iniciado los proyectos del Palacio de Congresos y de Exposiciones de León, así como la integración ferroviaria con la llegada de la alta velocidad y la nueva Estación Ferroviaria y se han finalizado otros como el Centro Integral de Atención al Ciudadano de Armunia).

Cabe destacar además que el Camino de Santiago atraviesa este Área en su zona Norte, siendo la salida de peregrinos desde el centro monumental de la ciudad hacia Astorga. Se trata de una de las zona del Camino con peores condiciones ambientales y arquitectónicas a su paso por la ciudad, pretendiendo el ARU mejorar la situación actual.

Antecedentes.

En octubre de 2007 se realizó una primera aproximación a la definición del ARI León-Oeste, en la que se planteaban objetivos para gran parte del oeste de la ciudad, alcanzando hasta 3.500 viviendas. A petición de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, se acotó el área de intervención real a los centros urbanos tradicionales con más valores ambientales de las tres subzonas que comprende del ARI León-Oeste, que son:

- Pinilla y Quevedo.
- La Vega y la Sal.
- Armunia y Trobajo.

Declarada en diciembre de 2008, el desarrollo del programa ARI León-Oeste entre los años 2009 y 2014 ha permitido alcanzar la rehabilitación de 160 viviendas y 9 locales comerciales, y acometer obras de mejora de la movilidad y de reurbanización en entornos de equipamientos, fundamentalmente en Armunia.

Se plantea la continuación de este programa mediante la ejecución de un Área de Regeneración Urbana León Oeste fase 2, que aborde la rehabilitación de las viviendas pendientes de actuación, dentro del nuevo marco definido por el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Calendario previsto.

Convenio de financiación: 2015.

Ejecución del ARU León-Oeste fase 2: 2015 - 2016.

Número de viviendas rehabilitadas: 404 viviendas.

Número de actuaciones de reurbanización. 3-4

Características del área.

Este nuevo ARU abarcará un ámbito con un total de 1.432 viviendas y 239 locales comerciales, de los que se intervendrá en 404 viviendas entre los años 2015 y 2016, alcanzando un 28,21% de los objetivos previstos para el área.

Propuesta de actuación:

Rehabilitación de viviendas e intervención en espacios exteriores: rehabilitación de 404 viviendas repartidas en 2 anualidades (2015-2016) y 3-4 actuaciones de reurbanización.

Presupuesto estimado total: 6.000.337,28 euros.

- Rehabilitación de viviendas: 5.273.137,28 euros.
 - Aportación de las administraciones: 4.373.085,88 euros.
 - Aportación de los particulares: 900.051,40 euros.
- Reurbanización de espacios exteriores: 525.200,00 euros.
- Gestión y ventanilla única: 202.000,00 euros.
-

Ayudas previstas: En el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Y en la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Propuesta de financiación y programación temporal del ARU León Oeste:

	2015	2016	Total 2015-2016
Ministerio de Fomento	1.505.058,62 €	1.050.058,62 €	2.100.117,24 €
JCyL – Consej. Fomento	750.042,16 €	750.042,16 €	1.500.084,32 €
Ayto. de León	750.042,16 €	750.042,16 €	1.500.084,32 €
Total Administración	2.550.142,94 € 202 viv. (12.624,47 €/viv)	2.550.142,94 € 202 viv. (12.624,47 €/viv)	5.100.285,88 € 404 viviendas (12.624,47 €/viv)
Particulares (propietarios/inquilinos)	450.025,70 € (2.227,85€/viv)	450.025,70 € (2.227,85 €/viv)	900.051,40 € (2.227,85 €/viv)

Justificación de la financiación de las Administraciones por tipo de gasto y por vivienda:

Período 2015-2016	Ministerio de Fomento	Consejería de Fomento de la JCyL	Ayuntamiento de León	Particulares (propietarios/ inquilinos)	Total 2015-2016
Rehabilitación viviendas	1.845.597,24 € (35,00%) 4.568,31 €/viv	1.318.284,32 € (25,00%) 3.263,08 €/viv	1.209.204,32 € (22,93%) 2.993,08 €/viv	900.051,40 € (17,07%) 2.227,85 €/viv	5.273.137,28 € (100%) 13.052,32 €/viv
Reurbanización	183.820,00 € (35,00%) 455,00 €/viv	131.300,00 € (25,00%) 325,00 €/viv	210.080,00 € (40,00%) 520,00 €/viv		525.200,00 € (100%) 1.300,00 €/viv
TOTAL parcial: rehabilitación y reurbanización	2.029.417,24 € (35,00%) 5.023,31 €/viv	1.449.584,32 € (25,00%) 3.588,08 €/viv	1.419.284,32 € (24,48%) 3.513,08 €/viv	900.051,40 € (15,52%) 2.227,85 €/viv	5.798.337,28 € (100%) 14.352,32 €/viv
Gestión / Ventanilla única	70.700,00 € (35,00%) 175,00 €/viv	50.500,00 € (25,00%) 125,00 €/viv	80.800,00 € (40,00%) 200,00 €/viv		202.000,00 € (100%) 500,00 €/viv
TOTAL ADMINISTRACIONES	2.100.117,24 € (41,18%) (5.198,31 €/viv)	1.500.084,32 € (29,41%) (3.713,08 €/viv)	1.500.084,32 € (29,41%) (3.713,08 €/viv)		5.100.285,88 € (100%) (12.624,47 €/viv)
TOTAL	2.100.117,24 € (35,00%) (5.198,31 €/viv)	1.500.084,32 € (25,00%) (3.713,08 €/viv)	1.500.084,32 € (25,00%) (3.713,08 €/viv)	900.051,40 € (15,00%) 2.227,85 €/viv	6.000.337,27 € (100%) (14.852,32€/viv)

Índice.

A.- ANÁLISIS GEOGRÁFICO Y URBANÍSTICO.

- A.1.- Antecedentes. Justificación de la propuesta.
- A.2.- Situación del área de regeneración.
- A.3.- Datos básicos.
- A.4.- Delimitación de área de regeneración propuesta.
- A.5.- Planeamiento urbanístico. Catalogación como BIC. Compatibilidad con la ordenación urbanística.

B.- ANÁLISIS SOCIOLÓGICO.

- B.1.- Análisis demográfico y socioeconómico.
- B.2.- Régimen de tenencia y grado de ocupación de inmuebles de uso residencial.
- B.3.- Memoria de participación ciudadana.

C.- ANÁLISIS TÉCNICO.

- C.1.- Problemática existente en los edificios residenciales.
- C.2.- Problemática existente en los espacios públicos y equipamientos.
- C.3.- Propuesta de actuación en rehabilitación de edificios residenciales.
- C.4.- Propuesta de actuación en urbanización y reurbanización.

D.- PROGRAMA DE ACCIONES INTEGRADAS. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

- D.1.- Acciones complementarias existentes.
- D.2.- Propuestas de nuevas acciones complementarias.
- D.3.- Acciones en rehabilitación de edificios residenciales. Costes.
- D.4.- Acciones en urbanización y reurbanización. Costes.
- D.5.- Fórmula de gestión. Costes
- D.6.- Acciones en realojo temporal de población. Costes.
- D.7.- Estudio financiero. Aportación de Administraciones Públicas.
- D.8.- Programación temporal pormenorizada.
- D.9.- Indicadores de seguimiento del programa.

E.- PLANOS.

- E.1.- Situación del área en el casco urbano.
- E.2.- Clasificación y calificación urbanística vigente, edificios catalogados y bienes de interés cultural.
- E.3.- Delimitación del área de regeneración urbana.
- E.4.- Problemática en edificios residenciales y espacios públicos y equipamientos.
- E.5.- Actuaciones en edificios residenciales y espacios públicos y equipamientos.



F.- ANEXOS.

- F.1.- Fichas de los edificios residenciales.
- F.2.- Fichas de los espacios públicos.
- F.3.- Propuesta de normativa del área de regeneración urbana.