

ARU LEON OESTE - FASE 2015-2017

Se ha elaborado por el ILRUV el documento técnico de la Memoria-Programa para la declaración del Área de Regeneración Urbana León Oeste 2015-2017.

El documento se ha redactado conforme a los requerimientos del 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.

El 30 de enero de 2015 se ha solicitado a la Junta de Castilla y León la declaración de esta área de regeneración urbana, así como recibir las ayudas previstas en 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, para la financiación de este ARU. Está prevista su declaración por la Junta de Castilla y León en próximas semanas.

1

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 sub-zonas 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.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ILRUV
INSTITUTO LEONÉS
DE RENOVACIÓN
URBANA Y VIVIENDA



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.

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.

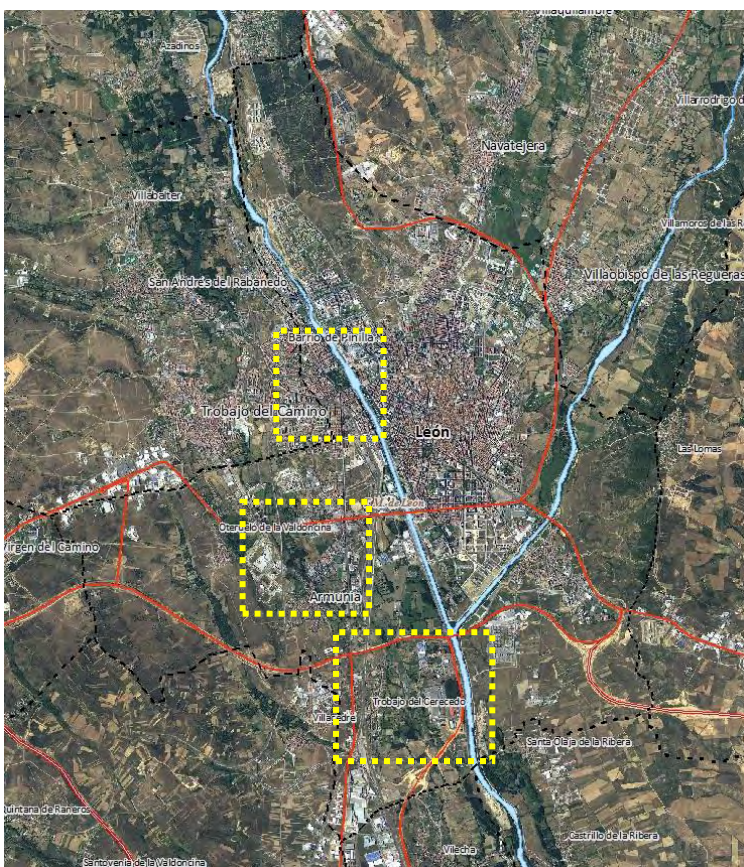
Situada en la margen derecha del río Bernesga, el elemento definitorio principal del área lo constituye la compleja infraestructura ferroviaria, que la atraviesa de norte a sur, así como los ejes de tráfico históricos de la Avda. Doctor Fleming y la Avda. Quevedo.

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).



Municipio de León. SiuCyL

Barrio de Pinilla
Avda. de Quevedo y Avda. Doctor Fleming



Armunia



Trobajo del Cerecedo



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 zonas del Camino con peores condiciones ambientales y arquitectónicas a su paso por la ciudad, pretendiendo el ARU mejorar la situación actual.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ILRUV
INSTITUTO LEONÉS
DE RENOVACIÓN
URBANA Y VIVIENDA



Problemática del Área

En los Edificios Residenciales:

- Obsolescencia
- Conservación deficiente
- Bajo nivel de mantenimiento
- Condiciones de aislamiento pobres
- Eficiencia energética baja
- Condiciones de accesibilidad precarias
- Pérdida de unidad del conjunto
- Imagen degradada
- Calidades constructivas pobre

En los Espacios Libres:

- Desequilibrios entre usos y tipos
- Difíciles condiciones de accesibilidad
- Mala conectividad del conjunto y con el resto del municipio
- Escasez de espacios con tratamiento
- Dimensiones reducidas
- Profusión de espacio vacante
- Calidad y conservación bajas
- Condiciones de urbanización bajo estándares
- Infrautilización de espacios con entidad y carácter existentes
- Problemas de conservación
- Conexiones peatonales y en bicicleta precarias

4

Calendario previsto

Convenio de financiación: abril de 2015.

Ejecución del ARU León-Oeste: 2015 - 2017.

Número de viviendas rehabilitadas: 404 viviendas.

Número de actuaciones de reurbanización: 3-4.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ILRUV
INSTITUTO LEONÉS
DE RENOVACIÓN
URBANA Y VIVIENDA



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 2017, 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 3 anualidades (2015-2017) y 3-4 actuaciones de reurbanización.

Actuaciones en los Edificios Residenciales:

- Caso general (intervención integral):
 - Obras de conservación en edificios y viviendas, adecuándolos a la normativa vigente.
 - Mantenimiento o recuperación de la unidad del conjunto.
 - Mejora de la envolvente térmica, la estanqueidad frente a la lluvia y las condiciones de imagen.
 - Mejora de la eficiencia energética.
 - Mejora de las condiciones de accesibilidad.

- En los Espacios Públicos:
 - Reurbanización completa de calle o plaza, incluida renovación de servicios (Zonas: Pinilla, Quevedo, la Vega, Armunia y Trobajo).
 - Espacio libre especializado en personas mayores y con minusvalías, incluido mobiliario de ocio y deporte especializado y alumbrado.
 - Zona ajardinada, incluido mobiliario de ocio y alumbrado especializado niños y jóvenes.
 - Adecuación ambiental Camino de Santiago.
 - Mejora de la movilidad en bicicleta.

5



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ILRUV
INSTITUTO LEONÉS
DE RENOVACIÓN
URBANA Y VIVIENDA



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.

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

| Período 2015-2017 | Ministerio de Fomento 2015-2016 | Consejería de Fomento JCyL 2015-2017 | Ayuntamiento de León 2015-2017 | Particulares (propietarios/ inquilinos) | Total 2015-2017 |
|--|--|--|--|---|---|
| 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) |



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.

