

DELIMITACIÓN Y MEMORIA PROGRAMA DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA “LEÓN NORTE”

MEMORIA PROGRAMA DEL ERRP “LEÓN NORTE”

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Equipo redactor:

RODRIGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E7E320DEBBCA16239E7A737789D1549
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

ÍNDICE

1	PRESENTACIÓN	5
1.1	OBJETO	5
1.2	INICIATIVA DE REDACCIÓN	5
2	DELIMITACIÓN ERRP "LEÓN NORTE"	6
2.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	6
2.1.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	6
2.1.2	SITUACIÓN DEL ÁMBITO	6
2.2	ANTECEDENTES.	7
2.3	ENCUADRE DE LA ACTUACIÓN. DATOS BÁSICOS	8
2.3.1	ENCUADRE DE LA ACTUACIÓN.	8
2.3.2	DOTACIONES URBANÍSTICAS INCLUIDAS	11
2.3.3	IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES	14
2.3.4	IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS	15
2.3.5	ENCUADRE DE LOS BARRIOS INCLUIDOS	16
3	MEMORIA PROGRAMA	22
3.1	ALCANCE Y OBJETIVOS	22
3.1.1	JUSTIFICACIÓN DE LOS FINES E INTERESES PÚBLICOS DE LA ACTUACIÓN Y DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA	22
3.2	EJES ESTRATÉGICOS	25
3.3	ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ERRP	29
3.3.1	ANÁLISIS GENERAL DEL BARRIO	29
3.3.2	COMPACIDAD URBANA	30
3.3.3	COMPLEJIDAD URBANA	48
3.3.4	EFICIENCIA ENERGÉTICA	52
3.3.5	LA INFRAESTRUCTURA VERDE	56
3.3.6	EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	66
3.3.7	LA RED VIARIA	70
3.3.8	EL SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS.	82
3.4	ACTUACIONES SUBVENCIONABLES	86
3.4.1	ACTUACIONES SUBVENCIONABLES PREVISTAS	86
3.4.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	87
3.4.3	REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	88
3.4.4	EL PRESUPUESTO DE GESTIÓN Y VENTANILLA ÚNICA	91
3.5	CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS TRANSVERSALES	92
3.5.1	CUMPLIMIENTO DE LOS HITOS Y OBJETIVOS DEL CID:	92
3.5.2	ETIQUETADO VERDE Y ETIQUETADO DIGITAL:	95
3.5.3	PRINCIPIOS DNSH (NO CAUSAR PERJUICIO AL MEDIO AMBIENTE):	96
3.5.4	REFUERZO DE MECANISMOS PARA LA PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y CORRECCIÓN DEL FRAUDE, LA CORRUPCIÓN Y LOS CONFLICTOS DE INTERÉS:	96
3.5.5	LA COMPATIBILIDAD Y LA PREVENCIÓN DE LA DOBLE FINANCIACIÓN:	97
3.5.6	IDENTIFICACIÓN DEL PRECEPTOR FINAL DE LOS FONDOS:	97
3.5.7	COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD:	98
4	MEMORIA DE VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA	100
4.1	MARCO ESTRATÉGICO Y OBJETIVOS	100
4.2	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. FASE 1	101

4.2.1	PRESUPUESTO TOTAL DE LA ACTUACIÓN PREVISTA.....	101
4.2.2	INTERVENCIÓN EN REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.....	102
4.2.3	EL PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN EN REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	107
4.2.4	EL PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN EN GESTIÓN Y VENTANILLA ÚNICA	109
4.2.5	FINANCIACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.....	109
4.2.6	CONCLUSIONES	110
4.2.7	PROGRAMACIÓN TEMPORAL PORMENORIZADA	110
4.3	VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN	111
4.3.1	JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA.....	111
4.3.2	COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	111
4.3.3	ACCIONES DE REALOJO TEMPORAL DE POBLACIÓN.....	112
4.3.4	INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA.....	112
4.3.5	OTROS SISTEMAS DE INTERVENCIÓN EN EL USO Y MERCADO DEL SUELO.....	113
5	ANEXO 1: RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	114
6	ANEXO 2: PROPUESTA PILOTO. CASO PRÁCTICO.	126
6.1	EDIFICIO TIPOLOGÍA VIVIENDA COLECTIVA (8 VIVIENDAS)	126
6.1.1	ESTADO ACTUAL.....	126
6.1.2	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	128
6.1.3	ESTIMACIÓN DE REDUCCIÓN DE CONSUMO	129
6.2	EDIFICIO TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	132
6.2.1	ESTADO ACTUAL.....	132
6.2.2	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	133
6.2.3	ESTIMACIÓN DE REDUCCIÓN DE CONSUMO	134
7	ANEXO 3: CRONOGRAMA.....	136
8	ANEXO 4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	137
9	ANEXO 5: CERTIFICADO ENERGÉTICO EDIFICIOS TIPO.....	138

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C28793F4C08FA95244A3

1 PRESENTACIÓN

1.1 OBJETO

El presente documento constituye la MEMORIA PROGRAMA del documento de "DELIMITACIÓN Y MEMORIA PROGRAMA DEL ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA - LEÓN NORTE-".

1.2 INICIATIVA DE REDACCIÓN

El trabajo se ha redactado a iniciativa del Ayuntamiento de León. Su redacción ha sido encargada mediante convocatoria pública a la sociedad:

RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P., con CIF: B-24504128 y registrada en el COAL con el número 143, representada por el arquitecto Andrés Rodríguez Sabadell, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número 3490.

El equipo humano encargado de la redacción de los trabajos ha estado integrado por las siguientes empresas y profesionales:

- **ÁREA DE DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN** (RODRIGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.)
 - Dirección: ANDRÉS RODRÍGUEZ SABADELL, arquitecto
 - Coordinación: SUSANA VALBUENA RODRÍGUEZ, arquitecta urbanista.
- **URBANISMO Y PLANIFICACIÓN** (RODRIGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.)
 - ANDRÉS RODRÍGUEZ SABADELL, arquitecto
 - SUSANA VALBUENA RODRÍGUEZ, arquitecta
 - BEATRIZ FERNÁNDEZ ARIAS, arquitecta
 - HÉCTOR MARTÍNEZ FERNÁNDEZ, arquitecto
 - NATALIA GONZÁLEZ ALONSO, arquitecta
 - LETICIA SANTOS BARDÓN, arquitecta
- **ASESORAMIENTO JURÍDICO-ECONÓMICO**
 - CAMINO GONZÁLEZ-BLANCO, licenciada en Derecho
 - CAMINO VALBUENA RODRÍGUEZ, economista
- **EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS** (RODRIGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.)
 - VIRGINIA ALONSO PÉREZ, arquitecto técnico
- **ADMINISTRACIÓN, PRODUCCIÓN DOCUMENTAL Y SUPERVISIÓN** (RODRIGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, S.L.P.)
 - BEATRIZ FERNÁNDEZ ARIAS, administración, producción y control de calidad
 - HENAR MORÁN JUAN, delineante proyectista
 - SARA LOURDES GRANADO MARTÍNEZ, administrativo

Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell,
en representación de RODRÍGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS

2 DELIMITACIÓN ERRP "LEÓN NORTE"

2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.1.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Los datos básicos de la actuación y la delimitación del ámbito se encuentran detallados en el ANEXO 4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN, en el que se enmarca el límite del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada ERRP "León Norte" que incluye los 6 barrios que componen el Área Funcional "León Norte" de la ciudad de León, perteneciente a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

2.1.2 SITUACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación se localiza en el límite norte de la ciudad y se focaliza principalmente en 2 de los 10 distritos censales existentes en la ciudad de León. En concreto, la parte sur del distrito 3 (barrios de La Inmaculada, Asunción, Ventas, Cantamilanos y San Esteban) y la zona sur oeste del distrito 4 (barrio de San Mamés). Dichos distritos quedan físicamente divididos por la traza del ferrocarril de FEVE, que se extiende de norte a sur a lo largo de todo el ámbito. A parte de la vía del tren existen otras vías, Av. Mariano de Andrés, Av. de Asturias, Av. de Padre Isla y la incompleta ronda norte, que suponen límites o barreras que han contribuido a la configuración de la zona.

La zona se halla delimitada en gran parte por algunos elementos físicos notorios, como son: la circunvalación LE-20 por el norte, la avenida de Padre Isla por el oeste, la traza del ferrocarril de vía estrecha por el este y finalmente la Era del Moro, la Muralla Romana y el Yacimiento Arqueológico de Santa Marina por el sur. A ello hay que añadir la fractura que sufre el área por la difícil geografía sobre la que se asienta el ámbito, con fuertes desniveles.

Según el artículo 10 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* (en adelante, el RD 853/2021), el ERRP "León Norte" propuesto cumple con los requisitos, que son:

- Tratarse de un barrio o zona delimitada territorialmente por acuerdo de la administración autonómica o local correspondiente. Podrá ser continuo o discontinuo.
- Al menos el 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.

El ERRP "León Norte" se corresponde con un área continua de la ciudad de León que cumple con todos los requisitos para su declaración como ERRP. A continuación, se delimita de manera gráfica los 6 barrios incluidos en la propuesta.

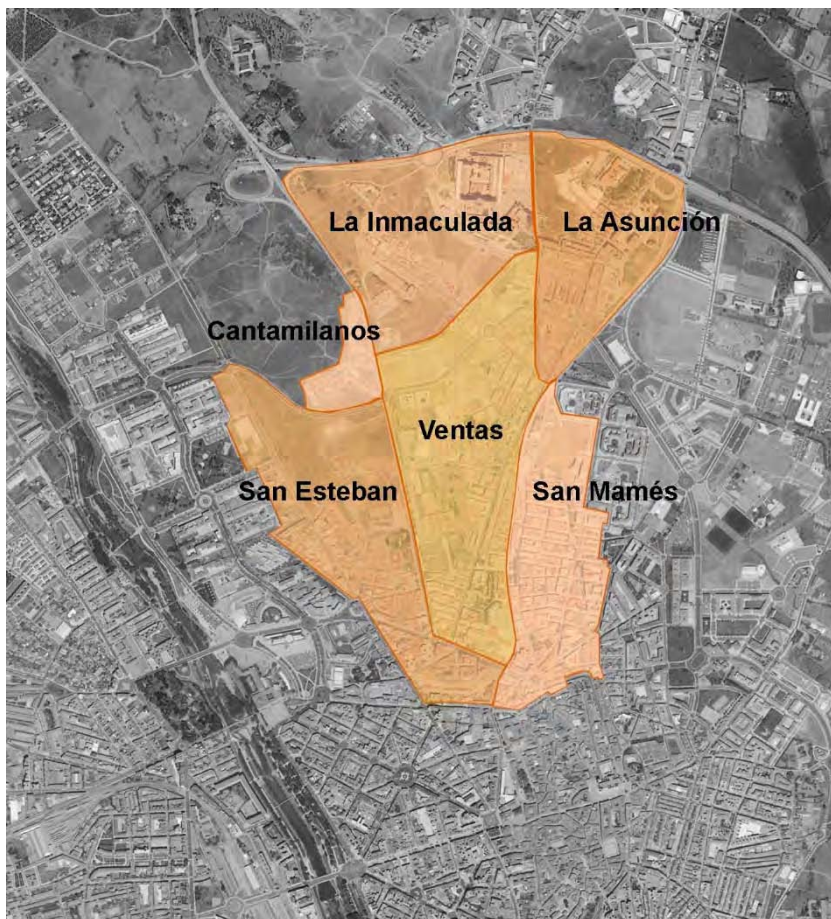


Ilustración 1: Ámbito seleccionado

2.2 ANTECEDENTES.

El área del ERRP León Norte 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 deben encontrarse y potenciarse.

Sobre el ámbito se está desarrollando una actuación con fondos FEDER dentro de la denominada Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) que, sin embargo, no puede incluir actuaciones sobre el ámbito privado, es decir, quedan excluidas las ayudas a la rehabilitación en el tejido residencial privado.

En este sentido, las actuaciones de rehabilitación del tejido residencial privado incluidas en el programa de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada serían complementarias a las actuaciones de regeneración urbana en el León Norte que se financien con los fondos FEDER de la estrategia DUSI.

La ejecución de ERRPs en el ámbito de la Estrategia DUSI "León Norte: Barrios Entrevías", contribuye a dar viabilidad a ambos programas, tanto en sus objetivos, como en su financiación por el Ayuntamiento de León, actuando además la ejecución de ERRPs dentro de la Estrategia "León Norte: Barrios Entrevías" como elemento impulsor para un desarrollo urbano sostenible e integrado del ámbito.

La delimitación del ámbito detallado en la presente memoria resulta necesario y conveniente ya que tanto la ciudad de León como el área funcional León Norte se encuentra en situación de extrema vulnerabilidad.

Por todo lo expuesto se considera que el área funcional de la ciudad de León denominada LEÓN NORTE – BARRIOS ENTREVÍAS, requiere la intervención de la administración para el impulso de la

rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, ya que, la zona urbana sufre un proceso de abandono, obsolescencia y degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, y un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentra en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.

El programa ERRP es una herramienta adecuada para mejorar las condiciones de los habitantes de esta área. Se pretende reducir el consumo energético con medidas de mejora de la envolvente térmica y, al mismo tiempo, mejorar las condiciones ambientales y de imagen urbana de la edificación, su estado de conservación, grado de accesibilidad y de estanqueidad. 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 ERRP, como también lo es para la estrategia DUSI León Norte, será la erradicación de la infravivienda ubicada en la zona, paralelamente a acciones integrales de desarrollo social y económico del territorio (toda la estrategia DUSI que está arrancando en la ciudad de León se centra físicamente en esta zona de la ciudad y persigue cuatro objetivos temáticos fundamentales; OT2 Mejorar el uso y la aplicación de las TIC y el acceso a las mismas; OT4 Favorecer la transición a una economía baja en carbono; OT6 Proteger el medio ambiente y promover la eficiencia de los recursos y OT9 Promover la inclusión social y luchar contra la pobreza).

Cabe destacar además que el Camino de Santiago roza este Área en su ángulo sureste siendo la salida de peregrinos desde el centro monumental de la ciudad hacia Astorga. Además, estos barrios entrevías, en su límite sur cuentan con casi todo el lienzo norte de la muralla Romana de la ciudad de León, cuyo extremo occidental constituye una de las zonas de la muralla Romana con peores condiciones ambientales Ya está en marcha la recuperación del ámbito, dentro de las acciones de la EDUSI, como intervención en el patrimonio cultural e histórico.

2.3 ENCUADRE DE LA ACTUACIÓN. DATOS BÁSICOS.

2.3.1 ENCUADRE DE LA ACTUACIÓN.

Los datos más característicos del municipio y de la ciudad de León, así como del ámbito de actuación, se pueden encontrar en el ANEXO 4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

A modo de resumen se incluye a continuación un cuadro con las características más significativas del ámbito de actuación, diferenciado por barrios.

ERRP "LEÓN NORTE": TOTAL ACTUACIÓN							
DATOS CATASTRO	BARRIO SAN MAMÉS	BARRIO DE LA INMACULADA	BARRIO DE CANTAMILLANOS	BARRIO LA ASUNCIÓN	BARRIO SAN ESTEBAN	BARRIO LAS VENTAS	TOTAL ACTUACIÓN
Superficie total (m2)	344.767	565.569	61.318	321.837	494.528	469.049	2.257.068
Población estimada (hab)	9.808	729	382	4433	6069	5721	27.142
Densidad de población (hab/ha)	284	13	62	138	123	122	124
Superficie edificada total	536.836	27.525	17.443	183.028	291.981	308.065	1.364.878

(m2)							
nº edificios residenciales	358	323	123	177	559	554	2.094
nº edificios otros usos	21	13	0	15	33	44	127
nº edificios totales	379	336	123	192	592	598	2.221
nº viviendas	5.225	388	203	2358	3228	3043	14.445
nº de edificios con amianto	36	32	12	18	56	55	209
nº locales	1.160	44	5	210	733	683	2.835
densidad (viv/Ha)	152,00	7,00	33,00	73,00	65,00	65,00	65,83
superficie uso residencial	446.685	24.723	13.832	163.315	246.426	256.464	1.151.446
superficie otros usos	5.450	405	212	2.459	3.367	3.174	15.066
sup media vivienda	85,49	63,72	68,14	69,26	76,34	84,28	74,54
Viviendas anteriores a 1981	4.923,00	366,00	191,00	2.222,00	3.041,00	2.867,00	13.610,00
% viv anteriores a 1.981	94,22%	94,33%	94,09%	94,23%	94,21%	94,22%	94,22%

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 NOMBRE: Ayuntamiento de León
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

Dentro de este ámbito se han delimitado una serie de Áreas de Rehabilitación Preferente (ARP), que suman un total de nueve. Se detallan a continuación las características más significativas de las distintas ARP delimitadas.

ERRP "LEÓN NORTE": ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE (ARP) edificios sobre los que se pretende intervenir							
ARP	BARRIO SAN MAMÉS	BARRIO DE LA INMACULADA	BARRIO DE CANTAMILANOS	BARRIO LA ASUNCIÓN	BARRIO SAN ESTEBAN	BARRIO LAS VENTAS	TOTAL
Superficies total ARP (m2)	28.821	12.986	11.665	10.743	20.901	22.672	107.788
Población estimada (hab)	820	17	73	148	257	277	1.590
Densidad de	284,48	12,89	62,30	137,74	122,72	121,97	123,68

NOMBRE: Ayuntamiento de León

población (hab/ha)							
Superficie edificada total (m2)	125.861	10.570	10.741	37.180	61.146	69.550	315.048
nº edificios residenciales	84	124	76	36	117	125	562
nº edificios otros usos	5	5	0	3	7	10	30
nº edificios totales	89	129	76	39	124	135	592
nº edific. unifamiliares	7	114	57	9	19	39	245
nº edific. colectivos	77	10	19	27	98	86	317
nº viviendas	1.225	149	125	479	676	687	3.341
nº de edificios con amianto	8	12	8	4	12	13	57
nº locales	97	1	1	7	31	33	170
densidad (viv/Ha)	425,04	114,74	107,16	445,87	323,43	303,02	286,54
superficie uso residencial	104.728	9.494	8.517	33.176	51.609	57.898	265.422
superficie otros usos	5.524	672	564	2.160	3.048	3.098	15.066
sup media vivienda	85,49	63,72	68,14	69,26	76,34	84,28	74,54
Viviendas anteriores a 1981	1.154	141	118	451	637	647	3.148
% viv anteriores a 1.981	94,20%	94,63%	94,40%	94,15%	94,23%	94,18%	94,30%

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E520DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es -

Señalar, además, que está previsto que la actuación repercuta sobre un total de 1.025 viviendas del conjunto de 3.341 viviendas indicadas en las ARP, lo que supone aproximadamente un 30%.

Esta actuación inicialmente prevista se dividirá, a su vez, en cuatro fases de 250, 250, 250 y 275viviendas, cada una.

El presente documento se refiere a una primera fase de 250 viviendas.

Tal y como puede comprobarse en los cuadros adjuntos, al menos el 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. En la actuación este porcentaje supera el 80%, cumpliéndose esta condición tanto para el conjunto del ámbito como para las áreas ARP delimitadas.

2.3.2 DOTACIONES URBANÍSTICAS INCLUIDAS

El área del ERRP León Norte tiene diversas dotaciones urbanísticas incluidas dentro de su ámbito. Se detallan a continuación las más significativas.

1. DOTACIONES URBANÍSTICAS

Dentro del ámbito se localizan las siguientes dotaciones urbanísticas:

- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- VÍAS PÚBLICAS

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

COD. PGOU	SG/SL	COD.	BARRIO	DENOMINACIÓN (ERRP)	SUPERFICIE EN EL ERRP (m2)
SG-EQ	SG	(SA-01)	INMACULADA	Hospital de León	85.779,84
SG-EQ	SG	(SA-08)	SAN ESTEBAN	Residencia de la tercera edad Santa Luisa	8.157,33
SG-EQ	SG	(SC-07)	SAN ESTEBAN	Espacio Vías	3.165,48
SG-EQ	SG	(SC-08)	SAN MAMÉS	Centro de Interpretación del León Romano	2.107,87
SG-EQ	SG	(SC-09)	SAN MAMÉS	Archivo Histórico Provincial de León	2.403,51
SG-EQ	SG	(E-09)	VENTAS	Colegio de las Anejas	5.248,30
SG-EQ	SG	(E-10)	SAN ESTEBAN	CEIP San Isidoro	8.990,00
SG-EQ	SG	(E-12)	VENTAS	Colegio Cervantes	10393,03
SG-EQ	SG	(E-14)	VENTAS	Instituto de Secundaria Claudio Sánchez Albornoz	4.202,46
SG-EQ	SG	(E-16)	VENTAS	Colegio Cervantes (AMIDOWN)	986,73
SG-EQ	SG	(D-01)	SAN ESTEBAN	Polideportivo San Esteban. Pista de Hockey San Esteban	2.864,83
SG-EQ	SG	(AP-01)	SAN ESTEBAN	ILDEFE	5.922,00
SG-EQ	SG	(FA-01)	VENTAS	Cuartel de Almansa	25.844,10
TOTAL SG					166.065,48
DEQ-SA	SL	(SA-02)	VENTAS	Centro de planificación familiar	1.072,48
DEQ	SL	(SA-03)	SAN MAMÉS	Centro Pío XII	706,1
DEQ	SL	(SA-09)	VENTAS	Centro Residencial ALFAEM Salud Mental León	4.272,08
DEQ-SA	SL	(SC-01)	VENTAS	Centro Social Mariano Andrés	1.072,48
DEQ	SL	(SC-02)	ASUNCIÓN	Centro Social Mariano Andrés (Ventas-Este)	1.162,77
DEQ-SC	SL	(SC-03)	INMACULADA	Centro Social La Inmaculada	618,96
DEQ-E	SL	(SC-05)	SAN MAMÉS	Escuela José Antonio	930,92
DEQ	SL	(SC-06)	VENTAS	Centro Cívico Ventas Oeste	2.001,97
DEQ	SL	(E-01)	ASUNCIÓN	Guardería La Asunción	396
DEQ-EQ	SL	(E-02)	INMACULADA	Escuela de educación infantil La Inmaculada	891,72
DEQ	SL	(D-02)	SAN ESTEBAN	Complejo deportivo Super Eras de Renueva	15.177,00
DEQ	SL	(D-03)	VENTAS	Polideportivo Ventas Oeste	2.221,97
DEQ-D	SL	(D-04)	INMACULADA	Zona Deportiva La Inmaculada	4.201,65
DEQ	SL	(D-05)	ASUNCIÓN	Zona Deportiva La Asunción	5.532,23

COD. PGOU	SG/SL	COD.	BARRIO	DENOMINACIÓN (ERRP)	SUPERFICIE EN EL ERRP (m2)
DEQ-AP	SL	(AP-03)	INMACULADA	Edificio Administrativo en la Inmaculada	1.148,15
DEQ	SL	(AP-04)	SAN MAMÉS	Aparcamiento Av. Padre Isla / C/Abad de Santullán	6.484,81
DEQ	SL	(MV-01)	SAN ESTEBAN	Estación de Matallana	1.734,04
TOTAL SL					49.625,33

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

COD.	BARRIO	DENOMINACIÓN (ERRP)	SUPERFICIE EN EL ERRP (m2)
DEL-P01	ASUNCIÓN	Parque de La Cepeda	11.882,47
DEL-JV01	ASUNCIÓN	Zona de juegos Asunción	722,26
DEL-JV02	INMACULADA	Zona de juegos de la Inmaculada	660,69
DEL-JV03	SAN MAMÉS	Parque de San Mamés	3.521,55
DEL-JV04	SAN MAMÉS	Parque de Nocedo	5.662,00
DEL-JV05	VENTAS	Jardín municipal Ángel Barja	5.256,13
DEL-JV06	VENTAS	Parque de Mariano Andrés	4.405,61
DEL-JV07	SAN ESTEBAN	Jardín de San Esteban	2.379,86
DEL-JV08	SAN ESTEBAN	Parque Porrejas	4.712,00
DEL-JV09	SAN ESTEBAN	Jardín de la Estación de Matallana	2.354,84
PZV-01	ASUNCIÓN	Plaza Asunción 1	1.564,32
PZV-02	ASUNCIÓN	Plaza Asunción 2	620,24
PZV-03	ASUNCIÓN	Plaza Asunción 3	2.080,21
PZV-04	INMACULADA	Plaza de la Inmaculada	854,24
PZV-05	VENTAS	Plaza de Balanzategui	440,46
PZV-06	VETNAS	Plaza de Juan de Austria	151,05
PZV-07	SAN MAMÉS	Parque San Juan de Sahagún	1.054,45
PZV-08	SAN MAMÉS	Plaza Padre Severino Ibañez	354,43
PZV-09	SAN MAMÉS	Plaza del Espolón	425,09
PZV-10	SAN ESTEBAN	Plaza Maestro Odón Alonso	1.227,34
PZV-11	SAN ESTEBAN	Plaza Espacio vías	1.258,94
PZV-12	SAN ESTEBAN	Plaza de Renueva	426,81
PZV-13	SAN ESTEBAN	Plaza C/ Ramón y Cajal	174,2
DEL-JV01b	ASUNCIÓN	Zona de juegos Asunción	722,26
DEL-JV02b	INMACULADA	Zona de juegos de la Inmaculada	660,69
DEL-JV03b	SAN MAMÉS	Zona de juegos San Mamés	317,16
DEL-JV04b	SAN MAMÉS	Zona de juegos Nocedo	1.256,90
DEL-JV05b	VENTAS	Zona de juegos Jardín Ángel Barja	193,13
DEL-JV06b	VENTAS	Zona de juegos Parque Mariano Andrés	256,18
DEL-JV08b	SAN ESTEBAN	Zona de Juegos Parque Porrejas	171,23
TOTAL			55.766,74

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEDBBCA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DD0C28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

VÍAS PÚBLICAS

Las vías públicas están constituidas por una serie de avenidas que estructuran la actuación y una **red viaria** interior de menor envergadura.

Destacan dentro del viario básico los fragmentos de la ronda norte que circunvala el ámbito por el exterior y de la ronda interior, como vías concéntricas de gran capacidad.



Ilustración 2: Plano de estructuración del viario público del ámbito.

2.3.3 IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES

Se incluye en Anexo independiente la relación de inmuebles afectados por la actuación de rehabilitación programada a nivel de barrio propuesta.



Ilustración 3: Plano catastral del ámbito

2.3.4 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

2.3.4.1 SUJETOS LEGITIMADOS

Será beneficiaria directa de las ayudas previstas la comunidad autónoma, que podrán otorgar el importe de las mismas a los destinatarios últimos, determinando las actuaciones encuadrables en cada programa y los potenciales destinatarios últimos de las ayudas, sin perjuicio de los requisitos adicionales que puedan establecer la comunidad autónoma.

La comunidad autónoma, como beneficiaria directa de estas ayudas, no desarrollan ninguna actividad económica que pueda alterar las condiciones de competencia de mercado entre los estados miembros de la Unión Europea, no obstante, deberán realizar un seguimiento detallado y particularizado del presupuesto recibido, que permita verificar el cumplimiento de los límites, condiciones e intensidades de ayuda a otorgar establecidos por la normativa europea de ayudas de estado, aplicando asimismo cualquier norma o reglamentación que resulte aplicable para la gestión y ejecución tanto al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, establecido por el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021, como al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.





Los destinatarios últimos tendrán la consideración de beneficiarios de la subvención, a efectos de las obligaciones recogidas en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y acreditarán no encontrarse incurso en las prohibiciones para obtener la condición de beneficiario de subvenciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, a excepción de la letra e) del referido artículo, relativa a la obligación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social con las condiciones señaladas en la normativa vigente.

2.3.5 ENCUADRE DE LOS BARRIOS INCLUIDOS

1. BARRIO DE SAN MAMÉS (A)

El barrio de San Mamés está situado al norte del casco antiguo de la ciudad en la zona Noroeste de León. Surge como nuevo barrio en la década de los 50-60 para acoger a un gran número de personas en viviendas colectivas. Las edificaciones son antiguas y poco eficientes, con un alto porcentaje de viviendas vacías con un alto porcentaje de inmigrantes. El barrio está fragmentado por el paso de línea de ferrocarril de vía estrecha (FEVE) que discurre de norte a sur por el extremo occidental del barrio, generando un efecto barrera.






La elevada densidad del barrio se ha visto incrementada en los últimos años por el Campus Universitario de Vegazana, agravándose problemas como la falta de dotaciones, en especial de espacios libres, o la congestión de tráfico derivada de su deficitaria red viaria.

	BARRIO DE SAN MAMÉS (A)	
	Superficie aprox.:	344.767 m2
	Población estimada:	9.808 hab
	Densidad población:	284 hab/ha
	Número de viviendas:	5.225 viv
	Densidad de vivienda:	152 viv/ha
Viviendas anteriores a 1981:	3.441 viv	
		
<p>Vista aérea del barrio de San Mamés</p>		
		
C/ La Bañeza	C/ Padre Getino	

2. BARRIO DE LA INMACULADA (B)

Este barrio se caracteriza por un cierto aislamiento y por el asentamiento en el mismo de infraviviendas y círculos de marginación. Se sitúa al Noroeste de la ciudad de León, al lado de la ronda norte, al Suroeste del hospital Universitario de León. Es conocido popularmente como "Barrio Corea", por coincidir su onomástica con la guerra que se desencadenó en esa península asiática.

Cruzando la ronda norte se encuentran los "Altos del Duero", uno de los dos únicos "poblados" de realojo existentes en el municipio, residentes en situaciones de gran vulnerabilidad. Junto a ello está el complejo hospitalario Universitario de León situado en el extremo norte.

	BARRIO DE LA INMACULADA (B)	
	Superficie aprox.:	565.569 m2
	Población estimada:	729 hab
	Densidad población:	13 hab/ha
	Número de viviendas:	388 viv
	Densidad de vivienda:	7 viv/ha
	Viviendas anteriores a 1981:	255 viv
		
Fotografía de conjunto del barrio de La Inmaculada, con el Hospital al fondo		
		
Vista aérea del Barrio de La Inmaculada		
		
Calle Nazareth	C/ Peña Santa	

HASH DEL CERTIFICADO:
F76A92F1E1E520DEB8CA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA:
31/01/2024






PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

3. BARRIO DE CANTAMILANOS (C)

Barrio concebido como isla urbana residual y obsoleta, carente de dotaciones y servicios. Situado al Suroeste de La Inmaculada, en este barrio también se repite que una gran parte del parque de viviendas existentes en esta zona responden a formas y características constructivas ineficientes desde el punto de vista energético y medioambiental (aislamiento insuficiente, materiales no reciclables, instalaciones inadecuadas...), contribuyendo a la ineficiencia global de la ciudad como sistema.

	BARRIO DE CANTAMILANOS (C)	
	Superficie aprox.:	61.318 m2
	Población estimada:	382 hab
	Densidad población:	62 hab/ha
	Número de viviendas:	203 viv
	Densidad de vivienda:	33 viv/ha
Viviendas anteriores a 1981:	134 viv	
		
Fotografía de conjunto del barrio de Cantamilanos, con los depósitos de agua al fondo		
		
Vista aérea del Barrio de Cantamilanos		
		
Fotografía desde el barrio de Cantamilanos	C/ Cebolledo	

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E7E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Organo





Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

NOMBRE:
 Ayuntamiento de León

4. BARRIO DE LA ASUNCIÓN (D)

El barrio de La Asunción está situado en la zona Noreste de la Ciudad. Se trata de un barrio con alto índice de infravivienda, especialmente en la zona de las Peñas, punto de concentración de inmigrantes. El área, además presenta fuertes desniveles por lo que varias de las calles cuentan con escalinatas que dificultan la accesibilidad.

Los orígenes de su colonización urbana se remontan a mediados de siglo, se realizó de forma concéntrica con actuaciones puntuales en el extremo norte con la construcción del hospital y, a mediados de siglo, el Colegio de La Asunción, aprovechando la carretera como eje edificatorio. La mayoría de las viviendas responden a formas y características constructivas ineficientes desde el punto de vista energético y medioambiental (aislamiento insuficiente, materiales no reciclables, instalaciones inadecuadas...), contribuyendo a la ineficiencia global de la ciudad como sistema.





	BARRIO DE LA ASUNCIÓN (D)	
	Superficie aprox.:	321.837 m2
	Población estimada:	4.433 hab
	Densidad población:	138 hab/ha
	Número de viviendas:	2.358 viv
	Densidad de vivienda:	73 viv/ha
	Viviendas anteriores a 1981:	1.553 viv
		
Vista aérea del Barrio de La Asunción		
		
Escaleras al final de la C/Catoute	C/ Peña Ercina	

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

Ayuntamiento de León

5. BARRIO DE SAN ESTEBAN (E)

El barrio de San Esteban se encuentra entre la Avenida Padre Isla y la Avenida de Asturias. El parque de viviendas es antiguo (el 74,61% son anteriores a 1980). La población se caracteriza por un envejecimiento que es superior a la media y por su escasa población infantil. La zona sur presenta altas densidades mientras que al norte hay eriales clasificados como suelos urbanos no consolidados sin desarrollar. El barrio surge sin un desarrollo programado generando una altísima ocupación del suelo y dejando una secuela de carencias infraestructurales básicas sobre todo en red viaria creando un barrio desconectado entre sí y con serias dificultades de conseguir una mejora futura.

	BARRIO DE SAN ESTEBAN (E)	
	Superficie aprox.:	494.528 m ²
	Población estimada:	6.069 hab
	Densidad población:	123 hab/ha
	Número de viviendas:	3.228 viv
	Densidad de vivienda:	65 viv/ha
Viviendas anteriores a 1981:	2.126 viv	
		
<p>Vista aérea del Barrio de San Esteban</p>		
		
<p>C/ José María Vicente López</p>	<p>C/ León XIII</p>	

HASH DEL CERTIFICADO:
F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
FECHA DE FIRMA:
31/01/2024



PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C28793F4C08FA95244A3

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

6. BARRIO DE LAS VENTAS (F)

El barrio de las Ventas se sitúa entre la Avenida de Asturias al Oeste y la línea de ferrocarril FEVE al Este. Se trata de un barrio con viviendas subvencionadas de los años 60, sin un desarrollo urbanístico planificado. Tienen un gran impacto las instituciones de carácter religioso y militar como es el cuartel de Almansa, agravan la desestructuración, perpetuándose con el desarrollo de patrones inconexos y aislados. Destaca la presencia de eriales junto a núcleos de densidad de población. Existe una mezcla morfológica y tipológica y unas condiciones precarias de vivienda, en su mayor parte clandestinas y de autoconstrucción.

	BARRIO DE LAS VENTAS (F)	
	Superficie aprox.:	469.049 m ²
	Población estimada:	5.721 hab
	Densidad población:	122 hab/ha
	Número de viviendas:	3.043 viv
	Densidad de vivienda:	65 viv/ha
Viviendas anteriores a 1981:	2.004 viv	
		
<p>Vista aérea del Barrio de Las Ventas</p>		
		
C/ Almirante de Castilla	C/ las Ventas	

HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024

PUESTO DE TRABAJO:
 Sello de Organo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C28793F4C08FA9524443

NOMBRE:
 Ayuntamiento de León

3 MEMORIA PROGRAMA

3.1 ALCANCE Y OBJETIVOS

El Ayuntamiento de León encarga la presente Memoria-Programa del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada "León Norte" con el objeto de que le sean concedidas las ayudas previstas en el Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del ERRP, con los Fondos europeos Next Generation, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 del RD 853/2021.

- Un Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) tiene por objeto 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 las actuaciones de rehabilitación se pueden encontrar:
 - La mejora de la eficiencia energética de los edificios y viviendas, en especial en cuanto a su aislamiento térmico, fomentando intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética.
 - La supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los edificios, viviendas y espacios comunes a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad.
 - La recuperación de los valores urbanísticos y arquitectónicos, así como de los elementos que representen la identidad local.
- La mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética
 - El mantenimiento de la vitalidad urbana mediante la mezcla de usos, admitiendo la mayor compatibilidad de las actividades productivas con el uso residencial.
 - La mejora de los espacios libres a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
 - En las vías y espacios libres públicos, la mejora de la seguridad para los peatones y de la accesibilidad en general.
 - La integración de las perspectivas de género y de edad, utilizando mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la comunicación con los residentes y la transparencia.
 - La mejora de la accesibilidad multimodal y la convivencia de la movilidad motorizada con los modos de transporte peatonal y ciclista y con el transporte público.

Con carácter orientativo y complementario se proponen otros sistemas de intervención en el uso y mercado del suelo como son la inspección técnica de edificios (ITE) y las órdenes de ejecución.

3.1.1 JUSTIFICACIÓN DE LOS FINES E INTERESES PÚBLICOS DE LA ACTUACIÓN Y DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA

Para la planificación de la actuación ERRP "LEÓN NORTE" se elabora la documentación de la delimitación y memoria programa dando cumplimiento a la voluntad del Ayuntamiento de León de establecer los objetivos de regeneración y renovación urbana establecidas por la legislación vigente para intervenir sobre un ámbito muy vulnerable en el que existen situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad, y sobre el que convergen circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental con el objeto de rehabilitar edificios y mejorar el medio urbano, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas.

De conformidad con el artículo 4 de la LUCyL en el que se desarrollan los principios de la Actividad Urbanística Pública y en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orienta en este plan a la consecución de los siguientes objetivos principales:

a) Establecer una ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

1.º El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

2.º La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

3.º La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la regeneración de áreas urbanas degradadas.

4.º La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora de las condiciones ambientales adecuadas.

5.º La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

6.º La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

b) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

c) 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 que sufran procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León de 9 de diciembre de 2016 acordó aprobar la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado "León Norte: barrios Entrevías", como desarrollo de la estrategia de ciudad "León XXI21", del Ayuntamiento de León.

El día 22 de mayo de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Estado número 121 la "Resolución de 18 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se conceden ayudas de la segunda convocatoria para la selección de estrategias de desarrollo urbano sostenible e integrado que serán cofinanciadas mediante el Programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020, convocadas por Orden HAP/1610/2016, de 6 de octubre". Conforme a la misma el Ayuntamiento de León ha resultado beneficiario de una subvención de fondos FEDER de 14.068.685 euros en el periodo 2016-2022, para implementar la Estrategia DUSI "León Norte: Barrios Entrevías". Las actuaciones con financiación con fondos FEDER de la EDUSI, no pueden incluir actuaciones sobre el ámbito privado, es decir, quedan excluidas las ayudas a la rehabilitación en el tejido residencial privado.

En este sentido, las actuaciones de rehabilitación del tejido residencial privado con ayudas de fondos europeos Next Generation para los ERRP serían complementarias a las actuaciones de regeneración urbana en el León Norte que se financien con los fondos FEDER de la estrategia DUSI.

La ejecución de ERRP en el ámbito de la Estrategia DUSI "León Norte", contribuye a dar viabilidad a ambos programas, tanto en sus objetivos, como en su financiación por el Ayuntamiento de León, actuando además la ejecución de ERRPs dentro de la Estrategia "León Norte" como elemento impulsor para un desarrollo urbano sostenible e integrado del ámbito.

La ERUCyL, que es el documento en el que se plantea la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León considera que el municipio de León tiene una necesidad media de regeneración, con una valoración de 10 puntos sobre 12, lo que conlleva una población en fuerte decrecimiento, una alta tasa de envejecimiento, una alta tasa de paro y un alto envejecimiento del parque inmobiliario.

Desde una perspectiva urbana el citado ERUCyL considera a León como una ciudad prioritaria para ser objeto de actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana por cumplir ampliamente con todos los objetivos genéricos de vulnerabilidad urbana, económica y social. León tuvo un crecimiento rápido y desordenado desde el siglo XIX, coincidiendo con el nacimiento y desarrollo de la era industrial. El modelo de crecimiento a golpes por el sistema no reglado conocido como "parcelaciones urbanísticas" se consolida y fragmenta al incrementarse los operadores, produciéndose un tipo de ciudad dominada por una edificación residencial densa y sin servicios.

Desde una perspectiva de barrio se ha seleccionado el ámbito León Norte por ser el que se ha considerado más vulnerable y desatendido en la actualidad y por lo tanto el más idóneo para la definición de un ámbito de regeneración urbana. Para su definición se ha utilizado el método de valoración señalado en el ERUCyL calculando el Índice de Regeneración Urbana (INR) cuyo método y aplicación práctica puede consultarse en el documento denominado DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, que se incluye como anexo en un documento independiente.

En el citado documento puede comprobarse que sobre el ámbito se cumplen los siguientes parámetros de población, empleo y vivienda, que comparados con los valores medios de la comunidad Autónoma ponen de manifiesto la situación de vulnerabilidad del barrio:

- La población ha descendido un 5,72% entre el año 2001 y 2011, y mantiene la tendencia descendente, siendo la variación media de la población en el mismo período en el conjunto de la Comunidad Autónoma del 2,45% descendente.
- La población está muy envejecida con un 21,28% por encima de los 64 años de edad, siendo la tasa media de envejecimiento de la comunidad de Castilla y León en 2011 del 23,02%
- La tasa de desocupados se encuentra en torno al 30,01% de la población activa, siendo la tasa de paro media de la comunidad de Castilla y León en 2011 del 12,51%.
- La edad media del parque de viviendas está en 1972 y el 94,22% es anterior a 1981, siendo el porcentaje de viviendas anteriores a 1981 en el ámbito de la comunidad de Castilla y León en 2011 del 23,02%

Por todo lo expuesto se considera que el área funcional de la ciudad de León denominada LEÓN NORTE requiere la intervención de la administración para el impulso de la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, ya que la zona urbana sufre un proceso de abandono, obsolescencia y degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, y un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentra en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.



Ilustración 4: Ámbito de actuación.

3.2 EJES ESTRATÉGICOS

León Norte es una de las seis áreas funcionales de la ciudad de León y comprende un área de 225,71has, y afecta a 14.445 viviendas y 27.142 vecinos.

Se entiende por Unidad Funcional el fragmento de ciudad básico que permite una alta calidad de vida en distancias cortas para acceder más fácilmente a las seis funciones sociales urbanas esenciales que son: habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender, descansar. Esta Unidad Funcional tiene una correspondencia directa con el concepto de LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS que aborda las transformaciones en el mundo urbano con el enfoque de la mejor relación posible entre el espacio y el tiempo útil.

El área del ERRP "León Norte" está en situación de vulnerabilidad urbana, social y económica con un altísimo **Índice de Necesidad de Regeneración (INR) de 11 puntos sobre 12, que valora la variación de población en el tiempo, la tasa de envejecimiento, la tasa de paro y la antigüedad del parque de viviendas.**

El área funcional de la ciudad de León denominada LEÓN NORTE, requiere la intervención de la administración para el impulso de la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, ya que, la zona urbana sufre un proceso de abandono, obsolescencia y degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, y un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentra en riesgo de exclusión.

La propuesta indica la dirección para avanzar hacia una transformación del espacio urbano hacia una ciudad policéntrica en la que el área de León Norte sea un área funcional autónoma. La proposición está basada esencialmente en la revitalización de los servicios de cortas distancias, 15 minutos en movilidad activa (a pie o en bici) basada en cuatro criterios: redescubrir todos los recursos de proximidad, utilizar los metros cuadrados existentes más y mejor, darle a cada lugar múltiples usos y reapropiarse del espacio público para hacer de él, lugares de encuentro, de vida.

LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS es un nuevo modelo sostenible de multicentralidad y cercanía que ha sido recogido con mucho entusiasmo por la ciudad de París.

El programa ERRP es una herramienta adecuada para iniciar la mejora de las condiciones de los habitantes de esta área. El Entorno Residencial de Rehabilitación Programada ERRP "León Norte", pretende la regeneración y renovación urbana parcial del ámbito de actuación, incluyendo tanto la rehabilitación de edificios como la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano de tal forma que sean un revulsivo de la situación actual y permitan una transformación gradual en las sucesivas actuaciones que se vayan realizando a lo largo del tiempo.

El programa ERRP se apoya sobre los siguientes ejes estratégicos que son los pilares de la propuesta de ordenación y permiten identificar criterios, principios y procedimientos configurando la secuencia ordenada y planificada que permita alcanzar una renovación del barrio efectiva.

BARRIO ESTRUCTURADO

- Con la ciudad a la que pertenece entre sí

BARRIO DIVERSO

- Que promueva la diversidad de usos, población y actividades

BARRIO EQUIPADO

- Bien equipado con un alto grado de equipamientos urbanos

BARRIO SOSTENIBLE

- Con actuaciones que recuperen a parte de la población en riesgo de exclusión

BARRIO CREATIVO

- Potenciando sus activos patrimoniales y culturales

- Se proponen tres tipos de actuaciones:



Los ejes estratégicos son los pilares de la propuesta de ordenación y permiten identificar criterios, principios y procedimientos configurando la secuencia ordenada y planificada que permita alcanzar una renovación del barrio efectiva.

Se proponen cinco estrategias:



1. BARRIO ESTRUCTURADO

Un barrio estructurado con el conjunto de la ciudad a la que pertenece. Un fragmento de ciudad conectado con su entorno inmediato. Para ello se propone una concepción general de la ciudad de León que permita tener una visión global desde la que afrontar las distintas soluciones particulares.

Se propone que el barrio con una fluida relación transversal con los barrios y áreas limítrofes, y con un buen acceso a los servicios y equipamiento de carácter central, potenciando los enlaces e impulsos propios que conforman la ciudad y posibilitan su concepción integral, pero sin perder su propia personalidad e identidad.



Ilustración 5: Propuesta barrio estructurado

2. BARRIO DIVERSO

Un barrio que promueva la diversidad de usos y actividades reconstruyendo el espacio cotidiano para garantizar la proximidad y variedad, reduciendo la movilidad hacia un entorno próximo en el que se resuelvan las necesidades básicas de los vecinos, con una regulación del uso del suelo que favorezca la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

Igualmente se promueve la diversidad de la población buscando dar servicio al mayor abanico de edades y situaciones posibles. Un barrio diseñado para los ciudadanos.

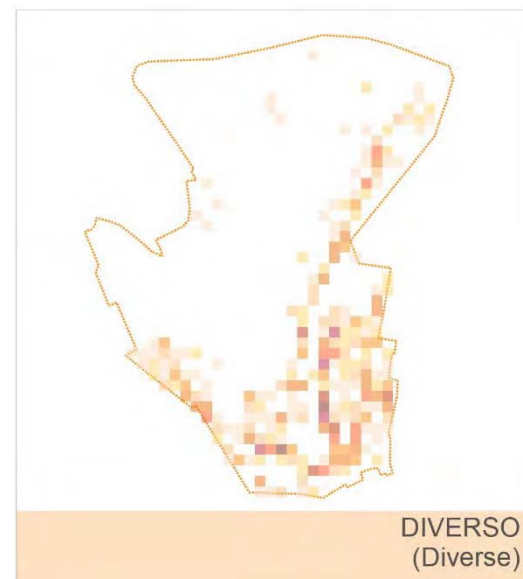


Ilustración 6: Propuesta barrio diverso

3. BARRIO BIEN EQUIPADO

Un barrio que cuente con un alto grado de equipamiento que lo haga competitivo en relación con los barrios más modernos. Con dotaciones urbanísticas acordes con las necesidades actuales.

En relación con los espacios libres públicos, en estos últimos años han pasado a ser considerados como espacios naturales necesarios para el mantenimiento eficiente del orden urbano. El sistema de espacios libres públicos se concibe como una red interconectada y complementaria de espacios verdes urbanos que incluye a todos aquellos elementos destacados por su importancia ambiental, paisajística o patrimonial. Al integrarse en un mismo sistema, estos elementos cumplen un papel fundamental en la mejora de la calidad ambiental del medio urbano.



Ilustración 7: Propuesta barrio equipado

Se fomenta la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los recorridos peatonales y ciclistas. Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público.

En relación con los equipamientos se propone una red bien dotada e interconectada con las zonas verdes de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, etc.

En relación con los servicios urbanos se propone el diseño de sistemas adecuados de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como sistemas colectivos de calefacción y agua caliente cuando se considere oportuno.

4. BARRIO SOSTENIBLE

La estrategia principal EDUSI de desarrollo urbano sostenible e integrado de León Norte – Barrios Entrevías es la que sirve de base al presente proyecto. La estrategia ERRP "León Norte" se presenta como la oportunidad de reactivación a través de la recuperación de una parte de la población en riesgo de exclusión, recuperando vacíos urbanos y dotándoles de espacios de encuentro e intercambio, recuperando locales y viviendas vacías y ofertándolas a jóvenes estudiantes y emprendedores que quieran formar parte de la transformación, reunificando barrios históricamente segregados mediante corredores de intercambio.

La estrategia INTESSS-PA que propone la transición energética desde la relación que existe entre la planificación espacial y la planificación energética, buscando como dotar de herramientas institucionales al cambio necesario en relación con las fuentes de energía y la gestión de sistemas con nuevas tecnologías.



Ilustración 8: Propuesta de barrio sostenible

La estrategia MAKING-CITY, o "El camino de la energía eficiente para la transformación de la ciudad, posibilitando un futuro positivo", es otra estrategia perteneciente también al programa H2020. Se trata de una estrategia demostrativa a gran escala, orientada hacia el desarrollo de nuevas estrategias integradas para acometer la transformación del sistema energético urbano hacia ciudades bajas en carbono, con el enfoque de los Distritos de Balance Energético Positivo (PED) como pieza clave.

Se busca una regeneración ecológica del tejido residencial: rehabilitar lo construido, recuperando las áreas en desuso y dotando de atractivo a aquellas zonas que se prevea su abandono, anteponiendo la rehabilitación a la nueva construcción. Será objetivo estratégico fomentar la excelencia ambiental, para contribuir a un modelo de desarrollo sostenible y de lucha contra el cambio climático, así como para fortalecer la capacidad de atraer nueva población y actividades, y para desarrollar un sistema diferencial de recursos turísticos.

5. BARRIO CREATIVO

Potenciar los activos patrimoniales y culturales, poniéndolos en valor para sus propios ciudadanos y para convertirlos en referente nacional e internacional. Estos activos culturales deben ser un reclamo que mejorará el atractivo de la ciudad y al mismo tiempo, una fortaleza que retendrá población interesada en generar tejido empresarial, pero que al mismo tiempo exige entornos urbanos de calidad con oferta variada de vida.



Ilustración 9: Propuesta barrio creativo

3.3 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ERP

3.3.1 ANÁLISIS GENERAL DEL BARRIO

Se ha realizado un análisis y diagnóstico del ERP delimitado que abarca diferentes disciplinas, permitiendo una valoración detallada del ámbito completo y realizar una serie de propuestas generales, algunas de las cuales son objeto de la gestión del ERP y otras se dejan a modo de sugerencias para un desarrollo futuro.

El análisis y diagnóstico se ha realizado desde las siguientes perspectivas:

1. LA COMPACIDAD URBANA
2. LA COMPLEJIDAD URBANA
3. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA
4. LA INFRAESTRUCTURA VERDE
5. LOS SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS
6. LA RED VIARIA
7. EL SISTEMAS DE SERVICIOS URBANOS

3.3.2 COMPACIDAD URBANA

La compacidad es el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de viario. Determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas. El espacio público es el elemento estructural de un modelo de ciudad más sostenible. Es el espacio de convivencia ciudadana y forma, conjuntamente con la red de equipamientos y espacios verdes y de estancia, los ejes principales de la vida social y de relación. La calidad del espacio no es sólo un indicador relacionado con el concepto de compacidad, sino que al mismo tiempo es indicador de estabilidad.

1. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

El parque inmobiliario debe responder a un modelo morfológico organizado y perfectamente coordinado con el espacio público a través del cual tiene servicio de forma que se garanticen las mejores condiciones ambientales y funcionales desde un punto de vista de soleamiento y ventilación que sea posible implementar. Para ello se propondrán actuaciones tanto en el espacio público como en las edificaciones que permitan optimizar estas condiciones.

Las edificaciones constituyentes del parque inmobiliario deben de resultar sostenibles en todas las escalas del término mediante la promoción de soluciones urbanas sostenibles e integradoras que favorezcan la protección del medio ambiente y el uso de energías renovables.

Se tratarán de eliminar las barreras arquitectónicas para facilitar la mayor autonomía de grupos dependientes o de movilidad reducida y garantizar la accesibilidad universal de todos los ciudadanos.

2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito comprende un total de 243 manzanas, 2.221 inmuebles y 14.445 viviendas. A continuación, se describe el estado de las edificaciones y sus características fundamentales, con el objetivo de su análisis para un posterior diagnóstico de la problemática existente en dichas edificaciones:



Ilustración 10: Imagen aérea del ámbito ERRP.

3. LA MORFOLOGÍA URBANA

Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad, siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de una imagen particular a lo urbano, y dentro de ello, a cada ámbito o barrio.

La clasificación morfológica se ha basado en la manzana concebida esta como la unidad básica de la organización espacial de la ciudad, y definida como la superficie de suelo privativo delimitada por espacios de dominio y uso públicos, sean estos espacios libres, equipamientos o calles.

1. **Manzana cerrada:** Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada y propia del tipo de ordenación según "edificación alineada a vial". En función de

las características físicas que puedan adoptar las distintas manzanas, se distinguen dos variantes morfológicas:

- a. Manzana con patio de manzana: Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio de manzana.
 - b. Manzana compacta o sin patio de manzana: Es aquella en la que el espacio libre interior o patio de manzana no tiene dimensiones adecuadas para garantizar las condiciones de ventilación o soleamiento propios de un espacio exterior.
2. **Manzana abierta:** Aquellas en las que el espacio libre interior o patio de manzana se abre total o parcialmente al espacio público exterior.
 3. **Manzana con edificación abierta o aislada:** Aquella que se caracteriza por la libre disposición de la edificación sobre la parcela.



Ilustración 11: Análisis morfología del ámbito ERRP

4. TIPOLOGÍA DE LAS EDIFICACIONES

Los tipos de ordenación están definidos en el planeamiento general en función de la disposición que adoptan o pueden adoptar las edificaciones en relación con el espacio libre de uso y dominio público, y en relación con otras edificaciones colindantes.

En base a estas características se diferencian dos tipologías básicas:

1. **Edificación alineada a vial:** Es la tipología de ordenación características de la ciudad tradicional consolidada, en que la edificación se dispone alineada al lindero de fachada de la parcela, sin solución de continuidad con el espacio públicos que le da acceso.
2. **Edificación abierta o aislada:** tipología de ordenación caracterizada por la libre disposición de las edificaciones en el interior de cada parcela, sin configurar entre sí, ni entre ellas y el espacio público desde el que tienen acceso, ningún espacio definido ni en sus formas ni en sus usos y condiciones de uso.

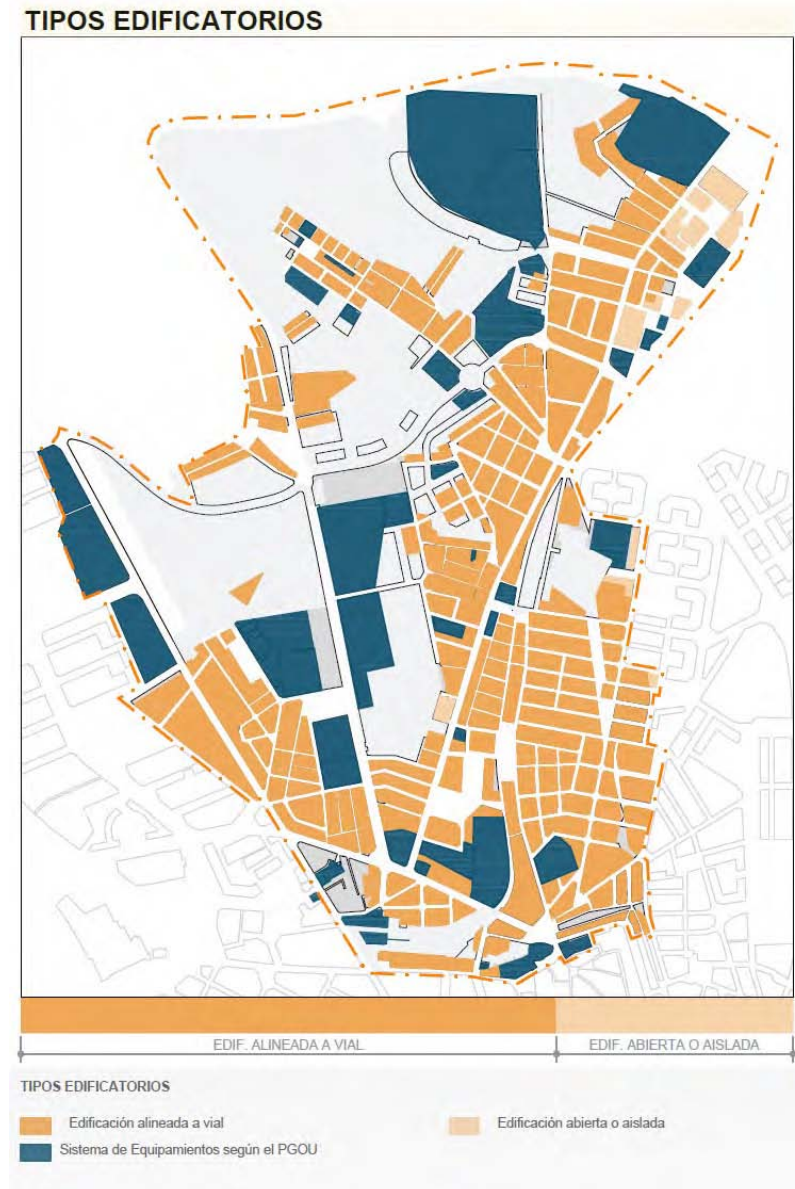


Ilustración 12: Análisis tipos edificatorios del ámbito ERRP.

5. ANÁLISIS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

El análisis en las edificaciones se propone desde varios puntos de vista como altura, antigüedad, tipología, morfología, etc. y está definido tanto en el presente apartado como en la documentación gráfica que acompaña la presente memoria.

A. ALTURA

La altura de las edificaciones es muy diversa en función de los distintos barrios incluidos dentro del ámbito y pasan desde viviendas de una sola planta a bloques de viviendas de quince alturas.

Esta diversidad de alturas en ocasiones responde a criterios homogéneos por manzanas o zonas y otras veces no, resultando difícil establecer un patrón. Esto es debido a la forma en la que se crean y se desarrollan los distintos barrios.

Se han analizado las alturas de todas las edificaciones incluidas dentro del ámbito.

Desde un punto de vista del planeamiento vigente las ordenanzas predominantes en el ámbito se corresponden con la de Ensanche (EN) y la de Extensión (EX). El PGOU propone para estas dos ordenanzas unas alturas que se basan en la anchura de las calles siguiendo el siguiente criterio:

ANCHO DE VIAL (m)	NÚMERO DE PLANTAS	
	EN	EX
Menor de 8m	PB + 1	PB + 1
De 8m a menos de 12m	PB + 2	PB + 2
De 12m a menos de 16m	PB + 3	
De 16m a menos de 20m	PB + 4	PB + 3
De 20m o más	PB + 5	

Se trata de una relación entre la altura de la edificación y la anchura de la calle con una media aproximada de 1:1. Esta proporción supone que las calles con orientación este – oeste consiguen algo de soleamiento en la acera norte durante el equinoccio, es decir, que más de la mitad del año las viviendas con orientación sur tienen soleamiento en toda la fachada.

El problema mayoritario de varios barrios es que la altura real sobrepasa con mucho la máxima permitida por el planeamiento y eso hace que un gran número de calles sean muy oscuras y cerradas.

B. ANTIGÜEDAD

Según los datos obtenidos del Catastro, el ámbito incluye un total de 14.445 viviendas, de las cuales 13.610 son anteriores a 1.981.

BARRIO	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE (Ha)	HABITANTES	Densidad (hab/Ha)	VIVIENDAS	Densidad (viv/Ha)	Viv. Anterior a 1981
A - San Mamés	344.767,00	34,48	9808	284	5.225	152	4.923
B - La Inmaculada	565.569,00	56,56	729	13	388	7	366
C - Cantamilanos	61.318,00	6,13	382	62	203	33	191
D - La Asunción	321.837,00	32,18	4433	138	2.358	73	2.222
E - San Esteban	494.528,00	49,45	6069	123	3.228	65	3.041
F - Ventas	469.049,00	46,90	5721	122	3.043	65	2.867
TOTAL ámbito	2.257.068,00	225,71	27.142	120	14.445	64	13.610



Ilustración 13: Análisis antigüedad parque inmobiliario

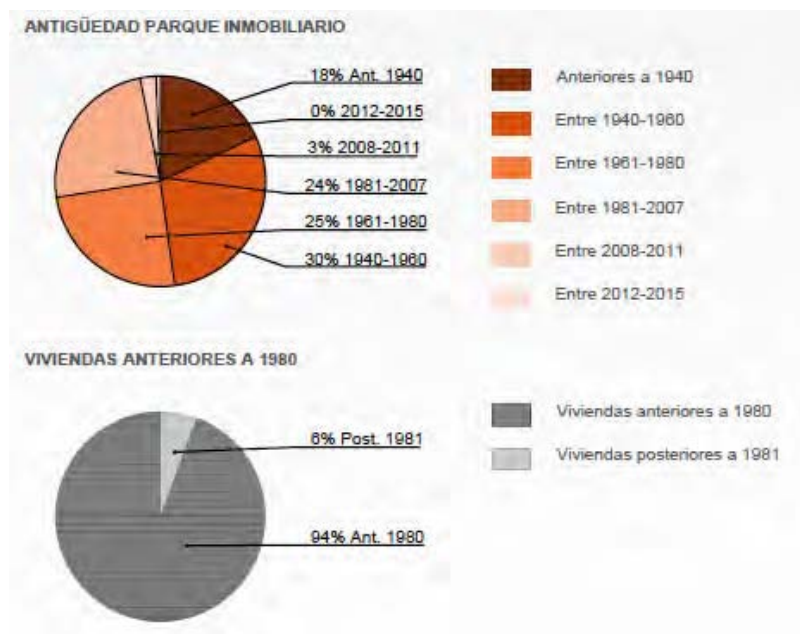


Ilustración 14: Antigüedad parque inmobiliario.

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

NOMBRE: Ayuntamiento de León

C. LA VIVIENDA EN PLANTA BAJA

En la mayoría del ámbito está prohibido el uso de vivienda en planta baja en aplicación del artículo 320.2 de la normativa del PGOU.

Sin embargo, en el ámbito tenemos algunos barrios con densidades por debajo del máximo permitido en la legislación urbanística que admitiría 150 viviendas y 22.500 metros cuadrados edificables por hectárea. El tope de número de viviendas por hectárea se sitúa en las 100viv/ha en el artículo 94.4 del RUCyL.

D. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

La Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, indica que los edificios representan el 40 % del consumo de energía final de la Unión Europea, por ello la reducción del consumo de energía y el uso de energía procedente de fuentes renovables en el sector de la edificación son importantes para reducir la dependencia energética de la Unión Europea y las emisiones de gases de efecto invernadero.

La reconversión del sector inmobiliario y de la construcción debe dirigirse hacia un modelo sostenible e integrador; redirigiendo los esfuerzos hacia la rehabilitación. Las inversiones en la rehabilitación energética de edificios pueden ahorrar energía, reducir gastos corrientes, mejorar la productividad y el confort, e incrementar la utilidad y el valor de los edificios.

Aproximadamente el 55 % del parque edificado en España es anterior al año 1980 y aproximadamente el 21 % cuenta con más de 50 años. Casi el 58 % de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética (la norma básica de edificación NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas de los edificios).

La rehabilitación del parque edificado juega además un papel relevante en la recuperación económica, ayudando a la reconversión de otros sectores, entre ellos, el turístico.

6. DIAGNÓSTICO DE LA COMPACIDAD URBANA

Los problemas más significativos en el ámbito de la compacidad urbana detectados dentro del área son los siguientes:

- Gran antigüedad del parque inmobiliario siendo el 94% de los inmuebles anteriores a 1980.
- Morfología y tipología urbana relativamente homogénea pero desorganizada y desestructurada.
- Distribución de usos muy focalizada sobre los principales ejes del ámbito.
- Incumplimiento generalizado de las alturas máximas permitidas por el planeamiento general que se superan en un alto porcentaje por tratarse de construcciones anteriores al planeamiento.
- Articulado de la normativa del PGOU adecuado para el tratamiento de las construcciones disconformes con el planeamiento lo que permite realizar intervenciones de rehabilitación sobre edificaciones con exceso de altura u otras situaciones de disconformidad.
- Calles poco soleadas y con escasa apertura hacia el cielo debido a los excesos de altura de las edificaciones existentes.
- Diferentes estructuras urbanas en el conjunto del ámbito y en la zona noroeste en la que se encuentran los barrios de la Inmaculada y Cantamilanos con estructuras típicas rurales.
- La normativa urbanística prohíbe el uso de vivienda en planta baja en la mayoría del ámbito a pesar de ser un uso contemplado en varios inmuebles existentes.
- Escasísima eficiencia energética del parque inmobiliario existente.
- Problemas de accesibilidad en el parque inmobiliario.

La problemática más significativa del parque inmobiliario residencial del ámbito es el siguiente:

- **ESTRUCTURAL:** problema estructural mayoritario en las cubiertas de los edificios
- **ENVOLVENTE TÉRMICA:** edificaciones sin aislamiento térmico
- **ACCESIBILIDAD VERTICAL:** edificaciones sin ascensor
- **ACCESIBILIDAD HORIZONTAL:** escalones previos en el acceso al portal.
- **SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN:** alturas inadecuadas de pasamanos de escalera y petos de ventana.
- **SISTEMAS DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN DE ALTA EFICIENCIA:** uso de calderas individuales contaminantes
- **SISTEMAS DE DEMANDA ENERGÉTICA DE ELEMENTOS COMUNES:** no disponen de sistemas de reducción de la demanda energética en las zonas comunes
- **OTRAS PROBLEMÁTICAS EXISTENTES:**
 - Distorsiones de la unidad del conjunto, con tratamientos diferenciados por propiedad;
 - Procesos de alteración originados por la introducción de elementos ajenos a las características de las edificaciones.
 - En algunas edificaciones situadas en la parte más alta existen problemas de presión del agua, especialmente en las viviendas de las edificaciones con más plantas, muchas de las cuales no disponen de grupo de presión. Esto ocurre en muy pocas edificaciones ya que la mayor parte de ellas tienen carácter unifamiliar.
 - Un buen porcentaje de las zonas comunes de las edificaciones tienen sus acabados interiores en malas condiciones de conservación.
 - Existen edificios con muchas viviendas actualmente en desuso, no destinadas a vivienda habitual, o deshabitadas, que se encuentran en malas condiciones de habitabilidad y salubridad debido a su estado de abandono, los cuales representan en torno a un 17% del total de viviendas del ámbito.

PRINCIPALES PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL PARQUE INMOBILIARIO

1. SUBVENCIONES DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

El objetivo en relación con la intervención del parque inmobiliario residencial es fomentar la rehabilitación de la edificación para lo que se propone un programa de ayudas a la rehabilitación que promuevan el fomento de la conservación, la mejora de la eficiencia energética y la implantación de la accesibilidad universal.

Las propuestas de ayudas en materia de intervención sobre los inmuebles siguen el siguiente índice:

- Adecuación estructural
- Adecuación funcional, accesibilidad, habitabilidad.
- Intervención en materia de eficiencia energética.
- Intervención en materia de urbanización interior.

Las intervenciones se pormenorizan según el siguiente esquema:

Adecuación
estructural

Actuaciones a nivel de cimentación.

Reconocimiento de posibles asientos y su solución mediante recalces, apeos o demoliciones.

Actuaciones a nivel de demoliciones o desmontajes.

Demoliciones previstas de elementos fuera de ordenación, o simplemente de elementos que estén generando disfunciones estructurales en las edificaciones existentes.

Actuaciones a nivel de estructura.

Reconocimiento de deformaciones, grietas y roturas, en los entramados verticales y horizontales que componen la estructura del edificio y solución mediante refuerzos o rehabilitación de los elementos defectuosos.

Actuaciones a nivel de fachada.

Reconocimiento de grietas, deformaciones y roturas en los elementos de fachada y solución mediante refuerzos o rehabilitación de los elementos defectuosos.

Actuaciones a nivel de cubierta.

Reconocimiento de las deformaciones provenientes de sobrecargas mecánicas, cambios de dimensión provocados por acciones térmicas o alteración de las características de los elementos por penetración de agua y solución mediante refuerzos, sustituciones, rehabilitación de los elementos dañados y garantía de la estanqueidad.

Adecuación
funcional,
accesibilidad,
habitabilidad

Actuaciones a nivel de instalaciones como abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, gas, calefacción y otros.

Las actuaciones previstas tienen un carácter comunitario y no se prevén a nivel individual. Se trata de garantizar el correcto suministro de todos los servicios mínimos exigibles y la salubridad de los materiales empleados.

Actuaciones a nivel de accesibilidad, tanto vertical como horizontal.

Las actuaciones previstas tienen como objetivo garantizar las condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida y el resto de los usuarios conforme a la legislación vigente.

Se propone la supresión de desniveles y escalones en las plantas bajas siempre que sea posible, sustituyéndolos o complementándolos en caso necesario con rampas, así como en la incorporación de ascensores.

Actuaciones a nivel de habitabilidad.

Actuaciones encaminadas a garantizar las condiciones de habitabilidad de los inmuebles en sus partes comunes, tales como humedades, ventilación, etc.

Intervención en materia de eficiencia energética	<p>Actuaciones a nivel de fachada.</p> <p>Actuaciones encaminadas a mejorar la envolvente térmica de las fachadas mediante sistemas de mejora del aislamiento térmico.</p>
	<p>Actuaciones a nivel de cubierta.</p> <p>Actuaciones encaminadas a mejorar la envolvente térmica de la cubierta mediante sistemas de mejora del aislamiento térmico.</p> <p>Aislamiento térmico en la cubierta que puede estar situado en la cara fría o caliente de la cubierta en función del sistema de cubierta.</p> <p>Extensión de mantas flexibles de lana de roca con un espesor recomendado de 12cm sobre el forjado del último piso.</p>
	<p>Actuaciones a nivel de carpintería exterior.</p> <p>Actuaciones encaminadas a mejorar la envolvente térmica de la edificación mediante la colocación de nuevas carpinterías con rotura de puente térmico y vidrios bajo emisivos que cumplan con la normativa vigente.</p> <p>Se propone la incorporación de unas ventanas que den cumplimiento a los requerimientos del DB HE-1 para la zona geográfica correspondiente.</p>
	<p>Actuaciones a nivel de cerramiento de terrazas o balcones.</p> <p>Cerramiento de terrazas u otros elementos salientes de la edificación que puedan provocar puentes térmicos e inclusión de las mismas dentro de la envolvente térmica.</p>
	<p>Intervención en sistemas de calefacción y refrigeración de alta eficiencia</p> <p>La sustitución de los sistemas de calefacción por otros más eficientes.</p>
	<p>Intervención en los sistemas de demanda energética de elementos comunes</p> <p>Las operaciones de rehabilitación deben acompañarse de medidas complementarias de reducción de la demanda eléctrica tales como la sustitución de los sistemas de iluminación por otros más eficientes.</p>
Intervención en materia de urbanización interior	<p>Actuaciones en patios interiores o urbanización y cerramientos de parcelas privativas.</p> <p>Actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones de urbanización de los patios mancomunados existentes.</p>
Otras intervenciones previstas	<p>Instalación de grupos de presión de agua.</p> <p>Reparación de los acabados de las zonas de los portales que se encuentran en mal estado.</p> <p>Reparación de las zonas comunes de los sótanos antesala de los trasteros o carboneras que se encuentran en mal estado.</p> <p>Reparación de los acabados que se encuentren en mal estado de las zonas de cocheras.</p> <p>Reparación de los acabados de las zonas comunes de las zonas bajo cubierta destinadas a trasteros.</p> <p>En los edificios en desuso y que se encuentran en peor estado de conservación se propone su reforma integral.</p>

2. ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE

León Norte es un ámbito de grandes dimensiones que incluye 14.445 viviendas y afecta a unos 27.142 vecinos.

El objetivo es la rehabilitación de viviendas dentro de un programa de subvenciones que abarque el mayor número de viviendas posibles.

En base al presupuesto inicial estimado se calcula que podrán optar a un programa de subvenciones en una primera etapa del plan un total de 1.025 viviendas que se dividirá a su vez en fases. Para cumplir este objetivo es necesario delimitar en torno al triple de viviendas para que pueda establecerse el dialogo competitivo propio del sistema de subvenciones.

Con la intención de delimitar estas 3.341 viviendas se ha propuesto una subdivisión del ámbito en "Áreas de Rehabilitación Preferente" (ARP) que serán las que tengan opción al programa de subvenciones de forma preferente. Esta división se ha realizado siguiendo los siguientes objetivos:

- Que cada uno de los barrios tenga una ARP.
- Que incluyan zonas con un alto INR.
- Que incluyan conjuntos de edificación homogéneas.
- Que incluyan el mayor número de viviendas anteriores a 1980.
- Que incluyan ámbitos con propuestas de urbanización para realizar intervenciones conjuntas.
- Que la distribución de viviendas sea proporcional al número de viviendas en cada barrio, excluyendo los conjuntos homogéneos.

De acuerdo con estos criterios se han delimitado un total de 9 ARP distribuidas en los distintos barrios.

El programa favorecerá la intervención sobre las viviendas incluidas en las ARP sin perjuicio de que pueda incluir otras viviendas incluidas en la delimitación y cumplan con todos los requisitos.



Ilustración 15: Áreas de Rehabilitación Preferentes sobre ortofoto



Ilustración 16: Gráfico de la ubicación de las Áreas de Rehabilitación Preferentes en el ámbito

La presente memoria se refiere a una primera fase de intervención de 250 viviendas.

3. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Uno de los principios fundamentales que deben regir las actuaciones de rehabilitación de edificios es sin duda la mejora de la eficiencia energética, entendiéndose que esta medida resulta clave para avanzar en la sostenibilidad ambiental de las ciudades y en la lucha contra el cambio climático a escala global.

En este contexto resulta especialmente significativa la antigüedad de las construcciones que es la siguiente dentro del ámbito.

FECHA DE CONSTRUCCIÓN	Nº DE VIVIENDAS
Anteriores a 1981	13.610 viv
Entre 1981 y 2007	688 viv
Posteriores a 2007	147 viv
TOTAL	14.445 viv

De acuerdo con el Artículo 14 del RD 853/2021, y en cumplimiento de los objetivos establecidos en el anexo a la *Decisión de Ejecución del Consejo (CID)*, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación

de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia en España, la concesión y ejecución de las ayudas de este programa apoyará al cumplimiento de un ahorro energético mediante el empleo de una serie de actuaciones que se detallan a continuación.

A. ENVOLVENTE TÉRMICA – FACHADA EXTERIOR

Se proponen el SATE como sistema prioritario de intervención sobre las fachadas de la edificación. Admitiéndose otros sistemas alternativos como la fachada ventilada, que tendrá, en su caso un uso minoritario.

El sistema SATE, que será el predominante en la actuación, consiste en la incorporación de un aislamiento térmico por el exterior de la fachada mediante la colocación, entre otras opciones, de placas rígidas de EPS (poliestireno expandido) con un espesor mínimo recomendado de 12cm. y un acabado exterior de revoco mineral raspado del color adecuado a la imagen urbana. Será el sistema que se vaya a utilizar de forma preferente para la mejora de la envolvente térmica de los edificios en cuanto a sus fachadas exteriores cara al viario público,

El sistema de fachada ventilada es un sistema de revestimiento de los paramentos del edificio que deja una cámara ventilada entre el revestimiento y el aislamiento. Se proponer la colocación de un aislamiento térmico por el exterior de la fachada mediante la colocación, entre otras opciones, de placas rígidas de EPS (poliestireno expandido) con un espesor mínimo recomendado de 12cm o lana de roca de transmitancia equivalente, una cámara de aire y un revestimiento exterior formado por diversos posibles materiales y que, entre otros, podría ser de hormigón polímero, composite, cerámico, etc., colocados sobre montantes de aluminio fijados a la estructura existente de la edificación. Con este sistema es posible realizar un aislamiento continuo por el exterior del edificio, protegiendo la hoja interior, así como los cantos de los forjados. La Fachada Ventilada, además de incidir en el ahorro de consumo energético del edificio, elimina las radiaciones directas o las inclemencias meteorológicas sobre muros y forjados protegiéndoles de las patologías que afectan a los edificios construidos con sistemas tradicionales.

Será preferible el uso de la solución de aislamiento térmico de la envolvente con el sistema SATE, ya que resulta ser una opción más económica.

También se proyecta una mejora de la envolvente térmica en las fachadas medianeras en contacto con el exterior y de los forjados de los cuerpos volados. Para estos elementos se propone el sistema SATE descrito anteriormente.



Ilustración 17: Esquema sección fachada ventilada - SATE

Otros sistemas que pueden utilizarse en determinados supuestos son tanto la inyección de aislamiento térmico en cámaras de aire de las fábricas de fachada, así como el trasdosado interior de las viviendas con aislamiento térmico.

Para el análisis del impacto del cambio de la envolvente térmica en la edificación se ha realizado un caso práctico, incluido en un anexo de la presente memoria, con un edificio típico de la actuación en el que se analizan diferentes comportamientos energéticos de un mismo

edificio inicialmente sin aislamiento térmico y posteriormente rehabilitando térmicamente la envolvente.

En dicho análisis se propone la mejora de la envolvente de la edificación mediante la instalación de un sistema de aislamiento por el exterior con un sistema SATE, consistente en la colocación de una placa rígida de poliestireno expandido (EPS) de 12cm de espesor, por ser la de mejor eficiencia energética y revestido con un revoco mineral raspado por el exterior para su protección.

En principio esta intervención está prevista para todas las viviendas sobre las que se intervenga y que así lo soliciten.

3.3.2.1

3.3.2.1 ENVOLVENTE TÉRMICA - CUBIERTA

La mayor parte de las edificaciones incluidas en el ámbito de actuación se componen de cubierta sin ningún tipo de aislamiento colocado.

En el resto de las cubiertas cabe distinguir entre las que se encuentran en buen estado, construidas con tabiquillo palomero sobre forjado de vigueta y bovedilla, pero sin aislamiento térmico; y las que se encuentran en mal estado de conservación, especialmente las construidas con estructura de madera que sustentan un orden de tablonos sobre los que apoya la cubierta, normalmente sin ningún tipo de aislamiento.

- En el primer caso, la actuación consiste en la colocación de aislamiento en la zona bajo cubierta sobre el forjado existente de vigueta y bovedilla con manta flexible de lana de roca y otra línea de aislamiento sobre el tablero cerámico bajo la teja. El aislamiento previsto serían mantas de lana mineral de unos 6 cm de espesor y placas rígidas de poliestireno expandido (EPS) de 6cm bajo la teja.
- En el segundo caso, se realiza una adecuación estructural de la cubierta según lo descrito en el apartado anterior, construyendo una nueva cubierta bajo nueva estructura y con aislamiento térmico e impermeabilización colocados bajo la cubierta. En este caso el aislamiento consiste en placas rígidas de poliestireno expandido (EPS) de 6cm bajo la teja.



Ilustración 18: Ejemplo de mejora de la envolvente térmica mediante ejecución de fachada ventilada.

B. ENVOLVENTE TÉRMICA - CARPINTERÍAS EXTERIORES

En este apartado el estado de las edificaciones del ámbito es muy diverso, existiendo varias que conservan por completo las carpinterías originales, que suelen ser o bien de aluminio; o bien de madera, de vidrio simple, y sin rotura de puente térmico en ambos casos. En la mayor parte de los edificios existen viviendas que las han ido sustituyendo por iniciativa propia por carpinterías modernas, de vidrio doble, y con rotura de puente térmico, generalmente utilizando carpinterías de PVC.

La actuación consiste en sustituir las carpinterías originales que se mantienen, sin rotura de puente térmico y de vidrios sencillos, por nuevas carpinterías con rotura de puente térmico y de vidrio doble con cámara, diferenciando entre tres situaciones posibles:

- La situación habitual, la de un edificio con carpinterías originales sencillas generalmente de aluminio, en el cual muchas de las viviendas ya las han sustituido por otras modernas, de vidrio doble y con rotura de puente térmico, siendo estas generalmente todas iguales dentro del propio edificio. En este caso, se propone la sustitución de las carpinterías originales existentes por otras nuevas, iguales o similares a las que ya se han sustituido, por carpinterías modernas de vidrios dobles bajo emisivos, y/o control solar, y con rotura de puente térmico.
- En los edificios en los que se han sustituido carpinterías de forma poco homogénea, siendo diferentes entre sí, se propone sustituir las carpinterías poco eficientes de vidrios simples sin rotura de puente térmico, por otras nuevas, a ser posible similares a las que se han sustituido en mayor número, de vidrio doble bajo emisivo y con rotura de puente térmico, y manteniendo las que ya se han sustituido, aunque sean diferentes a las nuevas colocadas y a las otras ya sustituidas pero valorando su sustitución completa.
- En el resto de los edificios, en los que aún no se ha sustituido ninguna carpintería exterior, se propone la sustitución de todas ellas por completo por nuevas carpinterías de vidrios dobles bajo emisivos y con rotura de puente térmico, en el material y el color que se desee.

C. SISTEMAS DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN DE ALTA EFICIENCIA

La sustitución de los sistemas de calefacción por otros más eficientes es una medida imprescindible en las actuaciones de rehabilitación.

En primer lugar, siempre que sea viable, es preferible instalar *sistemas* centralizados, que resultan más eficaces y fáciles de complementar con energías renovables. Si se mantiene la producción individual convendría sustituir, cumpliendo las condiciones marcadas por el RITE y el CTE, todos los sistemas de calefacción por efecto joule y calderas de más de 15 años por otros sistemas más modernos como calderas de condensación de combustibles fósiles, bombas de calor de alta eficiencia, o modernas calderas de pellets, u otras soluciones.

Esto implica también evaluar conceptos como la idoneidad del conducto de evacuación de humos, la instalación de una tubería de desagüe de los condensados, la necesidad de un lugar de almacenamiento, etc.

Por otro lado, se debe garantizar que las calderas nuevas que se instalen generen bajas emisiones tanto de dióxido de carbono como de óxidos de nitrógeno (inferiores a 70 mg/KWh), ya que ello contribuirá a una mejora en la calidad local del aire.

El objetivo a conseguir en este caso consiste en la instalación de una caldera centralizada en vez de mantener las calderas individuales, y en segundo término la sustitución de los sistemas de calefacción por efecto joule y calderas de más de 15 años por otros sistemas más modernos y eficientes.

4. ACCESIBILIDAD

A. ACCESIBILIDAD VERTICAL

La medida básica para garantizar una circulación vertical universal consiste en la instalación de un ascensor que comunique directamente el nivel de la calle con el nivel correspondiente a cada uno de los accesos a las viviendas. En el caso de existir desniveles intermedios, deben salvarse mediante rampas o, si no hay otra posibilidad, mediante otro tipo de aparatos elevadores como los salvaescaleras. Además, conviene que tanto los propios ascensores como los espacios de embarque y desembarque dispongan de una amplitud suficiente.

En escaleras y rampas, y en los supuestos en los que se plantee una actuación que afecte a estos elementos de comunicación vertical, se atenderá a los estándares normativos en la medida en que su aplicación no sea urbanística, técnica o económicamente viable y las soluciones propuestas supongan el mayor grado de adecuación efectiva global posible.

Unas buenas condiciones de accesibilidad en cuanto a la circulación vertical se consiguen instalando un ascensor con una capacidad para cuatro personas con unas dimensiones mínimas de la cabina con una sola puerta o con dos puertas enfrentadas, según la norma UNE-EN81-70, de 100 cm de ancho y 125 cm de fondo, con un ancho mínimo de paso de 0,80m y un espacio de embarque/desembarque que permita inscribir una circunferencia de 1,5m de diámetro. Esta cabina sólo tiene capacidad para un usuario de silla de ruedas y podrá ser menor de forma justificada si el edificio no tiene posibilidad de instalar una cabina de estas dimensiones.



Ilustración 19: Ejemplo de intervención de colocación de ascensor exterior.

B. ACCESIBILIDAD HORIZONTAL

Para facilitar la circulación de personas con movilidad reducida es conveniente garantizar unos huecos de paso suficientemente amplios (mínimo 80 cm.) y una anchura del itinerario horizontal de 1,10m como mínimo, así como disponer espacios en los zaguanes y frente a los huecos de paso que permitan el giro a las sillas de ruedas mediante la posible inscripción de una circunferencia de 1,20 m. En el caso de que exista un escalón en el acceso desde la calle de altura inferior a 12 cm., es también conveniente disponer una rampa con una pendiente que si es posible no supere el 12%.



Ilustración 20: Ejemplo de intervención de eliminación de peldaños de acceso.

OTRAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

1. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

Tal y como se ha visto el problema mayoritario es que la altura real de las edificaciones sobrepasa con mucho la máxima permitida por el planeamiento y eso hace que un gran número de edificaciones se consideren disconformes con el planeamiento.

En esta situación resulta de aplicación el artículo 137.2 de la normativa del PGOU que autoriza las obras de consolidación, rehabilitación o reforma de lo existente, debiendo procederse, en la medida de lo que las circunstancias técnicas o constructivas permitan, a la adecuación de los elementos afectados por la reforma a las determinaciones establecidas del Plan General.

2. CALIDAD ARQUITECTÓNICA DE LOS EDIFICIOS REHABILITADOS Y SOSTENIBILIDAD DE LAS SOLUCIONES Y MEDIOS MATERIALES EMPLEADOS.

La mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad universal son condiciones necesarias en los proyectos de rehabilitación de edificios, pero no suficientes, ya que existe toda otra amplia gama de medidas que inciden en la calidad y la sostenibilidad de los edificios rehabilitados que también es necesario implementar.

En lo que respecta al diseño arquitectónico, y en función del tipo y ambición del proyecto de rehabilitación, es conveniente avanzar hacia modelos habitacionales caracterizados por la flexibilidad.

Elo implica aplicar una serie de pautas de diseño relacionadas básicamente con la modularidad, así como sistemas constructivos prefabricados, con montaje en seco, independizados por sistemas y por tanto versátiles y sustituibles. El empleo de estos sistemas incrementa la eficacia social y funcional, ya que permite que una misma vivienda, con una mínima intervención, pueda acoger modos de vida diferentes, fomentando de nuevo la mezcla y la cohesión social.

Asimismo, permite aumentar su calidad –mayor control– y reducir el coste económico y medioambiental de la rehabilitación –reducción en la producción de residuos durante el proceso–, especialmente cuando se combina con la utilización de materiales renovables, reciclados y/o de procedencia local.

Otros criterios de calidad sostenible guardan relación directa con las distintas redes de servicios urbanos que llegan a las viviendas, ya que las operaciones de rehabilitación deben incidir también aquí en la mejora de su eficiencia, sostenibilidad y calidad.

Al margen de las redes de climatización, que ya se han comentado, se pueden tomar medidas en relación con el abastecimiento de agua y al saneamiento, como la inclusión de mecanismos que fomenten el ahorro de agua en las viviendas y, siempre que sea viable, su reciclaje, diseñando redes separativas de aguas pluviales, grises y negras, de tal forma que se posibilite su reutilización. También hay que incrementar la eficiencia de las instalaciones de iluminación, especialmente las que se disponen en el exterior –incorporando medidas de ahorro y evitando la contaminación lumínica–, y facilitar en el ámbito de la edificación la separación, reciclaje y recogida selectiva de residuos, reservando siempre que sea posible los espacios necesarios para dichos fines. El recurso a las TIC –su generalización en los edificios– es un medio muy útil para conseguir el mejor control y la mayor eficiencia en todas estas instalaciones.

Finalmente, hay que señalar que una adecuada rehabilitación de los edificios contribuye decisivamente a mejorar la calidad y sostenibilidad del medio urbano, en relación por ejemplo a la calidad del aire o la contaminación acústica, con medidas sencillas como el control y filtrado de las emisiones contaminantes de las calderas o la disposición centralizada de los mecanismos más ruidosos en aquellos espacios que minimicen su impacto acústico sobre los espacios públicos.

Tampoco se debe obviar las posibilidades que la rehabilitación de la edificación tiene para contribuir a las políticas de “reverdecimiento” de las ciudades, con medidas tan sencillas como la incorporación de vegetación en los patios y demás espacios libres privativos o el empleo de soluciones constructivas como las cubiertas verdes, que además suman otras ventajas en relación al aislamiento térmico, el reciclaje del agua de lluvia o la mejora de la calidad del aire.

3. REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

A. ESTRUCTURAL

La propuesta más significativa a nivel de adecuación estructural consiste en la reparación o sustitución de las partes de la estructura en mal estado, su impermeabilización y aislamiento y nuevo sistema de cubrición.

B. SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

Para reducir al mínimo el riesgo de caídas es conveniente instalar pasamanos en escaleras y rampas que salven una altura mayor que 55 y 18,5 cm., respectivamente.

Dichos pasamanos estarán a una altura entre 0,90 y 1,10m y preferentemente también a 0,65 y 0,75m, deben ser firmes y fáciles de asir, de tal forma que se separen suficientemente de las paredes, sean fácilmente abarcables con la mano y cuyo sistema de sujeción no interfiera con el paso continuo de esta.

En el caso de existir peldaños aislados, es imprescindible señalarlos claramente para que se distingan del resto del pavimento. Asimismo, también conviene señalar con pilotos luminosos los interruptores y pulsadores de luz, y emplear mecanismos de apertura de puertas preferentemente del tipo de presión de gran superficie.

C. SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICO EN ELEMENTOS COMUNES

Las operaciones de rehabilitación deben acompañarse de medidas complementarias de reducción de la demanda eléctrica tales como la sustitución de los sistemas de iluminación por otros más eficientes (lámparas de bajo consumo, fluorescentes compactos o leds). En este sentido, es recomendable incorporar medidas de control del uso de los sistemas de iluminación del edificio. Las zonas comunes (pasillos, ascensores) deben incorporar detectores de presencia que controlen el encendido y apagado de la iluminación, mientras que las zonas exteriores y aquellas zonas comunes interiores que reciben iluminación natural también pueden incorporar detectores crepusculares, de tal forma que no se recurra a la iluminación artificial mientras no sea necesario.

4. OTRAS INTERVENCIONES POSIBLES

En los edificios en los que existen problemas de presión del agua se propone la colocación de un grupo de presión que garantice la misma para todas las viviendas del edificio.

También se proponen actuaciones de mejora de la habitabilidad interior de los edificios, aunque únicamente en lo perteneciente a las zonas comunes a los vecinos del mismo. Esto incluye mayoritariamente diferentes zonas:

- Reparación de los acabados de las zonas de los portales que se encuentran en mal estado.
- Reparación de las zonas comunes de los sótanos antesala de los trasteros o carboneras que se encuentran en mal estado.
- Reparación de los acabados que se encuentren en mal estado de las zonas de cocheras.
- Reparación de los acabados de las zonas comunes de las zonas bajo cubierta destinadas a trasteros.
- En los edificios en desuso y que se encuentran en peor estado de conservación se propone su reforma integral.

5. MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Con el objetivo de implementar medidas de mitigación y adaptación al cambio climático se incluye una ordenanza que podría implementarse en las ayudas a la rehabilitación que se otorguen para que tengan en consideración los siguientes objetivos:

- a) Implementar estrategias para la reducción del consumo energético y el ahorro de la energía con el fin de minimizar las emisiones de gases de efecto invernadero en el medio urbano mediante la utilización de equipos e instalaciones de calefacción y aire acondicionado de máxima eficiencia.

- b) Confeccionar programas de alta eficiencia energética en la edificación, animando a superar los estándares definidos en el Código Técnico de la Edificación, tanto en la rehabilitación de edificios existentes, como de nueva construcción.
- c) Rehabilitar bajo el criterio de "edificios de consumo cero", utilizando los recursos disponibles para autoabastecerse de energía primaria; fotovoltaica, biomasa, geotérmica, etc.
- d) Minimizar las exigencias de energía mediante el empleo de adecuados aislamientos térmicos y con fachadas y tejados fríos, de alto albedo o con el empleo de soluciones verdes.
- e) Incremento de las superficies de alto albedo para reducir la temperatura exterior en áreas pavimentadas, y favorecer la inclusión de cubiertas y fachadas verdes y frías para reducir el calor superficial y aumentar la capacidad de infiltración frente a la escorrentía superficial.
- f) Favorecer la construcción de depósitos, aljibes, etc., en las edificaciones para el almacenamiento de agua de lluvia, con el fin de un mayor aprovechamiento de este recurso.
- g) Proyectos de optimización de la infraestructura hídrica para evitar pérdidas y mejorar la gestión sostenible del agua de abasto y la de aguas residuales. condiciones estéticas de las intervenciones

Con el objetivo de garantizar la calidad de las intervenciones que se subvencionarán y a la vista de que el PGOU de León carece de condiciones estéticas, se propone la normativa reguladora de las subvenciones para implementar las ayudas a la rehabilitación que se otorguen, tengan en consideración los objetivos estéticos de las intervenciones, así como en la redacción de proyectos de urbanización dentro del ámbito.

FICHAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES SITUADOS EN ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE

La relación de edificios residenciales situados en las ARP se encuentra en el ANEXO 1: RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN de la presente memoria.

3.3.3 COMPLEJIDAD URBANA

La complejidad atiende a la organización urbana, al grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen en la ciudad entre los entes organizados, también llamados personas jurídicas: actividades económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones.

La complejidad está ligada a una cierta mezcla de orden y desorden, mezcla íntima que, en los sistemas urbanos, se puede analizar en parte, haciendo uso del concepto de diversidad. Los organismos vivos y sobre todo el hombre y sus organizaciones, son portadores de información y atesoran, de forma dinámica en el tiempo, características que nos indican el grado de acumulación de información y también de la capacidad para influir significativamente en el presente y controlar el futuro.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Las estrategias urbanas que permiten incrementar el índice de diversidad son aquellas que buscan el equilibrio entre usos y funciones urbanas a partir de la definición de los condicionantes urbanísticos. Se trata, entre otros objetivos, de acercar a las personas a los servicios y a los puestos de trabajo, entendiendo que con ello se reduce, desde el punto de vista de la energía, el consumo de esta. Indicadores como los de autocontención (población ocupada que trabaja en el mismo municipio) y autosuficiencia (puestos de trabajo en el municipio ocupados por residentes) permiten conocer el grado de proximidad entre residencia y trabajo.

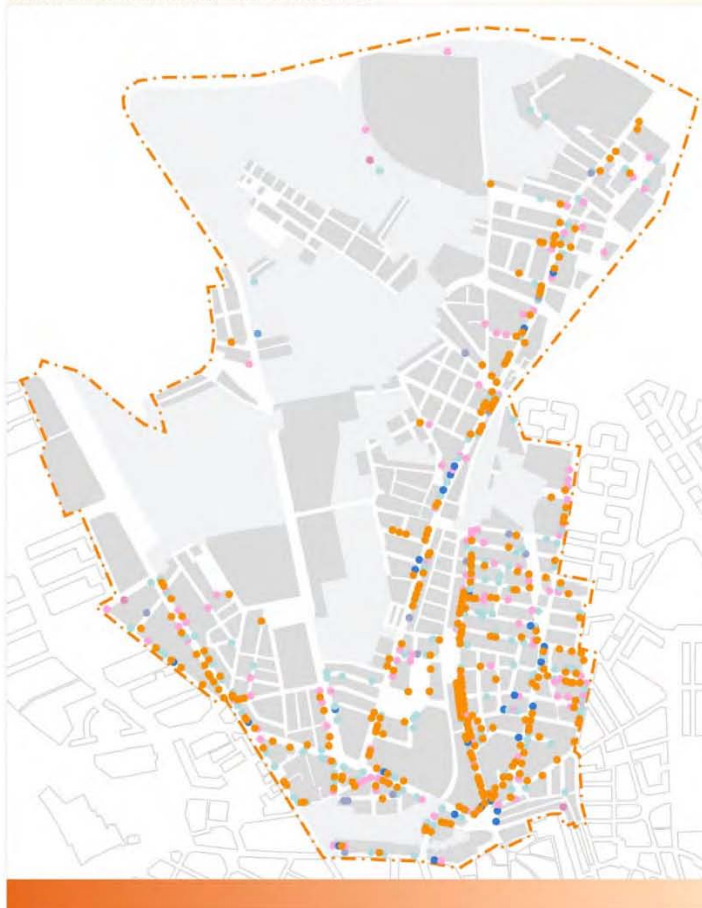
En cortes temporales sucesivos, los indicadores de complejidad (diversidad) muestran la madurez del tejido urbano y la riqueza del capital económico, del capital social y del capital biológico.

DIAGNÓSTICO DE LA COMPLEJIDAD URBANA

Los problemas más significativos en la complejidad urbana detectados dentro del área son los siguientes:

- El área constituye en sí misma un Unidad Funcional entendida como el fragmento de ciudad básico que permite una alta calidad de vida en distancias cortas para acceder más fácilmente a las seis funciones sociales urbanas esenciales; habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender y descansar.
- Escasa variedad de usos dentro del ámbito.
- Ausencia de una estrategia normativa en cuanto a la implantación de usos y actividades dentro del ámbito que permita un mayor control de la diversidad y el equilibrio urbano.
- Prohibición de viviendas en planta baja en la mayor parte del ámbito.
- Normativa urbanística muy restrictiva en cuanto a la variación de usos permitidos y compatibles.

COMPLEJIDAD EN EL ÁMBITO



COMPLEJIDAD EN EL ÁMBITO: DIFERENTES USOS Y ACTIVIDADES

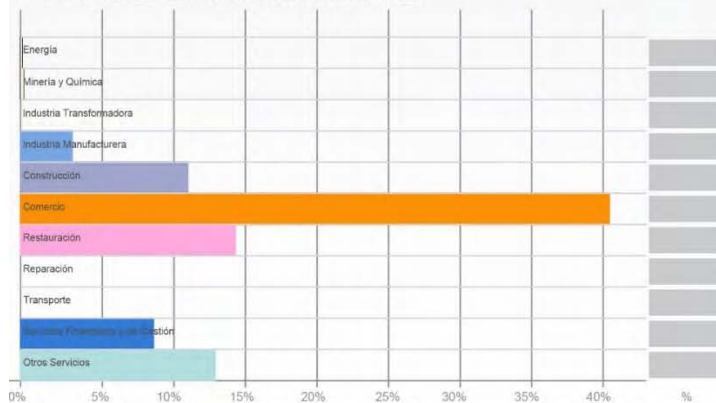


Ilustración 21: Análisis de la Complejidad

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Establecer una propuesta de usos **adecuada** a las características especiales de cada barrio y tipología edificatoria. En las zonas con dinámica comercial impulsar la interacción entre la edificación y el espacio público, especialmente en las plantas bajas, incrementando la capacidad de crear vida urbana.

Inclusión de las dotaciones que completen la oferta existente, siempre que sea posible en ubicaciones que fomenten la mutua interacción con espacios libres de calidad. Fomentar la convivencia de actividades en un tejido urbano mixto atendiendo a los requerimientos espaciales y funcionales.

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

NOMBRE: Ayuntamiento de León

DIAGNÓSTICO DE LA COMPLEJIDAD URBANA

Se ha analizado en número de personas jurídicas situadas en el ámbito clasificadas por actividades económicas.

Con este análisis se pretenden conseguir los siguientes objetivos:

Identificar la mayor concentración de actividad, que a su vez generan un mayor número de desplazamientos, que han de ser cubiertos por los diferentes modos de transporte.

Conocer la proximidad de la población a los servicios básicos y con ello el funcionamiento del área urbana funcional, para tratar de garantizar la proximidad a menos de 15 minutos de todos los servicios básicos esenciales.

Una vez analizado el ámbito se obtienen las siguientes conclusiones:

El mayor grado de actividad se organiza en torno a los viarios básicos y complementarios. No existiendo apenas actividad en la red capilar.

La actividad mayoritaria es el comercio al por menor, que supone un 36% del total.

Las áreas de mayor complejidad se sitúan en las avenidas de Padre Isla, inicio de la de Asturias, Mariano Andrés, San Mamés, Nocedo y San Juan de Sahagún y van disminuyendo a medida que nos vamos alejando de estos grandes ejes e introduciéndonos en la trama de la red residencial de los barrios. Estos son, por lo tanto, los ejes vertebradores de la actividad económica y social del área funcional.

La convivencia de residencia, oficinas y tiendas ayuda a contrarrestar los contrastes de concurrencia entre la noche y el día y entre los días laborables y festivos, favoreciendo una ocupación prolongada del espacio público.

Los locales comerciales pueden entenderse como un ámbito semipúblico que favorece el mantenimiento de una organización compleja. La mezcla de actividades diversas en un mismo espacio urbano proporciona estabilidad, cohesión social, seguridad y madurez.

No existe demanda suficiente de usos que permita plantear la máxima diversidad sobre la máxima superficie, siendo preferible una delimitación espacial de las áreas más demandadas para concentrar sobre ellas la actividad comercial principal.

PROPUESTA DE LA COMPLEJIDAD URBANA

Impulso de la interacción entre la edificación y el espacio público, especialmente en las plantas bajas, incrementando su capacidad de crear vida urbana.

Para conseguir este espacio urbano rico y complejo resulta muy útil recurrir a un modelo tradicional de gran eficacia en este sentido: la calle corredor, poblada de locales comerciales en planta baja sobre los ejes comerciales del ámbito. Este modelo se apoya en la interacción entre los usos acogidos por la edificación y el espacio público desde el que se accede a los mismos, y facilita la mezcla social y de actividades en distintas horas del día – residencia, comercio, oficinas, pequeños talleres o industrias artesanales, ocio, etc.–, garantiza la continuidad funcional de las tramas urbanas y refuerza la percepción de seguridad.

Por lo tanto, las actuaciones de regeneración deben considerar, en la medida de lo posible, la obtención de espacios de uso diferente al residencial en las plantas bajas de los edificios situados sobre los ejes comerciales prioritarios en los que se prevén las relaciones de mayor interés con el espacio público –vías peatonales de calidad, espacios libres, etc.– y en relación a los patrones de movilidad, evitando una generalización indiscriminada en cualquier sitio ya que ello compromete su eficacia, en la medida en que los usos alternativos al residencial solo funcionan en determinadas condiciones de densidad, es decir, en aquellos espacios con capacidad de concentrar la vida urbana.

Inclusión de las dotaciones que completan la oferta existente, a ser posible en ubicaciones que fomenten la mutua interacción con espacios libres de calidad.

Estos criterios que se acaban de comentar son igualmente aplicables en el caso de los edificios destinados en su conjunto a usos dotacionales públicos. Por un lado, aprovechar las actuaciones de regeneración para solventar los déficits dotacionales detectados contribuye a elevar la calidad de vida de los vecinos y nuevamente comporta ventajas en cuanto a la movilidad sostenible y la riqueza y complejidad del espacio urbano. Por otro lado, en este caso también resulta conveniente conseguir una adecuada disposición de estos edificios en relación a los espacios públicos.

Esta consideración es especialmente relevante en el caso de aquellas dotaciones públicas que funcionan como polos de atracción de población exterior al ámbito de la actuación.

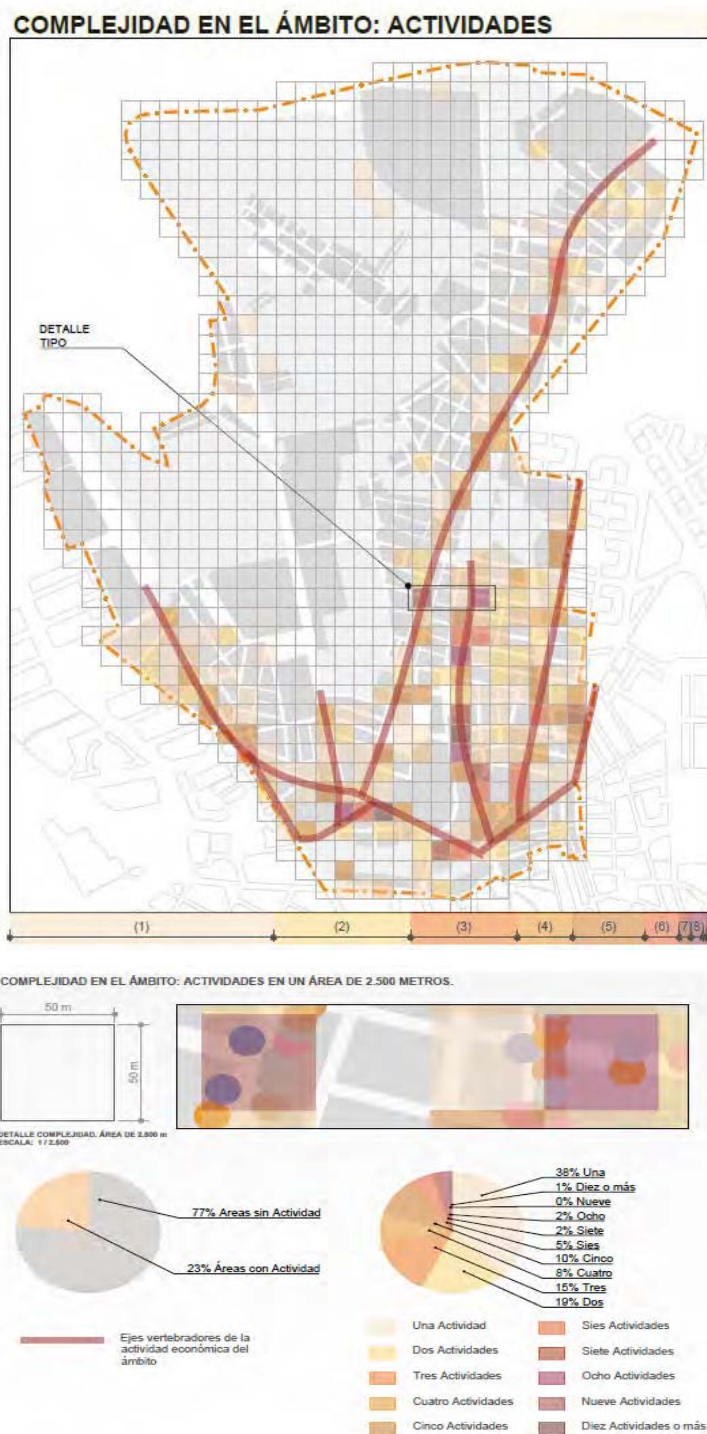


Ilustración 22: Propuesta Complejidad

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E520DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

NOMBRE: Ayuntamiento de León

3.3.4 EFICIENCIA ENERGÉTICA

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

La mejora de la eficiencia energética de los edificios y viviendas, en especial en cuanto a su aislamiento térmico, fomentando intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética.

La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto.

La transición energética desde la relación que existe entre la planificación espacial y la planificación energética, buscando como dotar de herramientas institucionales al cambio necesario en relación con las fuentes de energía y la gestión de sistemas con nuevas tecnologías.

"El camino de la energía eficiente para la transformación de la ciudad, posibilitando un futuro positivo". Se trata de una estrategia demostrativa a gran escala, orientada hacia el desarrollo de nuevas estrategias integradas para acometer la transformación del sistema energético urbano hacia ciudades bajas en carbono, con el enfoque de los Distritos de Balance Energético Positivo (PED) como pieza clave. La estrategia se centrará en conseguir pruebas sobre el potencial real del concepto PED (Distritos de balance energético positivo), como base para un camino altamente eficiente y sostenible para llegar más allá de los actuales mapas de transformación urbana.

Fomentar la excelencia ambiental, para contribuir a un modelo de desarrollo sostenible y de lucha contra el cambio climático, así como para fortalecer la capacidad de atraer nueva población y actividades, y para desarrollar un sistema diferencial de recursos turísticos.

DIAGNÓSTICO ENERGÉTICO DEL SECTOR RESIDENCIAL

1. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

La Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, indica que los edificios representan el 40 % del consumo de energía final de la Unión Europea, por ello la reducción del consumo de energía y el uso de energía procedente de fuentes renovables en el sector de la edificación son importantes para reducir la dependencia energética de la Unión Europea y las emisiones de gases de efecto invernadero.

La reconversión del sector inmobiliario y de la construcción debe dirigirse hacia un modelo sostenible e integrador; redirigiendo los esfuerzos hacia la rehabilitación. Las inversiones en la rehabilitación energética de edificios pueden ahorrar energía, reducir gastos corrientes, mejorar la productividad y el confort, e incrementar la utilidad y el valor de los edificios.

Aproximadamente el 55 % del parque edificado en España es anterior al año 1980 y aproximadamente el 21 % cuenta con más de 50 años. Casi el 58 % de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética (la norma básica de edificación NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas de los edificios).

La rehabilitación del parque edificado juega además un papel relevante en la recuperación económica, ayudando a la reconversión de otros sectores, entre ellos, el turístico.

2. EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO CORRESPONDIENTES AL SECTOR EN ESPAÑA

En los edificios se consume energía para cubrir las necesidades de calor, frío e iluminación. También, se utilizan sistemas de refrigeración que en muchas ocasiones necesitan de gases fluorados para su funcionamiento. Las fugas de estos gases o los consumos de combustibles fósiles producen emisiones de gases de efecto invernadero.

Las emisiones contempladas dentro de los sectores difusos correspondientes a los edificios, con uso residencial, comercial o institucional, excluyen las emisiones derivadas de los consumos eléctricos y las fugas de gases fluorados, ya que éstas se contemplan dentro del conjunto de las emisiones del comercio de derechos de emisión y de las emisiones de los gases fluorados respectivamente. En el año 2017 las emisiones directas generadas por la combustión de combustibles fósiles en el

sector residencial, comercial e institucional supusieron un 8% del total de las emisiones del inventario de gases de efecto invernadero de España y el 14% de las emisiones totales en difusos.

El 61% de las emisiones se atribuyen a los consumos realizados en las viviendas, mientras que el 39% restante corresponde a las edificaciones institucionales y comerciales.

PRINCIPALES PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

1. SUBVENCIONES EN MATERIA DE ENERGÍA

El objetivo de la presente memoria en relación con la intervención del parque inmobiliario residencial es fomentar la rehabilitación de la edificación para lo que se propone un programa de ayudas a la rehabilitación que promuevan la mejora de la eficiencia energética, entre otras propuestas.

2. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Uno de los principios fundamentales que deben regir las actuaciones de rehabilitación de edificios es sin duda la mejora de la eficiencia energética, entendiéndose que esta medida resulta clave para avanzar en la sostenibilidad ambiental de las ciudades y en la lucha contra el cambio climático a escala global.

En el ámbito de la edificación, la mejora de la eficiencia energética se produce a través de dos grandes grupos de medidas:

- **medidas pasivas**, relativas al propio diseño arquitectónico y constructivo, cuyo funcionamiento no implica consumo de recursos energéticos
- **medidas activas**, que se aplican sobre las instalaciones encargadas de facilitar el confort térmico requerido, las cuales necesitan, para su funcionamiento, del consumo de recursos energéticos.

Dentro de las medidas pasivas, un primer grupo se corresponde directamente con el propio diseño arquitectónico, por lo que en muchos casos son difíciles de implementar en edificios existentes. Sin embargo, en el caso de actuaciones que contemplen edificios de nueva planta es conveniente tener en cuenta la orientación de los edificios –aprovechamiento de la radiación solar, protección frente a los vientos– ya que ello contribuye a reducir la demanda energética.

Por otro lado, existen medidas de diseño pasivo fácilmente aplicables tanto en edificios nuevos como en edificios existentes que vayan a someterse a una rehabilitación tampoco excesivamente profunda. Por ejemplo, el cerramiento de balcones y terrazas con orientación sur los convierte en excelentes captadores de calor en periodo invernal –con el consiguiente ahorro energético–, mientras que las fachadas ciegas, en función de su orientación, constituyen un emplazamiento ideal para muros trombe.

En segundo lugar, las actuaciones de rehabilitación deben considerar las medidas constructivas que permitan un ahorro en la demanda energética de los edificios, lo que se relaciona fundamentalmente con las condiciones de aislamiento térmico, que suelen ser bastante deficientes en buena parte del parque edificado de cierta antigüedad. En consecuencia, la incorporación o el incremento del aislamiento térmico de los edificios –tanto en fachadas como en cubiertas– es otra medida irrenunciable, ya que contribuye a importantes ahorros en el consumo de energía.

En la mayor parte de los casos, las medidas pasivas no suelen ser suficientes para garantizar el confort térmico requerido a lo largo del año, por lo que los edificios deben disponer de instalaciones de climatización apropiadas, que lógicamente también deben ser objeto de mejora en el marco de las actuaciones de rehabilitación.

En primer lugar, es importante fomentar el empleo de fuentes de energía renovables en estas instalaciones, a través por ejemplo de captadores solares térmicos, mecanismos geotérmicos o calderas alimentadas por biomasa. Por otro lado, el propio diseño de las instalaciones contribuye a su mayor eficiencia aumentando el número de usuarios servidos por unidad de producción energética, es decir, impulsando el empleo de sistemas centralizados frente a sistemas individualizados. Asimismo, también es necesario incorporar medidas constructivas y de diseño que contribuyan a la eficiencia de estas instalaciones –optimización de trazados, circuitos de ida y retorno, aislamiento de conductos, sistemas de control de temperatura, etc.

3. SISTEMAS DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN DE ALTA EFICIENCIA

La sustitución de los sistemas de calefacción por otros más eficientes es una medida imprescindible en las actuaciones de rehabilitación.

4. SISTEMAS DE AHORRO ENERGÉTICO EN ELEMENTOS COMUNES

Las operaciones de rehabilitación deben acompañarse de medidas complementarias de reducción de la demanda eléctrica tales como la sustitución de los sistemas de iluminación por otros más eficientes (lámparas de bajo consumo, fluorescentes compactos o leds). En este sentido, es recomendable incorporar medidas de control del uso de los sistemas de iluminación del edificio. Las zonas comunes (pasillos, ascensores) deben incorporar detectores de presencia que controlen el encendido y apagado de la iluminación, mientras que las zonas exteriores y aquellas zonas comunes interiores que reciben iluminación natural también pueden incorporar detectores crepusculares, de tal forma que no se recurra a la iluminación artificial mientras no sea necesario.

OTRAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

Se describen a continuación otra serie de propuestas de intervención a título meramente orientativo que podrían utilizarse como sistemas energéticos de carácter global, si bien sería necesario implementarlos mediante procedimientos que exceden el alcance de la presente memoria.

1. LA BIOMASA



Ilustración 23: Propuesta Biomasa

La provincia de León tiene un alto potencial en biomasa. La ciudad de León puede y debe liderar un cambio energético que anteponga el alto potencial energético forestal de la provincia sobre cualquier otro sistema. León debe mejorar su autosuficiencia en materia energética, basada tanto en la eficiencia y racionalización de los consumos como en la autoproducción. Propuesta de cogeneración a partir de Biomasa para cubrir los consumos públicos (auto generación de electricidad con menor emisión CO2 por Kw, todo ello incrementando la actividad agraria y silvícola de la provincia).

Por este motivo se podrá favorecer el cambio energético mediante financiación subvencionada de sistemas energéticamente más sostenibles como es el uso de la biomasa.

2. DISTRICT HEATING PÚBLICO POR GEOTERMIA EN LOS EQUIPAMIENTOS



Ilustración 24: Propuesta District Heating público en equipamientos

La geotermia es un sistema de calefacción que utiliza el agua caliente subterránea como elemento generador de calor para la calefacción. Es una de las opciones más eficientes para una extensa red de equipamientos públicos.

Se propone integrar la energía geotérmica en el sistema energético urbano desarrollando una infraestructura cuyo objetivo principal sea el aprovechamiento de las energías renovables locales.

Se ha localizado un acuífero subterráneo de alta temperatura en el entorno de los hospitales lo que podría suponer una oportunidad de mejorar el rendimiento de una instalación de geotermia de mediana escala.

Es una fuente de energía segura, con costos mínimos de suministro de combustible, una vez que llegamos a la fase de producción. Es una energía con bajo impacto ambiental y con nulas emisiones de gases de efecto invernadero.

3. NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON BALANCE ENERGÉTICO POSITIVO



Ilustración 25: Nuevos sectores con balance energético positivo

Los sectores de Balance Energético Positivo son una pieza clave de la estrategia MAKING-CITY. La estrategia está centrada en conseguir pruebas sobre el potencial real de estos sectores, como base para un camino altamente eficiente y sostenible para llegar más allá de los actuales mapas de transformación urbana.

3.3.5 LA INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde (*Green Infrastructure-Enhancing Europe's Natural Capital*, Comisión Europea, Bruselas, 6.5.2013) es un concepto recogido por la Comisión Europea en mayo de 2013 dentro de la Estrategia Europea con el objetivo de impulsar el desarrollo de Infraestructuras Verdes en todos los ámbitos territoriales (nacional, regional y local) y garantizar su consideración en la ordenación del territorio.

La Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, incorpora el concepto de Infraestructura Verde (IV) en nuestro ordenamiento jurídico. En su artículo 151 determina la obligación de elaborar una Estrategia Estatal de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológica (EEIVCRE) con la participación de las Comunidades Autónomas. Esta Ley pretende dar cumplimiento a la Comunicación de la Comisión Europea y también a incorporar algunos de los objetivos de la Estrategia de la UE sobre la biodiversidad hasta 2020.

El concepto de infraestructura verde y la previsión de la Estrategia estatal derivan directamente del Derecho y la Política Ambiental de la Unión Europea, específicamente de la Comunicación de la Comisión relativa a "Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa" (COM 249, 2013), adoptada en 2013, en la que se sientan las bases para el desarrollo de una Estrategia de la UE sobre esta infraestructura, entendida en ese documento como "una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos".

La Estrategia Europea define la INFRAESTRUCTURA VERDE como "una red estratégicamente planificada de espacios naturales y seminaturales de alta calidad y otros elementos ambientales diseñados y gestionados para ofrecer una amplia gama de servicios ecosistémicos y proteger la biodiversidad tanto de los asentamientos rurales como urbanos." (UE-2014)

En el caso de León la infraestructura verde coincide con el sistema de espacios libres al que habría que añadir los espacios naturales circundantes existentes en el municipio y clasificados como suelo rústico.

La Infraestructura verde en su conjunto resulta fundamental para la conservación de la biodiversidad y, al mismo tiempo, tiene muchos beneficios desde un punto de vista ambiental, social y económico, derivados a su gran capacidad para cumplir con objetivos naturales como la regulación hídrica, el control de la erosión, la depuración del agua o aumentar la resiliencia frente al cambio climático.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero) describe los Espacios Libres Públicos como el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Se realiza un análisis de la infraestructura verde de los barrios del norte de la ciudad de León, incluidos dentro del ámbito denominado LEÓN NORTE, para determinar el grado de adaptación de los espacios libres y zonas verdes incluidos en su delimitación a los requerimientos cuantitativos y cualitativos recomendados.

Se debe garantizar un sistema de espacios libres y zonas verdes adecuado a su función y con una superficie adecuada para servir al conjunto de la población circundante. A su vez el sistema debe estar situado a una distancia adecuada de los usuarios. El uso de los espacios libres y zonas verdes está directamente vinculado a la proximidad, al tamaño y otros factores vinculados al individuo como una movilidad reducida.

Además, se debe garantizar el carácter sostenible del sistema verde en sí mismo mediante la utilización de técnicas adecuadas de riego e iluminación y utilización de vegetación autóctona y adecuada para un consumo racional de los recursos.

Por último, la infraestructura verde destaca como elemento de socialización albergando una multitud de usos diversos que favorecen la comunicación y la convivencia. Los espacios libres y zonas verdes se utilizan como elementos dinamizadores de la actividad cultural y la participación social. De esta manera contribuyen a la cohesión social entre los distintos grupos sociales que conforman la ciudad.

DIAGNÓSTICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN EL ÁMBITO

Los problemas más significativos de la infraestructura verde detectados dentro del área son los siguientes:

- Escasa dotación de espacios libres para el conjunto de la población residente a una distancia adecuada.
- Imposibilidad de integrar nuevos espacios libres en el corazón de la actuación.
- Falta de conexión entre los espacios libres existentes.
- Escaso número de árboles y paseos arbolados.
- Escasa superficie destinada a huertos para la práctica agrícola sostenible.
- Plantaciones de especies inadecuadas y alóctonas.
- Instalaciones de los parques existentes poco sostenibles

Se ha demostrado la existencia de una relación positiva entre la cantidad de espacios verdes en el entorno de vida con la salud física y mental, y la longevidad. En algunos estudios parece que 1 km es la distancia crítica a partir de la cual los valores de salud auto percibida cambian. De la misma manera también la calidad de los espacios verdes está relacionada con la salud.

PRINCIPALES PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN LA INFRAESTRUCTURA VERDE



NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E7E320DEBB6CA16239E7A737789D1549
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

1. CONECTORES

La estrategia básica de implantación de zonas verdes consiste en acercar las grandes zonas verdes perimetrales al centro de los barrios para suplir los importantes déficits de superficie verde que tienen. Para ello se propone convertir algunas de las calles en conectores que permitan el acceso peatonal y ciclista hacia el espacio verde exterior.

Los conectores son vías rápidas de evacuación hacia los grandes parques que rodean el ámbito. Ante la imposibilidad de crear nuevos espacios verdes suficientes dentro de los barrios se propone facilitar el acceso a la población residente a los grandes parques periurbanos perimetrales.

Estas calles, que conducen hasta los pulmones de la ciudad, pueden convertirse en zonas de encuentro, descanso, juego y paseo, donde se permite el fácil acceso a pie o en bicicleta desde las zonas de residencia o trabajo hasta los grandes espacios libres verdes.

Los conectores se promueven especialmente en sentido concéntrico de forma que estructuren un recorrido transversal alternativo que acabe con la ruptura del viario radial actual que funciona como una auténtica barrera que separa los barrios entre sí.

En las zonas no edificadas estos conectores se convierten en caminos rurales sobre la red de caminos existente. Se propone la recuperación de estos caminos tanto por su valor medioambiental como su repercusión social y valor histórico.

Se propone una intervención que mantenga las condiciones esenciales de los caminos, con pavimentos permeables y zonas estanciales y arboladas que los acompañen dando cumplimiento también al artículo 308 de la normativa del PGOU de León.

El modelo seguido de estructuración de la infraestructura verde utiliza tres elementos básicos para definir el paisaje y garantizar su interconexión: núcleos, nodos y corredores.

- 1 Núcleo, espacios con un alto grado de naturalidad y buen estado de conservación, adyacentes a la ciudad, coincidentes la infraestructura verde general. Se corresponden con la infraestructura general de espacios libres.
- 2 Nodos, espacios verdes ubicados en el interior de la ciudad que, por tamaño y/o localización, constituyen piezas básicas estructurantes del sistema verde urbano, coincidentes con la infraestructura verde local.
- 3 Conectores: son áreas lineales y multifuncionales cuya función principal es garantizar la conectividad ecológica y el movimiento de especies entre los nodos y núcleos.



2. NUEVO PARQUE URBANO

Del análisis de la Infraestructura Verde y su cuantificación se ha obtenido una dotación de 1,92 m² por habitante, muy alejada de los 6 m²/hab recomendados.

Se propone, a título orientativo, la ejecución de un gran parque urbano que ofrezca un servicio de zona verde al conjunto de los barrios incluidos en el área León Norte.

Para ello se ha delimitado como propuesta la ejecución de un gran parque en la cuesta que enlaza la Avenida Padre Isla con los depósitos de agua.

Esta propuesta contribuye a la mejora de la calidad de la ciudad y de su medio ambiente asociado, mejorando la calidad del aire y contribuyendo a mejorar los efectos de isla de calor.

El parque se ha propuesto sobre una zona con riesgo natural de deslizamientos que la hace totalmente inadecuada para la edificación.

Está situado en un punto estratégico que conecta León Norte con los grandes parques de Eras de Renueva y a través de ellos con el parque natural de la ribera del Bernesga.

Desde el punto de vista paisajístico se considera una posición estratégica para un parque que evite la construcción de una ladera con una alta exposición visual y graves problemas de accesibilidad. Se conseguiría crear un espacio natural con unas buenas perspectivas de la ciudad de León que se podrían promocionar con la construcción de miradores naturales sobre la ladera.

La ejecución del parque completo tiene un carácter meramente orientativo ya que requiere la modificación de la ordenación general propuesta desde el PGOU de León para el sector de suelo urbano no consolidado denominado NC 06-01, por lo que excede del ámbito competencial de la presente memoria. La propuesta que se plantea en la presente memoria programa, se restringe a una franja de terreno paralela a la Av. Padre Isla, que corresponde con terrenos de propiedad municipal y clasificado como Suelo Urbano Consolidado, como Espacio Libre Público. Tal y como se indica en la imagen a continuación en color verde claro.



3. HUERTOS URBANOS

No existe en el ámbito ningún espacio destinado y huertos urbanos que permita la práctica agrícola de los vecinos residentes en el ámbito.

Una cuestión de gran trascendencia en la actual configuración urbana de la ciudad es la existencia de un gran número de parcelas vacantes reservadas por la planificación para uso de equipamiento, residencial, productivo o terciario, que dada la actual situación económica no parece probable que vayan a desarrollarse en un plazo de tiempo corto.

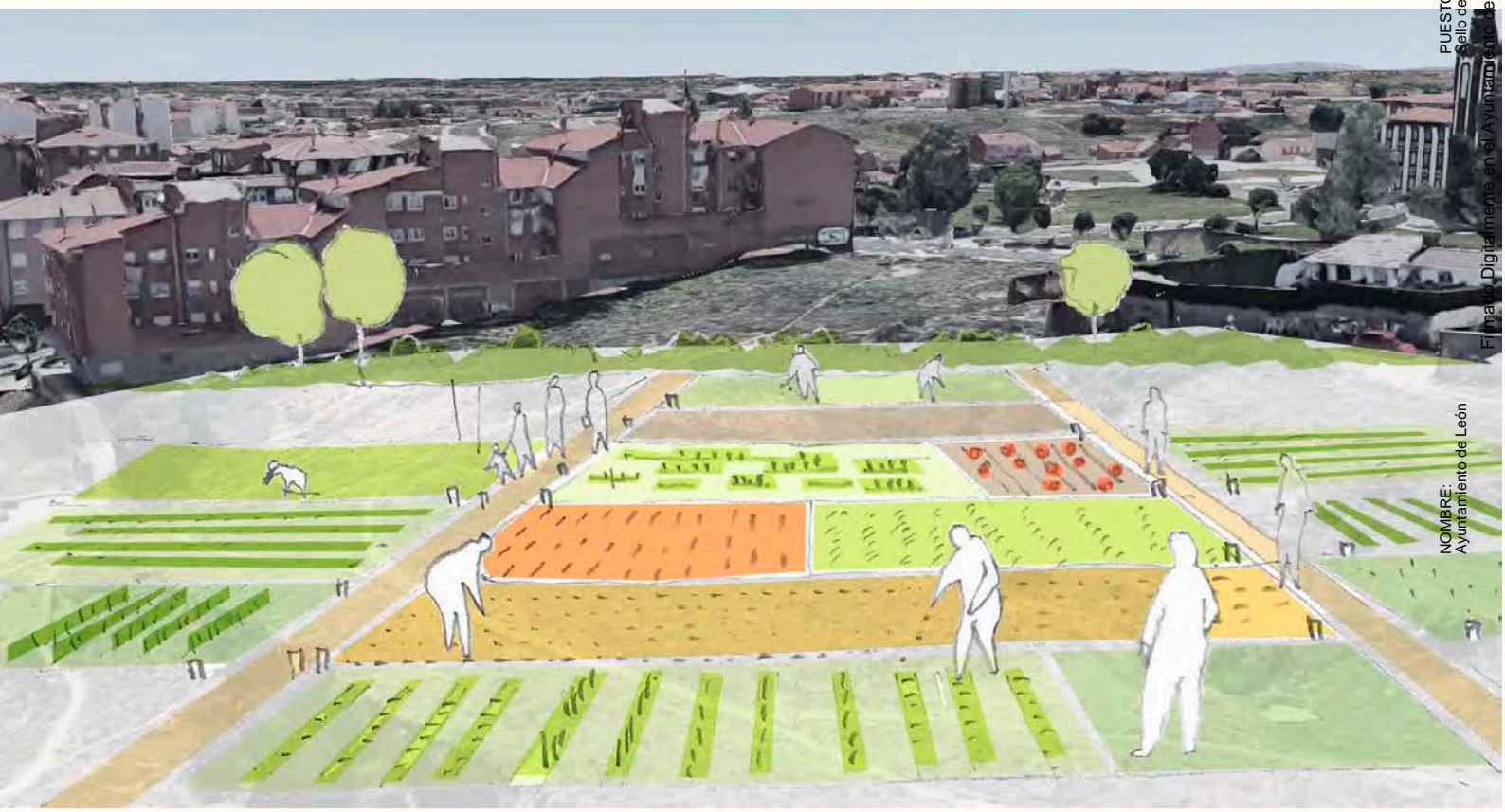
La escala del problema no es menor por cuanto genera importantes problemas de índole social, económica y ambiental. Esta situación es la consecuencia de una previsión de necesidad de suelo muy superior a la realmente existente, de acuerdo con la evolución demográfica producida y esperada. Este sobredimensionamiento ha supuesto, entre otras cosas, grandes discontinuidades y vacíos urbanos, como resultado de la baja densidad edificatoria y de la dispersión de las edificaciones.

La propuesta de huertos urbanos consiste en dar uso de manera temporal a algunas de las parcelas sin edificar que actualmente están en desuso pudiendo ser utilizadas por los vecinos para la práctica de agrícola sostenible y respetuosa con el medio ambiente.

Los huertos urbanos constituyen una oportunidad de formar un espacio verde de calidad, contribuyendo a la recuperación, mejora y aprovechamiento del espacio urbano abandonado.

Desde el punto de vista social fomenta las relaciones sociales entre vecinos y contribuye a la conservación del conocimiento de técnicas hortícolas, además de la mejora física y psíquica que producen y en la alimentación de las personas.

El sistema de gestión propuesto es el convenio urbanístico mediante el cual el propietario cede con carácter temporal los terrenos para su uso como huertos urbanos y el Ayuntamiento se compromete durante el tiempo que dure el convenio a la gestión de los mismos y al mantenimiento de los solares y al suministro del mobiliario necesario para su uso como huertos.



4. PASEOS ARBOLADOS

Se propone la plantación de más de 1.500 árboles en las calles y avenidas del ámbito.

Estos nuevos paseos conforman una nueva red estructurada e interconectada que permitiría un recorrido verde alternativo.

Los paseos arbolados pretenden dar continuidad a los existentes, ampliándolos mejorándolos y aumentando así el número de árboles. Esta propuesta consigue amabilizar las calles y mejorar tanto la estética de las mismas como la obtención de considerables beneficios ambientales, como la disminución de CO₂, también contribuye a aumentar la biodiversidad y a regular la temperatura y humedad.

Se pretende humanizar mediante la plantación de arbolado la avenida Padre Isla y Avenida Asturias hasta su encuentro con la ronda interior. De esta forma se cambiará su actual configuración totalmente centrada en el tráfico rodado y el aparcamiento para organizar un tráfico peatonal más amable. Se espera que la plantación de arbolado mitigue también parcialmente el ruido de tráfico. Se propone igualmente la implantación de un sistema de riego por goteo que reduzca al mínimo el uso de agua.

Se propone la plantación de especies de árboles autóctonos que se adapten bien al medio, que consuman pocos recursos hídricos y que soporten bien las exigentes condiciones urbanas. Por otro lado, se recomienda la plantación de especies caducas que permitan el soleamiento en invierno, que no produzcan alérgenos especialmente reactivos y que no tengan frutos que puedan ensuciar la vía pública.



OTRAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN SOBRE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. INTERVENCIÓN EN PLAZAS Y JARDINES VECINALES

Se propone la intervención sobre varias plazas y jardines vecinales existentes, así como la creación de nuevas plazas y jardines en puntos clave de la actuación.

La creación de nuevas plazas y jardines vecinales pretende suplir el déficit actualmente existente de estos espacios, acercándolas al conjunto de los ciudadanos.

Gran parte de las plazas existentes en el ámbito se han tratado como meros espacios sobrantes de la vía pública y no se han tratado con criterios de servicio a la población residente.

Por otro lado, los jardines vecinales requieren de intervenciones puntuales de mejora y creación de nuevos espacios.

Se propone la revisión completa de estos espacios con los siguientes criterios de intervención:

- Generar espacios de calidad urbana y ambiental.
- Utilizar criterios estéticos y paisajísticos que tengan en consideración el medio circundante y su historia.
- Utilizar criterios de sostenibilidad tanto en el diseño como en el mantenimiento, observando los conceptos ecológicos de naturalización.
- Adecuar los espacios a las condiciones de accesibilidad universal.
- Crear zonas estanciales adecuadas.
- Relacionarse espacialmente con el entorno urbano en el que se encuentran.
- Revisión de recorridos peatonales y de tráfico motorizado con especial consideración de las zonas de acceso.
- Plantación de arbolado generando zonas estanciales con sombra.
- Árboles y plantas autóctonas adecuadas y de bajo consumo hídrico.
- Sistemas de riego de bajo consumo.
- Dotación de mobiliario urbano adecuado y seguro.
- Zonas de juego modernizadas para todas las franjas de edad, que cumplan condiciones de seguridad e higiene.
- Dotación de agua en los espacios más grandes.
- Red de drenaje y evacuación de aguas adecuada.
- Iluminación adecuada y energéticamente eficiente.
- Señalización homogénea analizada y previamente.
- Evitar espacios inseguros.

2. CAMINOS RURALES

En las zonas menos urbanizadas existen todavía antiguos trazados de caminos rurales hoy en desuso que en su momento fueron elementos de conexión verde entre distintos barrios de la ciudad. Esta situación existe fundamentalmente entre los barrios de La Inmaculada, Cantamilanos y San Esteban.

Los caminos rurales antiguamente existentes están hoy en desuso a la espera de un desarrollo urbanístico que no llega. En tanto en cuanto llega ese supuesto desarrollo se propone la recuperación de estos caminos tanto por su valor medioambiental como su repercusión social y valor histórico.

Se propone la recuperación de los caminos rurales como una forma naturalizada de comunicar barrios menos consolidados entre sí.

Los caminos rurales recuperan antiguos trazados hoy en desuso y proponen un espacio de diálogo para los vecinos y con la naturaleza. Estos caminos consiguen dar continuidad a los corredores verdes propuestos, facilitando la continuidad por todos los barrios.

3. ITINERARIOS SEGUROS

Los itinerarios seguros son recorridos a pie que garantizan una anchura de paso de un mínimo de 4 metros y que facilitan el paso a través de los espacios libres públicos existentes.

Fomentan la autonomía de las personas mayores y de niños, facilitando que se muevan por el barrio con seguridad.

Son caminos continuos, incluyendo los pasos de cebrá que atraviesan las calles, acompañado de una dotación de mobiliario público y alumbrado necesario en la vía pública.

Se trata de fomentar una ciudad cohesionada y que atienda a las cuestiones de igualdad de género que debe, entre otras cosas, garantizar el uso del espacio público en condiciones de seguridad.



Ilustración 26: Propuesta de intervención en espacios libres

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E7E320DEBBCA16239E7A737789D1549
Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

3.3.6 EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El sistema de Equipamientos es el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración.

Los equipamientos constituyen un entramado de espacios, construcciones e instalaciones al servicio de la comunidad que articulan la identidad, la cultura y el proyecto de vida urbana compartida del conjunto de sus habitantes.

Los equipamientos colectivos son la base de una estrategia de regeneración y renovación urbana ya que constituyen los soportes de la articulación urbana, son elementos de la integración social y forman el vínculo de la vertebración de la comunidad.

El presente trabajo propone realizar un análisis de los EQUIPAMIENTOS de los barrios del norte de la ciudad de León, para determinar su grado de adaptación a los requerimientos cuantitativos y cualitativos recomendados.

Igualmente resulta necesario revisar la interconectividad de los distintos espacios para garantizar un funcionamiento del sistema como una red interconectada entre sí y con el exterior.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Se ha demostrado la existencia de una relación positiva entre la cantidad de equipamientos en el entorno de vida con la salud física y mental, y la longevidad. En algunos estudios parece que 1 km es la distancia crítica a partir de la cual los valores de salud auto-percibida cambian. El concepto de distancia a los servicios enlaza con el concepto de LA CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS que aborda las transformaciones en el mundo urbano con el enfoque de la mejor relación posible entre el espacio y el tiempo útil, el crono urbanismo. Se trata de operar una transformación del espacio urbano hacia una ciudad policéntrica, para ofrecer una alta calidad de vida en distancias cortas, para acceder más fácilmente a las seis funciones sociales urbanas esenciales que son: habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender, descansar. Avanzar hacia un nuevo modelo de vida urbana con multi centralidades. La proposición está basada esencialmente en la revitalización de los servicios de cortas distancias, 15 minutos en movilidad activa (a pie o en bici) basada en cuatro criterios: redescubrir todos los recursos de proximidad, utilizar los metros cuadrados existentes más y mejor, darle a cada lugar múltiples usos y reapropiarse del espacio público para hacer de él, lugares de encuentro, de vida.

DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS EN EL ÁMBITO

Los problemas más significativos en el sistema de equipamientos detectados dentro del área son los siguientes:

- Escasa dotación de equipamientos culturales y deportivos para el conjunto de la población residente a una distancia adecuada.
- Falta de conexión entre los equipamientos existentes.

El ámbito está muy bien dotado desde una perspectiva cuantitativa ya que asciende a una dotación de 13,71 m2/hab, cuando el mínimo recomendable estaría en 5 m2/hab.

Sin embargo, el ámbito adolece de la ausencia de un gran equipamiento cultural que tenga la capacidad de desplegar la vida cultural fomentando la valorizando los espacios públicos y fomentar la vida social más juvenil y creativa.

Existe un déficit de equipamiento deportivo situado especialmente en el extremo sureste del ámbito. La dotación alcanza los 0,75 m2/habitante frente a la recomendación de 1 m2 /habitante.

Existe un déficit de equipamiento cultural destinado a pequeñas bibliotecas situado especialmente en los barrios de San Esteban y Cantamilanos y en extremo sureste del ámbito. La dotación alcanza los 0,01 m2/habitante frente a la recomendación de 0,02 m2 /habitante.

Se ha detectado también un déficit de guarderías en el ámbito, pero, sin embargo, la dotación de equipamientos educativos está muy por encima de la media por lo que no parece que el problema requiera de ninguna medida específica.

PRINCIPALES PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

1. GRAN EQUIPAMIENTO CULTURAL

Es conveniente desplegar la vida cultural fomentando, en particular, la creación de equipamientos culturales, valorizando los espacios públicos. El desarrollo cultural puede desempeñar un papel de equilibrio social y territorial.

Con este planteamiento se proponen varias alternativas de equipamientos culturales apoyados en infraestructuras existentes, aun sabiendo que algunas de ellas no son probablemente viables ya que dependen de factores externos complejos de gestionar. En cualquier caso, se proponen como una alternativa sostenible que dote de uso a ciertas instalaciones o construcciones de alto valor patrimonial y que se encuentran sin uso o en mal estado de conservación.

Estos equipamientos podrían tener también un uso dotacional relacionado con el empleo y un espacio *coworking*.

La propuesta consistiría en elegir alguno de las siguientes propuestas como gran equipamiento cultural del ámbito.

1. ALTERNATIVA 1: CENTRO CULTURAL LA TEJERA

Se propone la construcción de un centro cultural sobre la antigua tejera situada sobre el barrio de la Inmaculada que está en estado de ruina.

Una tejera es una industria cerámica que se encargaba de la elaboración de tejas, ladrillos o adobes destinados a la construcción. Antiguamente en León había varias tejeras situadas en esta zona, que suministraron el material para la construcción del ensanche durante la primera mitad del siglo XX y que actualmente están abandonadas.

Uno de los elementos más singulares de estas construcciones son grandes chimeneas que podían alcanzar los 30 metros de altura. Actualmente las construcciones están arruinadas, pero se conservan las chimeneas que forman una silueta muy característica de la ciudad con tres chimeneas dentro del área León Norte. Dos de estas imponentes chimeneas se encuentran situadas sobre la tejera que se pretende rehabilitar como centro cultural.

Parte del espacio del equipamiento podría destinarse a taller de artesanía del barro entre otros usos culturales.

Se sitúa sobre el sector de suelo urbano no consolidado NC 02-01 que no tiene ordenación detallada.

2. ALTERNATIVA 2: CENTRO CULTURAL ANTIGUOS DEPÓSITOS

Se propone la construcción de un gran equipamiento cultural sobre las instalaciones de los grandes depósitos de agua abiertos situados encima del colegio Maristas Champagnat.

Los antiguos depósitos de agua que abastecían a la ciudad de León, construidos en los años 20 están actualmente en desuso y se ha descartado su reutilización por las dificultades técnicas que supone su adaptación al estar al descubierto.

Los depósitos consisten en dos grandes balsas de unos 55x40 metros y unos 5 metros de profundidad.

Se propone la reutilización de uno de ellos como gran equipamiento cultural, poniéndole una cubrición que cumpliera condiciones sostenibles en cuanto a materiales, sistemas bioclimáticos y utilización de energía renovables.

El otro depósito podría utilizarse como sistema de riego del nuevo parque urbano que se pretende realizar en el entorno próximo, sirviendo como lámina de agua permanente vinculada al espacio cultural.

3. ALTERNATIVA 3: CENTRO CULTURAL ALMANSA

Se propone la construcción de un gran equipamiento cultural sobre los barracones que se encuentran en la zona clasificada como sistema de equipamiento del sector NC 06-02 que cuenta con ordenación detallada aprobada en el año 2009 pero que actualmente no ha sido objeto de gestión.

Estas construcciones están construidas sobre una plataforma elevada cerca de cuatro metros desde la rasante de la calle Portocarrero de las que la separa un gran muro de contención sobre el que se sitúa, a su vez un cerramiento de protección.

La construcción de centro cultural en esta zona contribuiría a mitigar la potente barrera urbanística que significa la inserción del cuartel de Almansa en la trama urbana. Sobre esta parte de los terrenos del cuartel se ha desarrollado un sector de suelo urbano no consolidado denominado NC 06-02 para la construcción de 370 viviendas con estudio de detalle.

2. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Se propone la ejecución de un equipamiento deportivo con pista multideporte sobre la parcela de equipamiento situada junto al sector de suelo urbano no consolidado NC 07-02.

Con esta actuación se trata de suplir el déficit observado de equipamiento deportivo en la zona sureste del conjunto León Norte.



Ilustración 27: Propuesta de equipamientos culturales.

HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C28793F4C08FA95244A3

NOMBRE:
Ayuntamiento de León



Ilustración 28: Propuesta de equipamientos culturales.

OTRAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

1. PEQUEÑOS EQUIPAMIENTOS CULTURALES

Para conseguir desplegar la vida cultural es conveniente la creación de pequeños equipamientos socio culturales que acerquen el mundo de la cultura a todos los barrios.

Se propone la creación de una red de pequeños espacios socio culturales de no más de 500m2 en las zonas con déficit como son el barrio de Cantamilanos y el sur del barrio de San Mamés.

- En el barrio de Cantamilanos se propone la construcción de un espacio socio cultural sobre una parcela destinada al sistema de equipamientos proveniente de la ordenación detallada del sector SUNC 03-03 junto a la calle Cantamilanos.
- En el barrio de San Mamés, ante la falta de espacio público, se propone la construcción de un pequeño punto de lectura de no más de 200m2 construidos totales sobre una parcela destinada a la residencia de ancianos La Virgen del Camino.

2. OTROS PEQUEÑOS EQUIPAMIENTOS

Por otro lado, y de forma complementaria, se propone la integración de una serie de actuaciones equipamentales de pequeño tamaño e instaladas sobre la vía pública que mejoren la dotación de los barrios y al mismo tiempo tengan la función de modificar la concepción y el uso del espacio viario. Estas pequeñas intervenciones proponen la inserción de espacios de reunión, deportivos, estanciales y verdes sobre la nueva red de conectores propuesta. Se trata de unos ámbitos de unos 3 metros de anchura por 10 metros de largo que albergarían diferentes propuestas de mobiliario urbano con diferentes alternativas de uso.

3. ITINERARIOS SEGUROS

Los itinerarios seguros son recorridos a pie que garantizan una anchura de paso de un mínimo de 4 metros y que facilitan el acceso a equipamientos, como colegios, mercados, centros sanitarios o parques.

Fomentan la autonomía de las personas mayores y de niños, facilitando que se muevan por el barrio con seguridad.

Son caminos continuos, incluyendo los pasos de cebra que atraviesan las calles, acompañado de una dotación de mobiliario público y alumbrado necesario en la vía pública.

Se trata de fomentar una ciudad cohesionada y que atienda a las cuestiones de igualdad de género que debe, entre otras cosas, garantizar el uso del espacio público en condiciones de seguridad.

El ayuntamiento de León ha puesto en marcha una propuesta de implementar itinerarios escolares seguros que se recogen en esta propuesta. El itinerario atraviesa varias calles y es necesario darle prioridad al paso peatonal sobre el tráfico rodado.



Ilustración 29: Propuesta de equipamientos en conectores.

3.3.7 LA RED VIARIA

La Estrategia Europea define la MOVILIDAD SOSTENIBLE como el conjunto de procesos y acciones orientados a desplazar personas y bienes en el territorio para acceder a las actividades y servicios, con un coste económico razonable y que minimiza los efectos negativos sobre el entorno y la calidad de vida de las personas.

El sistema de transporte es productor directo del 22% de las emisiones de gases de efecto invernadero y tiene una total dependencia del petróleo con el 70% del consumo en Europa.

Por estos motivos encarar un modelo de movilidad sostenible supone afrontar soluciones conjuntas para el reto del cambio climático y la reducción de la dependencia del petróleo.

La movilidad sostenible tiene un efecto directo sobre el medio ambiente urbano, mejorando, convirtiendo las ciudades en lugares de vida, trabajo e inversión más atractivos y saludables, y reduciendo el impacto medio ambiental negativo de las aglomeraciones.

La movilidad sostenible debe enmarcarse en los tres componentes de la sostenibilidad;

- **económico** satisfaciendo de forma eficiente las necesidades de movilidad derivadas de las actividades económicas, promoviendo de esta forma el desarrollo y la competitividad;
- **social** proporcionando unas adecuadas condiciones de accesibilidad de los ciudadanos a los mercados de trabajo, bienes y servicios, favoreciendo la equidad social y territorial; y los modos de transporte más saludables
- **ambiental** contribuyendo a la protección del medio ambiente y la salud de los ciudadanos, reduciendo los impactos ambientales del transporte, contribuyendo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y optimizando el uso de los recursos no renovables, especialmente los energéticos.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

El criterio de intervención es la introducción de los principios de movilidad sostenible en el ámbito para lo que se proponen las siguientes estrategias:

- Subdivisión en áreas ambientales
- Jerarquización viaria
- El espacio peatonal
- Interconexión peatonal y ciclista
- Los aparcamientos
- El transporte público
- La accesibilidad

DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE RED VIARIA

Los problemas más significativos en el sistema de red viaria detectados dentro del área son los siguientes:

- Excesiva dependencia del vehículo privado y de las necesidades del transporte motorizado.
- Viario hipotecado completamente al uso motorizado. Red peatonal con espacio muy crítico que no alcanza 1,29 m2/usuario frente a los 7m2/usuarios mínimos recomendados.
- Escasa presencia en la planificación urbanística de la oferta de transporte público y no motorizado para facilitar el uso de medios de transporte alternativos al vehículo privado.
- Viario de anchura insuficiente que no permite la segregación de tráfico.
- Grandes avenidas urbanas tratadas como carreteras que no disponen de espacios amables para el peatón.
- Falta de una estructura viaria adecuada. Estructura viaria ideada para garantizar el acceso rodado a todos los puntos de red y con espacio de aparcamiento máximo.
- Escasez de plazas de aparcamiento privadas lo que supone una alta necesidad de aparcamiento público.
- Nuevas calles propuestas por el planeamiento que requieren una reorganización puntual del tráfico en su zona de afección.
- Falta de conexión entre los distintos modos de transporte, especialmente el ferrocarril de vía estrecha con el resto de modos de transporte posibles.
- Recorridos peatonales de carácter secundario y con serios problemas de accesibilidad.
- Alta velocidad de circulación de vehículos a motor.
- Red ciclista prácticamente inexistente y sin estructura.



PRINCIPALES PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA DE RED VIARIA

1. LA SUBDIVISIÓN EN ÁREAS AMBIENTALES

Se ha transcendido a la manzana como unidad urbana convencional para agrupar varias manzanas en una nueva unidad urbana singular que hemos denominado "área ambiental" que incluye varias manzanas y tramos de viario en su interior y que conforman áreas ambientales protegidas dentro del contexto urbano en el que se encuentran. Las áreas ambientales son espacios urbanos delimitados por la red viaria básica o complementaria en los que se restringe la entrada de vehículos motorizados y su circulación de paso para conseguir áreas de mayor valor ambiental, favoreciendo el uso peatonal y ciclista y mejorando las condiciones de ajardinamiento interior, contaminación y ruido.

Dentro del área ambiental se propone una velocidad máxima de 10 km/h y el tráfico se restringe al uso de residentes. La distribución urbana de mercancías se ve sujeta a una nueva regulación en el perímetro, al igual que el transporte público y la recogida de residuos.

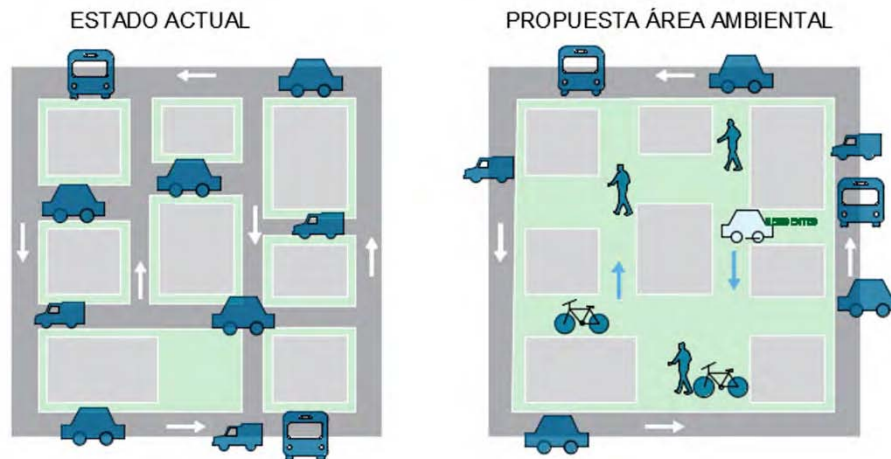


Ilustración 30: Esquema conceptual de las áreas ambientales. Fuente elaboración propia.

2. LA JERARQUIZACIÓN VIARIA

A partir del viario perimetral se propone una jerarquización del resto del viario con el objeto de crear diferentes áreas ambientales. Esta jerarquización viaria es la precursora de una nueva configuración de la estructura urbana y del uso del espacio público.

La nueva estructura viaria propuesta sería:

- Red viaria básica y complementaria en el perímetro de las áreas ambientales.
- Red capilar en el interior de las áreas ambientales, que puede ser
 - Calles de coexistencia del tráfico residente, peatonal y ciclista
 - Red peatonal
 - Conectores de espacios libres.

La red básica y complementaria, de carácter perimetral a las áreas ambientales, será lo más ortogonal posible y soportaría el tráfico motorizado y el transporte colectivo en superficie. No se prevé que sean necesarias transformaciones de su plataforma con la única excepción de dotar de mayor espacio para el peatón en los cruces entre calles y pasos de peatones, así como en la zona de aparcamiento del transporte público.

En la red capilar se elimina el tránsito de paso. Este espacio interior se transforma en un espacio de preferencia para el peatón, coexistiendo con vehículos de residentes y de servicio, emergencias e incluso en algunos casos con vías ciclistas segregadas. Dentro de las áreas ambientales se propone que la velocidad de los vehículos se adapte a la del peatón (10km/h). Esta nueva estructura permite adaptar modificaciones que permiten aumentar sensiblemente la calidad ambiental del entorno urbano.



Ilustración 31: Esquema conceptual de las redes viarias: básica, complementaria y capilar.



Ilustración 32: Esquema conceptual red peatonal, red ciclista y conectores verdes.

3. EL ESPACIO PEATONAL

Se ha analizado si las calles cuentan con espacio suficiente para la circulación peatonal segura proponiendo ampliaciones del espacio peatonal para garantizar una dotación adecuada.

Para ello se propone la inclusión de una red de calles exclusivamente peatonales, la mejora del espacio peatonal en calles de coexistencia y la incorporación de espacios destinados únicamente al peatón en varios puntos a lo largo de la red capilar.

4. LA INTERCONEXIÓN PEATONAL Y CICLISTA

Se propone crear una red viaria que priorice el tráfico peatonal y ciclista y que enlace los distintos barrios de la ciudad del mismo modo que existe una red principal para vehículos a motor que cumple con ese mismo objetivo.

En el conjunto del ámbito destaca la escasa anchura del trazado viario que cuenta mayoritariamente con una red de calles estrechas e insuficientes para la combinación de diferentes sistemas de transporte. Por este motivo se ha propuesto su desagregación por diferentes calles, de tal forma que la circulación peatonal y ciclista tenga su propia plataforma independiente.

Se propone la creación de una red peatonal y ciclista preferente que conecte todos los barrios entre sí creando una red mallada prioritaria con carácter independiente a la del tráfico rodado.

Dada la complejidad del ámbito de intervención esta nueva red peatonal y ciclista se va adaptando a las preexistencias urbanas con cambios de trazado y sección en función de las distintas zonas.

Esta red enlazaría las distintas áreas ambientales creadas formando una red compleja de tráfico peatonal y ciclista alternativa a la del tráfico de vehículos a motor.

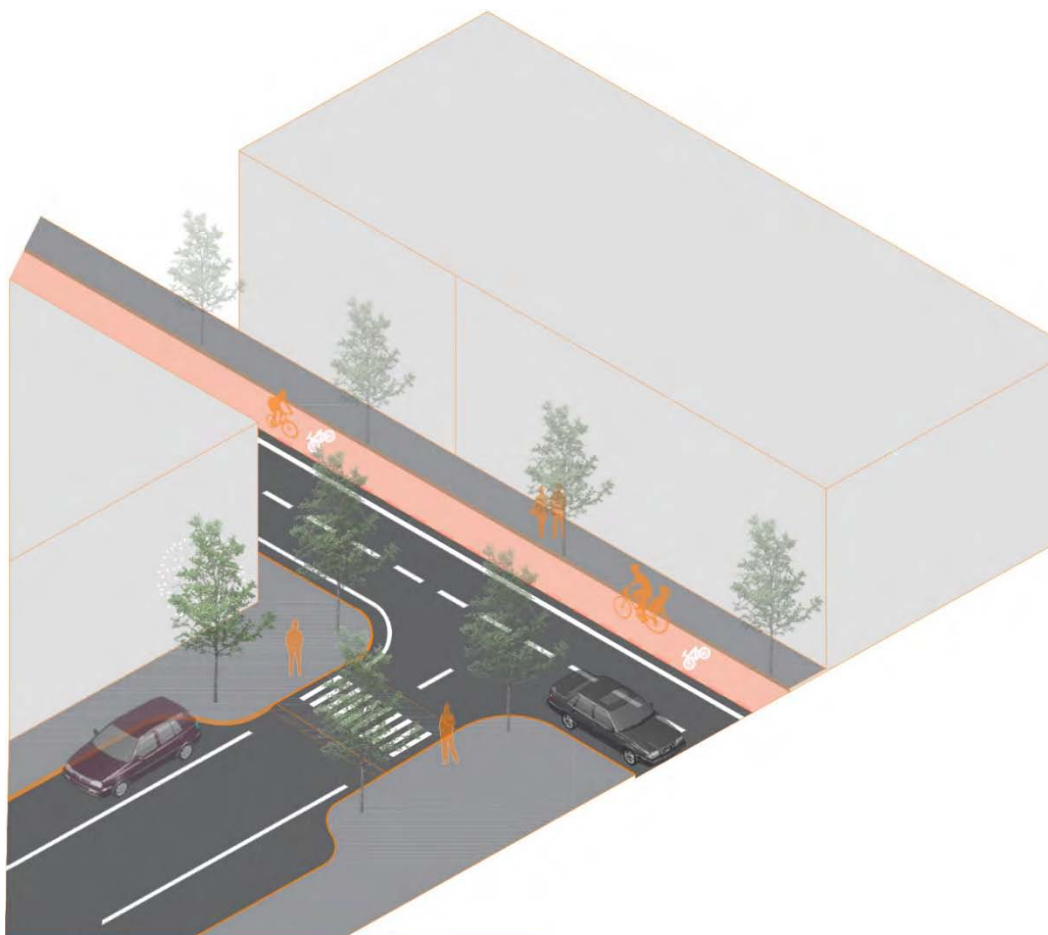


Ilustración 33: Esquema propuesta de calles para espacio peatonal y red ciclista

5. LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las diferentes actuaciones de peatonalización y urbanización de calles supondrían la pérdida de aproximadamente un 20% de las plazas de aparcamiento existentes sobre el viario.

Para compensar esas plazas se proponen dos estrategias:

- La ejecución de nuevas plazas de aparcamiento disuasorias en el entorno del ámbito que coincide también con el borde de la ciudad en algunos puntos.
- Ejecución de aparcamientos en altura. Se trata de un edificio de tres alturas (b+2) en el que se proponen varias singularidades:
 - Una cubierta vegetal abierta al uso público para compensar el déficit de espacios libres.
 - Un espacio destinado a la recarga de vehículos eléctricos.
 - Un pequeño espacio comercial para esperar durante el tiempo de la recarga con un pequeño bar y tienda de revistas y libros que dispondría de wifi gratuito.
 - Una fachada abierta y con tratamiento verde para compensar el déficit de zonas verdes en el sector.
 - Un pequeño espacio para guardar bicicletas de forma segura.
 - Los edificios se convierten en un nuevo espacio de socialización en el entorno urbano en el que se enclavan.

Con esta estrategia se compensan las plazas perdidas en el viario actual y se sustituyen por las nuevas sobre los nuevos aparcamientos.

El tamaño previsto para las plazas en todo el ámbito es de 5m de largo por 2m. de anchura, lo que produce una superficie de 10 m² dando con ello cumplimiento al artículo 104.2 del RUCyL.

Igualmente se prevé que la reserva de plazas reservadas para personas con movilidad reducida se realice en cumplimiento de la legislación en materia de Accesibilidad y Supresión de Barreras, aprobado según Decreto 217/2001, de 30 de agosto y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Estos equipamientos podrían tener también un uso dotacional relacionado con el empleo y un espacio *coworking*.

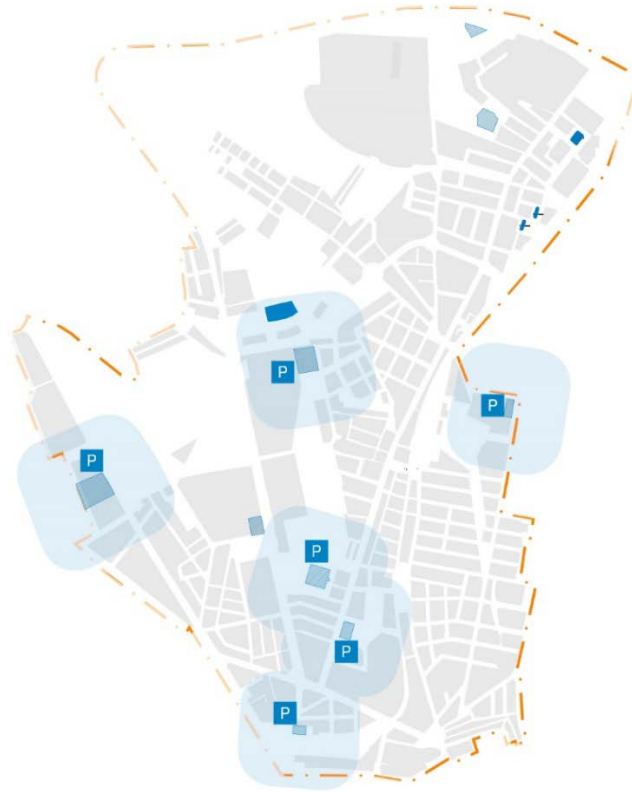


Ilustración 34: Esquema de la estrategia de plazas de aparcamiento.

6. EL TRANSPORTE PÚBLICO

El transporte colectivo público urbano en León está centralizado fundamentalmente en el autobús urbano gestionado por la empresa Autobuses Urbanos de León, S.A.U.

El ámbito dispone de varios recorridos de autobuses públicos por el perímetro y por los viarios principales del mismo.

Todas las líneas de autobús existentes pasan por la red básica y complementaria de la actuación y tienen varias paradas sobre ella. Por este motivo se entiende que el ámbito tiene una buena comunicación a través del transporte colectivo con el resto de la ciudad y sus alrededores.

La propuesta de jerarquización viaria y peatonalización supone amabilizar los recorridos peatonales hasta las paradas de autobús situadas en sobre la red principal y comunicarse a través suyo con el resto de la ciudad.

La mejora del transporte de autobús debería de centrarse, en su caso, sobre la ampliación de frecuencias y horarios de los recorridos.

Por otro lado, y de cara a la interacción entre servicios se propone la implementación de una parada de bus específica en la estación de vía estrecha, así como la ampliación de la línea L4 para conectar el apeadero de la línea ferroviaria Asunción/Universidad con el autobús urbano.



Ilustración 35: Esquema del transporte público.

7. LA ACCESIBILIDAD

Resulta prioritaria una estrategia a nivel de accesibilidad urbana. La estrategia se centra en garantizar un itinerario horizontal accesible sobre el viario público.

Mayoritariamente la intervención se centra en los cruces entre calles, ganando espacio para el peatón a costa de eliminar aparcamientos que invaden los pasos de peatones. Para ello se amplía la acera en ambos márgenes de los pasos mejorando la visibilidad de los pasos.

Se propone igualmente la introducción de puertas en los accesos a las áreas ambientales, de tal manera que son los coches los que suben con un peralte para entrar en las nuevas áreas, es decir que son las aceras las que mantienen la rasante en los pasos de peatones situados en las puertas de acceso y no al revés.

Existe un problema de accesibilidad localizado en ciertas calles del ámbito por varios motivos:

- Aceras inferiores a 2m de anchura.
- Pendientes superiores al 15%.
- Calles que finalizan en escaleras
- Calles en fondo de saco.



Ilustración 36: Esquema accesibilidad.

8. EL SUBSISTEMA FERROVIARIO

Dentro del ámbito se encuentra el subsistema ferroviario correspondiente a la línea de Ferrocarriles de Vía Estrecha (FEVE). Esta línea de ferrocarril de vía estrecha (FEVE) discurre de norte a sur por el centro del ámbito León Norte lo que suponía una autentica barrera urbanística del ámbito.



Ilustración 37: Sistema ferroviario en el ámbito del ERRP

Este subsistema ferroviario está siendo objeto de un ambicioso plan de integración que supondrá la eliminación de la barrera que suponía su trazado sobre la trama urbana. Las actuaciones que se están llevando a cabo para la integración de FEVE en el término municipal de León permitirá eliminar el “efecto barrera” creado por el ferrocarril, dando continuidad a algunas de las calles que intersectaban con la línea del ferrocarril.

Se ha elevado la plataforma sobre la que discurre el tren de tal manera que se ajusta a la rasante de las calles perimetrales y se integra la plataforma con el conjunto del viario adyacente. El cambio del sistema de transporte permite compatibilizar el uso con el tráfico peatonal y ciclista.

Complementariamente a este programa se ejecutó otro bajo el “Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de León y la entidad pública empresarial Ferrocarriles de Vía Estrecha (FEVE)” para la financiación de medidas de mejora de las condiciones eficiencia energética y de la escena urbana de las edificaciones entre la Plaza de Juan de Austria y la estación de vía estrecha.



Ilustración 38: Fotografía de la Estación de Matallana.

OTRAS PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

1. REORGANIZACIÓN PUNTUAL DE LA ESTRUCTURA VIARIA

Se ha propuesto la reorganización de algunos sentidos de tráfico con el objetivo de adaptar la red existente a las transformaciones propuestas desde el PGOU.

- Zona Calle Alfonso el Justiciero
- Zona San Esteban

El PGOU tiene prevista la modificación de la calle Alfonso el Justiciero para completar la ronda interior demoliendo las edificaciones situadas entre ésta y la calle Fernando I. Esta nueva calle resultante uniría la Avenida Álvaro López Núñez con la Avenida Príncipe de Asturias consolidando un nuevo eje rodado estratégico en la ciudad. Esta previsión supone una alteración sustancial del tráfico en la zona ya que las avenidas de Nocedo y San Juan de Sahagún podrían conectar directamente con esta nueva vía y evitar el complejo nodo de la Plaza del Espolón. La actuación supondría la organización de un entramado viario para tráfico rodado ortogonal y organizado. La actuación podría completarse con la peatonalización parcial de las calles Concha Espina y Los Osorios mejorando sustancialmente la plaza. Con esta intervención solamente tendrían acceso rodado a la plaza las Avenidas Álvaro López Núñez, San Mamés, la nueva calle Alfonso el Justiciero y la Era del Moro. Quedarían con acceso peatonal la calle Concha Espina, la calle Los Osorios la calle Carreras y el nuevo parque Era del Moro.

El PGOU propone la reordenación viaria del barrio de San Esteban mediante la implementación de una vía complementaria sobre la calle Dama de Arintero y que giraría sobre la calle Pedro de Dios para introducirse en el parque Porrejas y atravesar la Avenida de Asturias y el cuartel de Almansa según previsión de la ordenación del sector NC 06-02 y conectar con la Avenida de San Mamés sobre la calle del Maestro Velasco. Más allá de entrar a valorar esta propuesta, se asume al porvenir de un instrumento de ordenación general y la reorganización viaria de esta propuesta se adapta a ella.

2. PEATONALIZACIÓN DE LA CALLE PORTOCARRERO

El cuartel de Almansa está situado cerca de cuatro metros por encima de la rasante de la calle Portocarrero de la que le separa un gran muro de contención sobre el que se sitúa, y además cuenta con un importante cerramiento de protección sobre el muro de contención. La suma del muro de contención y el cerramiento de protección supone una auténtica barrera urbanística en modo de muro de más de siete metros de altura con una longitud de más de 350 metros que genera un espacio urbano totalmente inadecuado.

Se pretende realizar una actuación de peatonalización de la calle Portocarrero que permitiría mitigar la potente barrera urbanística que significa este gran muro. Se trata, por lo tanto, de una actuación de gran valor estratégico, que va más allá de la peatonalización de una calle y que permitiría además mejorar sustancialmente la integración de del barrio de las ventas eliminando la fuerte barrera actualmente existente. Su centralidad en el conjunto de la actuación León Norte, y su relación con el barrio de las Ventas hacen de este enclave un lugar estratégico.

La peatonalización iría acompañada del ajardinamiento del muro existente y la colocación de arbolado, consiguiendo revertir por completo el problema de barrera existente.

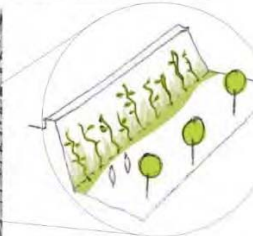


3. PROLONGACION DE LA CALLE JOVELLANOS

El barrio de San Mamés cuenta con una estructura verde que atraviesa parcialmente el barrio en diagonal hasta que muere contra la Avenida de Nocedo. El PGOU propone también la apertura de la calle Jovellanos que daría continuidad a esta vía hasta la calle los Osorios, mediante entre otras, actuaciones aisladas como la AA 07-03 y la AA 07-04.

Se propone dar continuidad a esta calle, pero con carácter peatonal para que sirva como conector de las zonas verdes existentes.

PEATONALIZACIÓN DE LA CALLE PORTOCARRERO



PROLONGACIÓN CALLE JOVELLANOS



Ilustración 39: Otras propuestas de peatonalización

3.3.8 EL SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS.

Se entiende por servicios urbanos el sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general, así como sistemas colectivos de calefacción y agua caliente. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Para el análisis del sistema de servicios urbanos, se ha consultado a los responsables del suministro de los distintos servicios.

Los criterios de intervención de cada uno de los servicios, deberá seguir las determinaciones establecidas en las Condiciones Técnicas de Diseño e Implantación definidos en el Plan General y en concreto los siguientes.

- Abastecimiento de agua: Art. 50.
- Saneamiento: Art. 51
- Energía eléctrica: Art. 52
- Alumbrado Público: Art. 53
- Residuos urbanos: Art. 54

Por otro lado, será en los distintos Proyectos de Urbanización en los que se desarrollen, fijen y justifiquen con el grado de detalle adecuado las determinaciones en materia de servicios, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Todo ello sin perjuicio de las condiciones adicionales que puedan establecer las administraciones públicas, los servicios técnicos municipales, las ordenanzas correspondientes, o las empresas concesionarias del correspondiente servicio.

DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS

Los problemas más significativos en el sistema de servicios urbanos detectados dentro del área son los siguientes:

- Redes de agua y saneamiento obsoletas con el periodo de vida útil muy amortizado y que requieren una sustitución progresiva.
- Red de riego suministrada por la red de agua potable.
- Alumbrado público mediante lámparas de vapor de sodio de escasa eficiencia energética.
- Sistema de recogida de residuos mal organizado con entradas de vehículos pesados de recogida en zonas estrictamente residenciales.
- Ausencia del quinto contenedor.
- Carencia de un punto limpio en el ámbito norte.

PRINCIPALES PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

3.3.8.1 CICLO DEL AGUA.

León Norte está bien dotado desde un punto de vista del ciclo del agua. Las dimensiones del ERRP no tienen entidad para requerir sistemas de refuerzo adicionales de los sistemas generales de abastecimiento o saneamiento de la ciudad. Un caso independiente son los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que deberán justificar este aspecto de forma independiente conforme a la legislación urbanística vigente.

El abastecimiento y saneamiento de la ciudad está sobradamente dimensionado y la actuación prevista funciona perfectamente a día de hoy. El abastecimiento cuenta con una captación y una

estación de tratamiento de agua potable (ETAP) previas que gozan de todos los permisos y autorizaciones pertinentes. El saneamiento cuenta con una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) con sobrada capacidad y que igualmente dispone de las pertinentes autorizaciones.

Por lo tanto, se considera que la infraestructura del ámbito no requiere de ninguna intervención especial a nivel de conexión general de servicios y que cuenta con todos los permisos necesarios, tanto para la captación como para el vertido.

3.3.8.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El sistema de abastecimiento de agua se suministra a partir de los dos grandes depósitos de agua de 10.000m³ existentes en Cantamitanos.

Para dar servicio a las zonas más altas se bombea a un depósito de 1.000m² situado al norte de la LE-20 y desde allí se suministra a las zonas de Cantamitanos y la Inmaculada, si bien existen problemas de presión que no alcanza 1,5kg a pie de calle.

Está prevista la ejecución de un nuevo depósito en una zona más alta que garantice la calidad del servicio.

La red, en términos generales, es de los años 50-60, de fundición con junta emplomada y escaso diámetro y presenta averías habituales en varios puntos.

Se propone la renovación completa de la red de abastecimiento de agua a medida que se vayan acometiendo obras de urbanización y sustituyéndola por otra nueva mallada de diámetro 100mm y polietileno reticulado con junta elástica. Estará dotada de las necesarias válvulas, bocas de riego, hidrantes de incendio y acometidas a las parcelas.

Se instalarán los hidrantes de incendios de Ø100mm necesarios, de forma que en ningún caso se produzca una distancia superior a los 200m entre ellos, tal y como señala la NTE-IFA en el apartado correspondiente.

En cualquier caso, serán los proyectos de urbanización los que justifiquen, amplíen o modifiquen con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

3.3.8.3 RED DE RIEGO

El actual sistema de riego de las zonas verdes y la red de hidrantes está conectado a la red de abastecimiento. Resulta complejo establecer una segunda red de riego independiente sobre los ámbitos actualmente urbanizados ya que su implementación resultaría más insostenible que el mantenimiento del actual sistema por las demoliciones y reconstrucciones que sería necesario acometer.

No obstante, se propone un sistema de riego para el nuevo parque urbano previsto reutilizando una de las dos viejas balsas del antiguo sistema de abastecimiento de agua de ciudad hoy en desuso. Para ello se propone la realización de un nuevo sondeo que suministre agua suficiente a esta balsa para garantizar el riego de la zona verde completa, pudiéndose ampliar progresivamente la zona regable a los ámbitos colindantes a medida que se vayan realizando obras de urbanización y hasta agotar la dotación de agua.

3.3.8.4 SANEAMIENTO.

Se propone la renovación progresiva de la red de saneamiento por obsolescencia de la red actualmente existente.

Se propone la renovación completa de la red de saneamiento a medida que se vayan acometiendo obras de urbanización y sustituyéndola por otra nueva de PVC compacto teja SN8, con junta elástica y diámetro en función de las condiciones de cálculo.

En cualquier caso, serán los proyectos de urbanización los que justifiquen, amplíen o modifiquen con detalle suficiente los criterios técnicos de la implantación del servicio en colaboración con los responsables del mismo.

3.3.8.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.

No está prevista la renovación de la red de energía eléctrica. La única previsión es la de soterrar las instalaciones existentes, que actualmente discurren por las fachadas de la edificación, dentro del

conjunto de obras de urbanización de los viarios previstas, así como proceder en la medida de lo posible a su integración en las nuevas fachadas energéticas que se realicen en tanto se acometen las obras de urbanización.

En cualquier caso, se estará en contacto con la compañía suministradora durante la redacción de los proyectos de urbanización correspondientes y la realización de las obras de urbanización con el objetivo de coordinar las obras e incluso poder incluir refuerzos o cambios en la red existente a instancias de la misma.

3.3.8.6 ALUMBRADO PÚBLICO.

Actualmente existe una red de alumbrado por las fachadas de la edificación que incluye unas lámparas de vapor de sodio situadas en ménsulas apoyadas en la edificación a una distancia de 30 metros entre sí en cada fachada y colocadas al tresbolillo, así como luminarias que en los últimos años se han ido modificando a lámparas de LED.

Se prevé la sustitución de las lámparas de vapor de sodio actualmente existentes por otras lámparas de tecnología LED que mejoren la eficiencia energética, incluyéndose en el alcance de la reforma la regulación de encendidos y/o de flujos de luz horaria.

Esta propuesta es complementaria a la red de alumbrado público existente que ya se ha modificado y cuenta con luminarias LED de bajo consumo. Por tanto, la sustitución sería únicamente en aquellas que cuentan con un sistema antiguo y obsoleto.

La reforma incluye la iluminación de las zonas verdes y los pasos de peatones para garantizar la habilitación de espacios seguros dentro de la actuación.

Para su instalación se seguirán las condiciones establecidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (RD 1890/2008), requiere de un estudio luminotécnico de acuerdo con la clasificación de cada calle por el IDAE.

La propuesta incluye el máximo ajuste del nivel de iluminación en función de los criterios de seguridad que se estimen; la mejora de la calidad de las luminarias existentes por otras más eficientes y que reduzcan su emisión de luz hacia otros espacios ajenos al objeto de la iluminación (contaminación lumínica); y la implantación de sistemas de regulación y control de encendidos y apagados de la instalación y para la reducción de su flujo en horarios de madrugada. Esto permitiría un potencial de ahorro en términos económicos con un periodo de retorno simple inferior a los 6 años. Actualmente, el sistema LED existente tiene dos niveles de iluminación, desde el ocaso hasta las 00:00h en verano y 23:00h en invierno, y desde esa hora hasta el orto cuenta con nivel reducido.

Con ello, la principal consecuencia energética representa un ahorro promedio de un 65% anual en el consumo de electricidad, por la variación de la potencia de los nuevos puntos de luz, que desciende de un promedio de 164 a 58 W/PL, a lo que habría que añadir el ahorro adicional de los sistemas de regulación de flujos con que la mayoría de las instalaciones están siendo equipadas, lo cual aportará un valor añadido al mencionado ahorro final.

En relación con las canalizaciones que discurren por las fachadas de la edificación se propone, en la medida de lo posible, su integración en las nuevas fachadas energéticas que se realicen en tanto se acometen las obras de urbanización que permitan su soterramiento.

3.3.8.7 GAS NATURAL.

No está prevista la renovación de la red de gas actualmente existente.

En cualquier caso, se estará en contacto con la compañía suministradora durante la redacción de los proyectos de urbanización correspondientes y la realización de las obras de urbanización con el objetivo de coordinar las obras e incluso poder incluir refuerzos o cambios en la red existente a instancias de la misma.

3.3.8.8 RESIDUOS URBANOS.

En relación con el sistema de recogida de Residuos Sólidos se propone seguir con el modelo propuesto en el artículo 54 del PGOU de León y seguir lo dispuesto en el CTE.

Se preverán una serie de espacios de reserva vinculados a cada una de las distintas áreas ambientales en función de su tamaño. Cada uno de estos espacios incluirá los contenedores necesarios por cada fracción de residuos y que consisten en los siguientes:

- Contenedor para fracción resto – orgánica (color gris) - PVC
- Contenedor para fracción de papel (color azul) - PVC
- Contenedor para fracción de envases (color amarillo) - PVC
- Contenedor para fracción de vidrio (color verde) - PVC
- Contenedor de recogida de bio-residuos.

Cada uno de estos espacios de reserva se colocará en el viario perimetral, de tal forma que los vehículos de recogida no tengan que entrar en el interior de las mismas y se mejoren las condiciones ambientales de ruido interior.

Ejemplo práctico en el barrio de San Mamés:

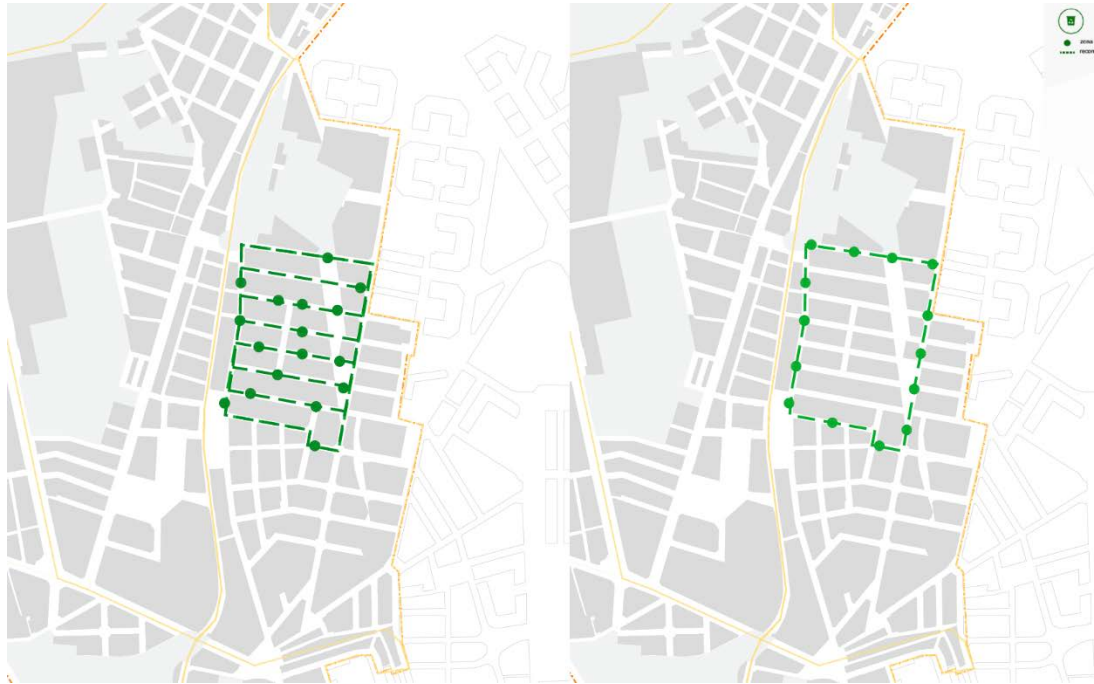


Ilustración 40: Situación actual y propuesta de la recogida de residuos en las áreas ambientales

Por otro lado, se propone la implantación de un punto limpio en la zona norte con el objetivo de realizar una recogida selectiva de residuos de carácter especial, en los que el ciudadano podrá depositarlos de manera gratuita en un amplio horario.

El municipio de León cuenta con dos puntos limpios fijos, ubicados en el sur y en suroeste de la ciudad y queda muy descompensada la zona norte en relación al número de usuarios.

La ubicación de este punto limpio en la zona norte conseguiría varios objetivos claros:

- Dar respuesta a esta demanda ciudadana
- Mejorar los ratios de recogida selectiva de la ciudad
- Fomentar el empleo y la recuperación económica en esta zona a través de la implantación en él de un sistema para la reutilización de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos tal y como establece la legislación.

3.3.8.9 TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Se propone la implantación de fibra óptica en todo el ámbito. Con la gran demanda de conectividad y las mayores velocidades de transmisión de datos, la ciudad debe estar preparada para soportar aplicaciones a futuro.

Los sistemas requieren cada vez más de una excelente conectividad y la mejor manera de tenerla es a través de la fibra óptica.

Se establecen una serie de condiciones adicionales en la normativa urbanística a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

En relación con las canalizaciones que discurren por las fachadas de la edificación se propone, en la medida de lo posible, su integración en las nuevas fachadas energéticas que se realicen en tanto se acometen las obras de urbanización que permitan su soterramiento.

3.3.8.10 RED WIFI.

Se propone la instalación de una red wifi gratuita que provenga de los distintos equipamientos públicos municipales existentes y previstos en el ámbito y que se haga extensiva a su entorno urbano inmediato.

Igualmente se propone esta misma red en los puntos significativos del ámbito como son la estación de FEVE, los distintos apeaderos y los nuevos aparcamientos en superficie.

Se pretende complementar la actual red wifi existente, de acuerdo con el siguiente plano, añadiendo red wifi pública en equipamientos públicos de relevancia a escala de barrio.

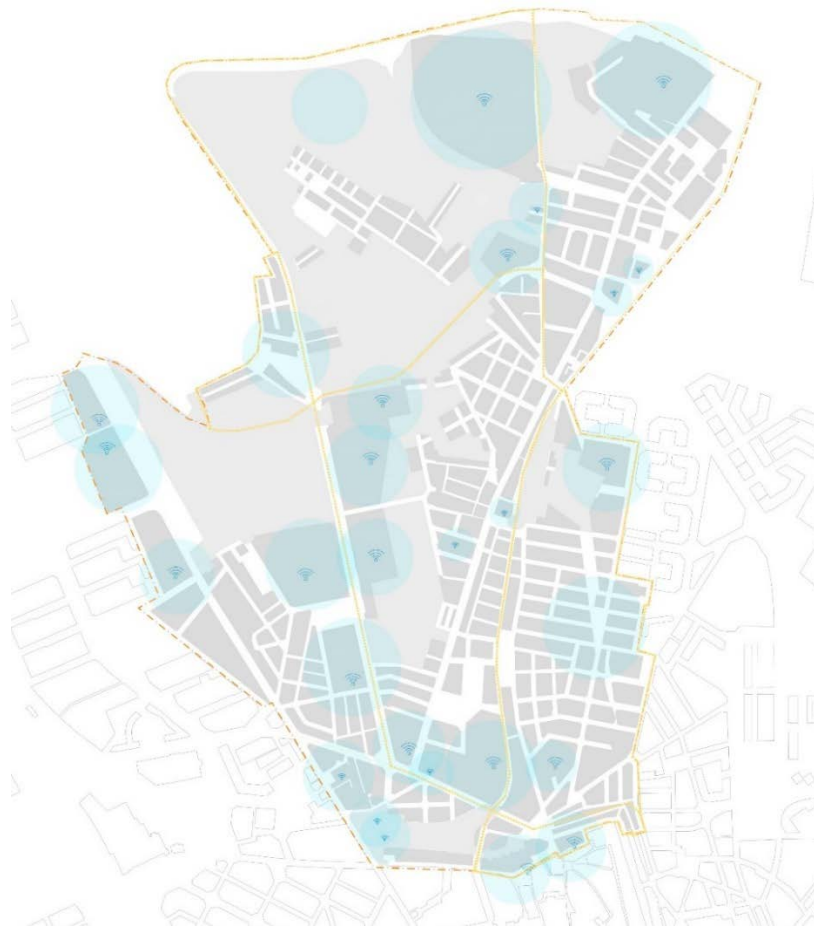


Ilustración 41: Propuesta de red wifi en equipamientos y red pública

3.4 ACTUACIONES SUBVENCIONABLES

3.4.1 ACTUACIONES SUBVENCIONABLES PREVISTAS

Las actuaciones subvencionables propuestas con cargo a este programa son:

- Las actuaciones de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial para vivienda con los límites establecidos en el artículo 15 del RD 853/2021, siempre que se obtenga una reducción al menos del 30% del consumo de energía primaria no renovable,

referida a la certificación energética. Debe asimismo conseguirse una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda unifamiliar o del edificio, según corresponda, de al menos el 35%.

- Actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico en el ámbito delimitado por el ERRP.
- Prestación de servicios de oficina de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas en el ERRP.

3.4.2 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Se han delimitado un total de 3.341 viviendas en 9 "Áreas de Rehabilitación Preferente" (ARP), definidas en el apartado 2 que serán las que tengan opción al programa de subvenciones de forma preferente. El programa favorecerá la intervención sobre las viviendas incluidas en las ARP sin perjuicio de que pueda contener otras viviendas incluidas en la delimitación ERRP "León Norte" del presente documento y cumplan con todos los requisitos.

Dentro de estas ARP se espera la intervención sobre 1.025 viviendas, de las que **la presente memoria delimita una primera fase que afecta a 250 viviendas.**

La rehabilitación de viviendas incluidas dentro del ámbito se realiza mediante su adecuación estructural, funcional, de accesibilidad, habitabilidad y urbanización interior. Con especial interés en la mejora de la eficiencia energética de los edificios y viviendas, en particular en cuanto a su aislamiento térmico, fomentando intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación de los edificios, viviendas y espacios comunes a las necesidades de las personas mayores o en situación de discapacidad y la recuperación de los valores urbanísticos y arquitectónicos, así como de los elementos que representen la identidad local.

Cada propietario o comunidad de propietarios podrá proponer las actuaciones más convenientes para cada caso en concreto.

Actuaciones en materia de eficiencia energética con el objetivo de reducción del consumo de energía primaria no renovable y de ahorro de la demanda anual global de calefacción y refrigeración son:

- Mejora del comportamiento energético del edificio, con medidas de carácter pasivo:
 - o Aislamiento de la envolvente con colocación de sistema SATE en el exterior, aumentando el espesor de fachada, o cualquier otro sistema que mejore el coeficiente de transmitancia térmica del cerramiento.
 - o Aislamiento de cubierta
 - o Sustitución de carpinterías, vidrios y cajones de persianas por otros más eficientes.
 - o Instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta.
 - o Instalación de detectores de presencia para la iluminación de las zonas comunes.
 - o Sustitución de luminarias y fluorescentes de zonas comunes por luces LED.
 - o Sustitución de calderas de combustibles fósiles por otras de combustible sostenible.

En aquellos edificios que requieran de la sustitución de amianto en la envolvente, se realizará mediante empresas registradas para trabajar con riesgo de amianto, siguiendo unos estrictos procesos que deben estar certificados como el resto de las actividades que comprende la retirada de amianto.

- Mejora en materia de accesibilidad:
 - o Adecuación en accesos, zonas comunes interiores y cajas de escaleras, garantizando la accesibilidad universal.
 - o Instalación de ascensores, tanto en interior como en exterior cuando sea necesario, en fachadas, pudiendo situarse sobre la propia parcela o sobre dominio público, en este último caso queda sujeta a la autorización administrativa del órgano competente.
 - o Creación de rampas en zonas comunes con pendiente inferior al 4%.
 - o Instalación de salvaescaleras en escaleras existentes.

- Mejora en materia de habitabilidad:
 - o Reparación de humedades e impermeabilización de la envolvente.
 - o Reparación, en caso necesario, de acabados de fachada., aplacado, mortero, etc.

3.4.3 REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Dentro del conjunto de intervenciones propuestas con carácter general se han seleccionado una serie de actuaciones de reurbanización que resultan especialmente significativas dentro del ámbito.

Las actuaciones previstas responden a proyectos piloto que tienen como objetivo principal ser ejemplarizantes de otras actuaciones más ambiciosas que podrían llevarse a cabo dentro del área pero que están en consonancia con los presupuestos previstos para el ámbito.

Estas actuaciones son las siguientes:

1. PP-A-1 REURBANIZACIÓN CULTURAL EN BARRIO DE LA ASUNCIÓN CALLE PEÑA ERCINA
2. PP-V-1 PEATONALIZACIÓN DE CALLE PORTOCARRERO EN BARRIO DE LAS VENTAS

ACTUACIONES PREVISTAS DE REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Se detallan a continuación las actuaciones previstas de forma individualizada.

1. REURBANIZACIÓN CALLE PEÑA ERCINA (86.044,00 €)

PP-A-1 REURBANIZACIÓN CALLE PEÑA ERCINA

Se propone ejecutar un pequeño espacio cultural al aire libre a modo de anfiteatro sobre las escaleras que realizan el cambio de nivel en la esquina de la calle Peña Castro con la calle Peña Ercina.

La intervención se ha presupuestado en un total de 86.044,00 €



Ilustración 42: Propuesta de intervención C/Peña Ercina

2. PEATONALIZACION DE LA CALLE PORTOCARRERO EN EL BARRIO DE LAS VENTAS (246.092,77 €)

PP-V-1 PEATONALIZACIÓN DE LA CALLE PORTOCARRERO

Se propone la peatonalización de la calle Portocarrero que permitiría mitigar la potente barrera urbanística que significa el muro del cuartel de Almansa que se ajardinaría. Se trata de una actuación de gran valor estratégico, que va más allá de la peatonalización de una calle y que mejoraría sustancialmente la integración del barrio de las ventas eliminando la fuerte barrera actualmente existente. Su centralidad en el conjunto de la actuación León Norte, y su relación con el barrio de las Ventas hacen de este enclave un lugar estratégico.

La intervención se ha presupuestado en un total de 246.092,77 €

ANTES



DESPUÉS

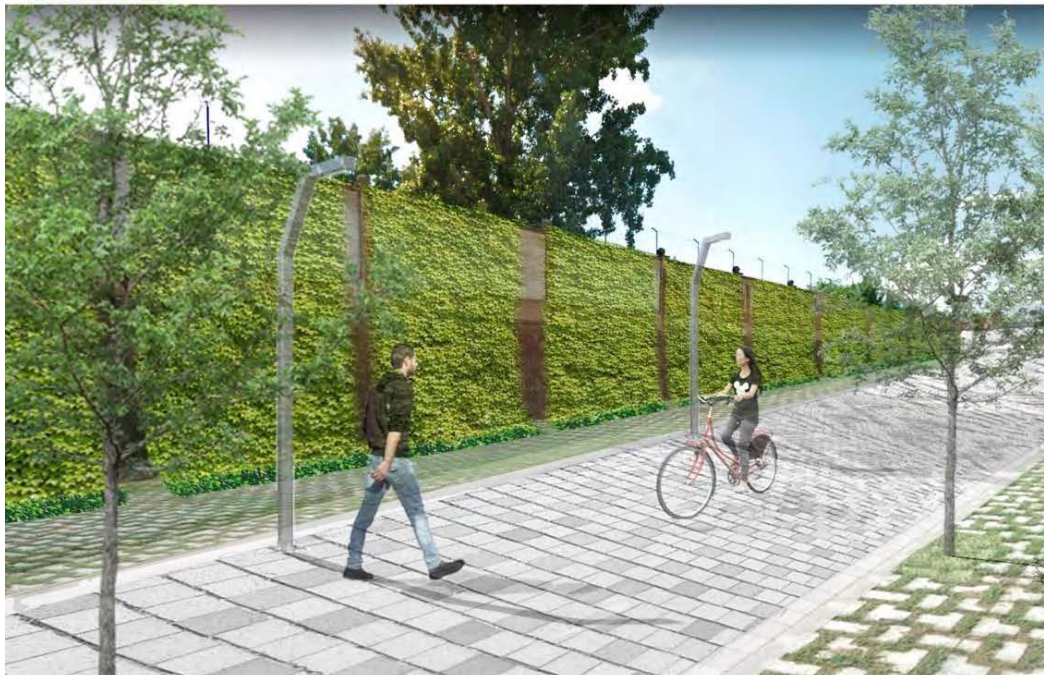


Ilustración 43: Propuesta de intervención peatonalización C/Portocarrero

3.4.4 EL PRESUPUESTO DE GESTIÓN Y VENTANILLA ÚNICA

El órgano gestor, dependiente del Ayuntamiento, será la sociedad de capital íntegramente municipal denominada Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda S.A. (ILRUV), que podrá subcontratar alguna de sus funciones si resultara necesario. El Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda (ILRUV) es la Agencia urbanística municipal creada en 2004 por el Ayuntamiento de León como instrumento de gestión de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16.1 del RD 853/2021, se solicita la concesión de forma directa al Ayuntamiento de León, conforme a lo establecido en el artículo 22.2. de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, de todas las actuaciones subvencionables recogidas en el artículo 14, letras a), b) y c) del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

El procedimiento de concesión de ayudas a los beneficiarios finales (edificios residenciales) propuesto es el de concurrencia competitiva. El Ayuntamiento de León se decanta por este procedimiento pues entiende que es más rápido y que se pueden ir resolviendo y comprobando las justificaciones de las actuaciones de una en una, por lo que los vecinos recuperarán parte de las ayudas antes.

En la concesión de subvenciones actuará como entidad colaboradora del Ayuntamiento de León la sociedad municipal "Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda S.A.", en los términos previstos en el artículo 12 de la Ley General de Subvenciones y conforme a lo dispuesto en el convenio de colaboración a que se hace referencia seguidamente y en la convocatoria correspondiente.

La colaboración prevista se formalizará mediante la suscripción de un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de León y la Sociedad Municipal "Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda S.A.", en los términos y con los requisitos señalados en los artículos 15 y 16 de la Ley General de Subvenciones.

1. ENTE GESTOR

El Ente Gestor tiene como objeto facilitar la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas. Para ello dispondrá de una oficina física en el término municipal con un amplio horario de atención al público, que facilite que los vecinos puedan solicitar asesoramiento, Dicha oficina deberá contar con personal técnico, jurídico y administrativo, para abarcar todas las ramas de la gestión necesarias.

El Ente Gestor tendrá las siguientes funciones:

1. Colaboración con el Ayuntamiento de León en la redacción de las Bases de la convocatoria.
2. Publicidad del ERRP: tanto mediante buzoneo a las comunidades de propietarios como a nivel de barrio.
3. Elaboración de una guía para su reparto entre las comunidades de propietarios con el listado y detalle de la documentación necesaria tanto para solicitar las ayudas como para justificar las mismas una vez concedidas.
4. Contacto con otros agentes intervinientes con el fin de negociar condiciones ventajosas (plazo, coste) para los vecinos del ERRP. A las comunidades de propietarios se les facilitarán estos contactos por si fueran de su interés. En la medida de lo posible, se intentará que estos agentes ejerzan su actividad en el municipio:
 - a. Técnicos (arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros industriales) que redacten los proyectos y dirijan las obras.
 - b. Suministradores de materiales (aislamiento de fachadas, ventanas y ascensores) con precios competitivos.
 - c. Empresas contratistas que realicen las obras.
 - d. Entidades financieras que puedan financiar las obras.
5. Labores de información y atención al público.
6. Asesoramiento a las comunidades de propietarios en materia de rehabilitación y sobre el tipo de actuación más conveniente en cada caso, siempre tratando de conseguir una imagen de homogeneidad, en la que la actuación en los edificios sea semejante, dotando al ámbito de una mayor calidad visual y de habitabilidad.

7. Habilitación de una dirección de correo electrónico en la que se atenderá al ciudadano, con un tiempo de respuesta inferior a cuarenta y ocho horas.
8. Puesta a disposición de los solicitantes de todos los documentos necesarios (modelos) para hacer efectivas las solicitudes de las ayudas.
9. Ventanilla única: recepción de la documentación por parte de las comunidades de propietarios y notificaciones a los que deben subsanar parte de ella.
10. Seguimiento de la tramitación de cada expediente.
11. Labores de supervisión del cumplimiento de los requisitos establecidos tanto en el RD 853/2021 como por las Bases Reguladoras dispuestas al efecto por la que establece el procedimiento y los requisitos que se deben cumplir para la concesión de las ayudas, tanto para la asignación de las cuantías de las cantidades económicas reconocidas como para la presentación de toda la documentación necesaria para las solicitudes.
12. Subida de cada expediente a la plataforma correspondiente.
13. Concesión, en su caso, de las ayudas y comunicación a cada interesado.
14. Recopilación de la documentación justificativa de haber realizado las actuaciones conforme a los proyectos presentados en la solicitud.
15. Visita a los inmuebles tantas veces como sea requerido por los interesados para el adecuado desarrollo del programa. Al menos una de las visitas se realizará una vez justificados el fin de obra y la ejecución de la actuación.
16. Abono de las subvenciones a cada interesado, si procede.
17. Redacción de informes de periodicidad, en caso de requerirlos la Comunidad de Castilla y León, detallando tanto las actuaciones realizadas por la Oficina de Gestión como las incidencias que se puedan producir en el desarrollo del proceso de rehabilitación.
18. En caso de que el Ayuntamiento de León decida acometer obras de urbanización y/o reurbanización en el ERRP, tales como la consolidación, pavimentación, jardinería, instalaciones, infraestructuras, servicios etc., la Oficina de Gestión también ayudará a tramitar dichos expedientes.

Además, el Ente Gestor ofrecerá **servicios al propio Ayuntamiento de León** a través de encomiendas concretas de gestión en las materias relativas a la gestión del área, cuando su gestión no es capaz de ser asumida ni por el Área de Urbanismo y Medio Ambiente Municipal, ni por la estructura técnica del Ayuntamiento.

3.5 CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS TRANSVERSALES

La propuesta se ha realizado siguiendo los siguientes requisitos transversales, de los cuales se aporta la siguiente justificación en cumplimiento de lo establecido en la Orden HFP/1031/2021 de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

3.5.1 CUMPLIMIENTO DE LOS HITOS Y OBJETIVOS DEL CID:

Son aquellos cuya consecución es imprescindible para poder solicitar los fondos del Mecanismo para la Recuperación y Resiliencia, y que forman parte de la Decisión de Ejecución del Consejo, o "Council Implementing Decision". Concretamente, los que se enumeran en la Decisión de Ejecución del Consejo 2021/0156 relativa a la aprobación de la evaluación del Plan de Recuperación y Resiliencia en España.

A los efectos de garantizar que los solicitantes cumplen con los principios transversales establecidos en el PRTR deberán presentar la siguiente documentación junto con la solicitud:

- Declaración de compromiso de la persona solicitante con los estándares más exigentes en relación con el cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, adoptando las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de interés, comunicando, en su caso, a las autoridades que proceda los incumplimientos observados.
- Declaración de compromiso de respetar los principios de la economía circular y evitar impactos negativos significativos en el medio ambiente (DNSH) por sus siglas en inglés "do no significant harm" en la ejecución de las actuaciones llevadas a cabo en el marco de dicho Plan, y manifieste que no incurre en doble financiación y que, en su caso, no le consta riesgo de incompatibilidad con el régimen de ayudas del Estado.

El programa ERRP tiene entre sus objetivos prioritarios contribuir al potencial de crecimiento, a la creación de empleo, y a la resiliencia *económica, social* e institucional.

El ERRP "León Norte" se enmarca dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, en línea con la «Oleada de renovación para Europa» marcada por la Comisión Europea en su Comunicación de 14 de octubre de 2020, cuyo principal objetivo es activar el sector de la rehabilitación permitiendo la generación de empleo y actividad. Asimismo, la propuesta de delimitación e intervención del ERRP propuesto se centra en un enfoque integral de la renovación del parque de vivienda y de edificios, de modo que la mejora de la eficiencia energética y la integración de fuentes de energía renovable se acompañan de una mejora de la accesibilidad, conservación, mejora de la seguridad de utilización y la digitalización de los edificios.

Con el refuerzo de la inversión pública y privada se reorienta el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos. Con la intervención se persigue la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyen a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, con estándares de máxima calidad y eficiencia

El programa impulsa la actividad de rehabilitación como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario y en el cumplimiento de los compromisos europeos y nacionales en materia de energía, clima y digitalización, con una enorme potencialidad, tanto por las condiciones de antigüedad y conservación del parque edificatorio, como por su capacidad de creación de puestos de trabajo.

La implementación del ERRP contribuye a la resiliencia económica y social, mejorando el mantenimiento, crecimiento y modernización de las empresas de la construcción, del sector energético, de gestión y administración de fincas. El desarrollo del ERRP "León Norte" refuerza la resiliencia del parque edificatorio, mejorando sus condiciones iniciales y permitiéndole afrontar con mayores garantías las nuevas necesidades del futuro. La mejora del parque edificatorio supone un aumento del poder adquisitivo de familias en riesgo de exclusión social mediante la mejora de su patrimonio inmobiliario y contribuyendo a la supresión de la pobreza energética.

La necesidad de gestión del ERRP supone el refuerzo de las instituciones y administraciones que requieren de nuevas estructuras de supervisión y control o la mejora de las existentes, así como la implementación de nuevos sistemas de digitalización que contribuyen a su modernización, y aumentando su resiliencia.

Las acciones propuestas en el ERRP cumplen plenamente con las exigencias reglamentarias en materia del principio de "no causar un perjuicio significativo" ('Do no significant harm principle') y se

orientan a maximizar las sinergias de la doble transición verde y digital con un conjunto de proyectos que utilizan las herramientas digitales para avanzar en eficiencia energética.

El programa responde a una mejora de la calidad ambiental, contribuyendo a la descarbonización, por lo que cabría decir que su contribución global es a la mejora significativa del medio ambiente.

Con el desarrollo del ERRP se persigue conseguir unas tasas de rehabilitación energética que permitan adelantar el cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima, en el marco de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESEE) lo que tiene como consecuencia directa la contribución a la transición ecológica.

Con el programa se adapta el parque de edificios y viviendas a los retos nacionales y europeos en materia de sostenibilidad, teniendo en cuenta sus características y su gran potencial de mejora, considerando que, dentro del ámbito, más del 90% de los edificios es anterior a 1981.

Se proponen diferentes actuaciones de reurbanización que suponen nuevos criterios de movilidad sostenible y de ampliación y mejora de espacios libres públicos que contribuyen a la transición ecológica, mejorando las condiciones iniciales y favoreciendo la renaturalización del ámbito y la mejora de la biodiversidad.

Con la actuación se contribuye a la digitalización del sector edificatorio favoreciendo la generación de unas bases y dinámica de crecimiento y consolidación del sector que continúe en el medio y el largo plazo

La propia delimitación digital del ámbito permite la georreferenciación del ámbito de actuación, y la elaboración de una base de datos con todos los inmuebles e intervenciones previstas permite una supervisión digital que mejora los procedimientos administrativos y asegura el desarrollo de las actuaciones en los plazos previstos.

La adaptación del parque de edificios y viviendas del ERRP "León Norte" supone la renovación de viviendas, que en más de un 90%, han sido construidas con fecha anterior a 1981. Con esta renovación se espera alargar su vida útil un mínimo de otros 40 años más. Considerando que la vida útil de un edificio se estima como media en 50 años, se puede entender que el impacto de la intervención es muy duradero en el tiempo y con un alto valor medioambiental al promover la rehabilitación frente a la renovación.

El nuevo patrimonio rehabilitado actualiza su estado de conservación, mejora sus condiciones energéticas y prolonga su vida útil más allá de la esperanza media de vida esperable. De esta manera se considera que la intervención supone una mejora a corto, medio y largo plazo.

La propuesta incluye la implementación de una oficina de gestión que se encargue del seguimiento y ejecución de la intervención propuesta.

Se realizará un seguimiento de todas las actuaciones por parte de los organismos públicos para asegurar la ejecución y destino de los fondos aportados.

El programa destina un apartado económico directamente a la gestión, de forma que se garantice un correcto seguimiento y control de la actuación, de tal forma que pueda garantizarse la correcta aplicación de los fondos.

El proyecto incluye la financiación por los fondos europeos y además otros fondos que aportaran los propietarios del área, lo que supone una distribución global del 67,91% de la intervención contra los fondos europeos y un 32,09% a los propietarios. La distribución porcentual resulta muy ventajosa para los propietarios y adecuada a las condiciones de vulnerabilidad en la que se encuentra el ámbito de actuación.

Por otro lado, el esquema financiero de la actuación garantiza la participación ciudadana en los costes de cada una de las intervenciones, sin perjuicio de las diferentes condiciones en función del

grado de dependencia. Se trata de actuaciones proporcionadas en las que se funde la participación pública y privada para la consecución de los objetivos previstos.

El programa ERRP "León Norte" es coherente con la legislación nacional en la que se enmarca, tal y como se ha justifica en la presente memoria. Resulta, además, coherente con el planeamiento actualmente vigente, el PGOU de León, y no requiere ninguna modificación del mismo. Se adapta, por lo tanto, a todos los requerimientos urbanísticos exigibles y puede desarrollarse de forma inmediata.

Las actuaciones propuestas forman parte de un plan conjunto, detallado en el presente documento, en el cual se encuadran todas ellas en el área de actuación en la zona norte de la ciudad de León, en el marco de la Estrategia DUSI para esta misma área.

Uno de los objetivos principales del plan es suprimir las barreras existentes en el barrio, tanto físicas como sociales. En ese sentido, las actuaciones se proponen con perspectiva de género y edad, promoviendo a su vez una mezcla de usos que ayude a integrar a la parte de la población de la zona que se encuentre en riesgo de exclusión.

En el ámbito de la vivienda, también en estrecha vinculación con los objetivos del instrumento de recuperación Next Generation EU, que plantea la necesidad de garantizar una recuperación más justa e inclusiva y que responda a los desafíos identificados en el Semestre Europeo, incluyendo el Pilar Europeo de Derechos Sociales y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, resulta necesario ofrecer vivienda en barrios vulnerables al máximo nivel de eficiencia energética y sostenibilidad.

Tal y como se dice en el informe de género que acompaña al Plan de Rehabilitación la pobreza energética afecta en mayor medida a mujeres. Los datos revelan que los hogares monoparentales de madre, los hogares en los que vive al menos una persona con discapacidad, y especialmente hogares de mujeres mayores que viven solas, presentan un gasto energético en electricidad y calefacción superiores a la media nacional, y presentan indicadores de riesgo de pobreza energética superiores a la media. Una intervención enfocada en la rehabilitación energética supone, por lo tanto, una actuación que profundiza en la igualdad y la equidad.

La actuación completa dispondrá de financiación por parte de la Unión Europea, con base a los fondos FEDER (Fondo Europeo de Desarrollo Regional) para implementar la "Estrategia DUSI" en la zona de actuación. También dispone de financiación europea con base a los fondos europeos "Next Generation". Por su parte, cada propietario contribuirá en su parte proporcional correspondiente, suponiendo aproximadamente entre todos los propietarios una financiación de alrededor de un tercio del total.

3.5.2 ETIQUETADO VERDE Y ETIQUETADO DIGITAL:

Con el fin de transformar la economía y hacerla más resiliente, los planes nacionales de recuperación y resiliencia deben situar a la UE en la senda de la neutralidad climática y la transición digital a través de las reformas e inversiones. Es por ello que las medidas respaldadas por el Mecanismo e incluidas en los planes nacionales de recuperación y resiliencia de cada Estado miembro deben contribuir a la transición ecológica y a la transición digital, debiendo representar un importe que suponga al menos el 37% y el 20%, respectivamente, de la asignación total del Plan.

Para el cálculo de la contribución a la transición ecológica y digital, el Reglamento MRR ha establecido la «metodología de seguimiento para la acción por el clima» (etiquetado verde), y la «metodología para el etiquetado digital en el marco del Mecanismo», contempladas en los Anexos VI y VII respectivamente del Reglamento (UE) 2021/241, de 12 de febrero de 2021.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia español establece unos porcentajes de contribución de 39,7% a la transición ecológica y del 28,2% para la transición digital, según el Ministerio de Hacienda y Función Pública del Gobierno de España.

3.5.3 PRINCIPIOS DNSH (NO CAUSAR PERJUICIO AL MEDIO AMBIENTE):

Para todas las obras que se realicen se plantea un tratamiento de los residuos de obra, y especialmente de los de la demolición, por el importante volumen de estos, siguiendo los principios "Do No Significant Harm" (DNSH).

Se analizarían los tipos de residuos a generar y la cantidad, fijando zonas de acopio y almacenamiento separativo para su tratamiento individualizado y específico (madera, piedra, pizarra, hierro, vidrio...).

En la ejecución se realizará y controlará una clasificación según el programa establecido y criterios de gestión.

Finalmente, se hará un transporte y vertido a un gestor autorizado según tipologías, y se documentará todo el proceso y la trazabilidad del mismo.

Para garantizar este procedimiento todas las solicitudes de subvención deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

- Un proyecto o memoria técnica que describa la actuación a realizar y que deberá incluir una justificación del cumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH) con las actuaciones propuestas, conforme a lo exigido por el RD 853/2021, de 5 de octubre.
- En su caso, un Estudio de Gestión de Residuos Real conforme al Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Una vez finalizada la obra deberá complementarse la memoria anterior con una justificación de las actividades realizadas y de los resultados obtenidos y de acuerdo con los requisitos exigidos en materia de residuos y circularidad. La memoria estará firmada por un técnico titulado competente autor del proyecto o memoria o de la dirección de la ejecución de la actuación.
- En su caso, un Plan de Gestión de Residuos que indicará explícitamente que sigue las directrices y objetivos marcados por el Estudio de Gestión de Residuos aportado en la solicitud.

3.5.4 REFUERZO DE MECANISMOS PARA LA PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y CORRECCIÓN DEL FRAUDE, LA CORRUPCIÓN Y LOS CONFLICTOS DE INTERÉS:

A los efectos de garantizar el refuerzo de los mecanismos para la prevención, detección y corrección del fraude, la corrupción y los conflictos de interés, los solicitantes deberán presentar la siguiente documentación junto con la solicitud:

- Declaración de compromiso de la persona solicitante con los estándares más exigentes en relación con el cumplimiento de las normas jurídicas, éticas y morales, adoptando las medidas necesarias para prevenir y detectar el fraude, la corrupción y los conflictos de interés, comunicando, en su caso, a las autoridades que proceda los incumplimientos observados

3.5.5 LA COMPATIBILIDAD Y LA PREVENCIÓN DE LA DOBLE FINANCIACIÓN:

Los solicitantes deberán incluir entre la documentación para la solicitud, una declaración responsable en la que se hagan constar los siguientes extremos;

- Que, en relación con otras ayudas concedidas o solicitadas, no se ha solicitado ni se ha concedido ninguna otra ayuda para este mismo proyecto o conceptos para los que solicita esta subvención o en caso contrario indicar cuales son
- Compromiso de comunicar cualquier otra subvención que solicite o le sea concedida para esta misma finalidad, con indicación de su cuantía y del organismo concedente.
- Que está al corriente del pago de obligaciones por reintegro de subvenciones, de conformidad con el artículo 21 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, y conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2008, de 25 de septiembre, de subvenciones de Castilla y León.

Por otro lado, las bases reguladoras y las convocatorias que se publiquen incluirán condiciones de compatibilidad que impidan la doble financiación en consonancia con la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.

Conforme al Programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020, por Orden HAP/1610/2016, de 6 de octubre, el Ayuntamiento de León ha resultado beneficiario de una subvención de fondos FEDER de 14.068.685 euros en el periodo 2016-2022, para implementar la Estrategia DUSI "León Norte: Barrios Entrevías". Las actuaciones con financiación con fondos FEDER de la EDUSI, no pueden incluir actuaciones sobre el ámbito privado, es decir, quedan excluidas las ayudas a la rehabilitación en el tejido residencial privado.

Por otro lado, las actuaciones de rehabilitación del tejido residencial privado con ayudas de fondos europeos Next Generation para los ERRP propuestas en la presente memoria son complementarias a las actuaciones de regeneración urbana en el León Norte que se financian con los fondos FEDER de la estrategia DUSI.

La ejecución del ERRP en el ámbito de la Estrategia DUSI "León Norte", contribuye a dar viabilidad a ambos programas, tanto en sus objetivos, como en su financiación por el Ayuntamiento de León, actuando además la ejecución de ERRPs dentro de la Estrategia "León Norte" como elemento impulsor para un desarrollo urbano sostenible e integrado del ámbito.

Es decir que las dos actuaciones son complementarias y compatibles y no suponen riesgo de doble financiación.

3.5.6 IDENTIFICACIÓN DEL PRECEPTOR FINAL DE LOS FONDOS:

El programa ERRP "León Norte" incluye una descripción pormenorizada de los inmuebles incluidos sobre los que es posible realizar las intervenciones previstas. Esta descripción detallada permite identificar a todos los propietarios de los edificios y con ello se garantiza la correcta gestión de la actuación. Para identificar al preceptor final de los fondos la oficina de gestión controla todo el proceso de concesión de la subvención y su destino, garantizando que el procedimiento es el correcto y comprobando que el destinatario final es el solicitante y que los fondos se utilizan con los fines propuestos.

En las bases reguladoras de la actuación o en la propia convocatoria se exigirá la siguiente documentación:

- Copia de los documentos nacionales de identidad del solicitante y del agente o gestor de la rehabilitación.
- En el caso de que el solicitante sea un agente o gestor de la rehabilitación, deberá presentar el acuerdo del posible beneficiario que le faculte y autorice a actuar como tal.
- Se presentará copia del documento que acredite la representación, en su caso.

Al objeto de que la actuación cumplirá con los requisitos exigibles en la convocatoria se exigirá la siguiente documentación en la solicitud de la subvención:

- Documentación fotográfica de las obras ejecutadas, preferentemente en color. Este reportaje deberá contener al menos, una fotografía general de cada una de las fachadas y cubiertas

sobre las que se haya actuado en la envolvente del edificio, en la que se observen todos sus huecos. Igualmente se aportarán fotografías de los demás tipos de actuaciones realizadas objeto de subvención.

- Certificado de eficiencia energética del edificio existente en su estado actual, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y con solicitud o inscripción en el Registro de Certificaciones de Eficiencia Energética de edificios previa a la solicitud de esta ayuda.
- Certificado de eficiencia energética obtenido considerando realizadas las actuaciones previstas en el proyecto, realizando con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo de la intervención, y suscrito por técnico competente.
- Informe justificativo del cumplimiento del requisito de reducción de la demanda con las actuaciones realizadas en los cuatro años anteriores a la fecha de solicitud de ayuda con el certificado de eficiencia energética preexistente, con el proyecto o memoria justificativa con la descripción de las actuaciones realizadas, el certificado final de las obras y las facturas correspondientes.

Una vez finalizada la obra objeto de subvención será preceptivo presentar una declaración responsable con la siguiente documentación mínima:

Cuando corresponda, certificado final de obra, suscrito por el director de la obra y director de ejecución de la obra, en su caso.

Certificado de la instalación térmica, en su caso, firmado por el director de la instalación o instalador autorizado, registrado en el órgano competente de la comunidad autónoma de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios. Certificado de eficiencia energética obtenido considerando realizadas las actuaciones previstas en el proyecto, realizando con el mismo programa reconocido de certificación que el utilizado para el Certificado previo de la intervención, suscrito por técnico competente, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para la obtención de la ayuda, e inscrito en el Registro de Certificaciones de Eficiencia Energética de Edificios de Castilla y León.

3.5.7 COMUNICACIÓN Y PUBLICIDAD:

Mediante la oficina de atención al público que se propone abrir se garantizará de la correcta comunicación y publicidad de todas las actuaciones que se plantean.

Todos los procesos realizados por la oficina gestora estarán bajo las condiciones de comunicación y publicidad establecida por la legislación vigente, de tal forma que se garantice la correcta exposición pública y difusión del programa dentro de los plazos previstos para ello. En particular se deberán observar las "Obligaciones de comunicación, publicidad y difusión de los beneficiarios y gestores del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia.

Con este objetivo de garantizar la comunicación y divulgación la Comisión Europea ha elaborado una guía con las acciones que se pueden llevar a cabo para garantizar la visibilidad de todos los fondos de la UE y su materialización en proyecto concretos. También se ha publicado un libro de estilo para la inserción del emblema de la UE en las distintas acciones y las referencia al origen de fondos según el programa que deberán instrumentarse dentro del presente programa.

Las entidades decisorias y ejecutoras de los fondos asumen la responsabilidad de publicar, comunicar y difundir los proyectos cofinanciados con cargo al mismo. Para ello se comprometerán a las siguientes acciones:

- Uso del emblema de la Unión Europea conforme a lo establecido por el Reglamento Europeo 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia y siguiendo la guía del uso del emblema.
- Uso del emblema del Plan de Recuperación. Transformación y Resiliencia, haciendo referencia expresa al origen de los fondos y al PRTR en el nombre del contrato o convocatoria, tal y como señala expresamente la Orden 1030/2021, de 29 de septiembre, en el artículo 9.3.b-
- Observar las obligaciones de comunicación, publicidad y difusión de los beneficiarios y gestores del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia del Ministerio correspondiente.

- Ubicación de los Emblemas según la reglamentación vigente.
- Referencia expresa al origen de los fondos en licitaciones y convocatorias.
- Exigir a los beneficiarios de la ayuda, en las bases reguladoras y convocatorias que se realicen, la instalación en el edificio, en un lugar visible desde la vía pública, un cartel durante la ejecución de la obra, y una vez finalizada un cartel permanente que se mantendrá durante un periodo de 4 años contados desde la finalización de estas. Los carteles, tanto el provisional de obra como el permanente, se ajustará a los modelos normalizados que se detallan en las correspondientes bases reguladoras y convocatorias que rijan la concesión de ayudas.

4 MEMORIA DE VIABILIDAD TÉCNICA Y ECONÓMICA

4.1 MARCO ESTRATÉGICO Y OBJETIVOS

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León de 9 de diciembre de 2016 acordó aprobar la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado "León Norte: barrios Entrevías", como desarrollo de la estrategia de ciudad "León XXI21", del Ayuntamiento de León.

El día 22 de mayo de 2017 se publica en el Boletín Oficial de Estado número 121 la "Resolución de 18 de mayo de 2017, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, por la que se conceden ayudas de la segunda convocatoria para la selección de estrategias de desarrollo urbano sostenible e integrado que serán cofinanciadas mediante el Programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020, convocadas por Orden HAP/1610/2016, de 6 de octubre". Conforme a la misma el Ayuntamiento de León ha resultado beneficiario de una subvención de fondos FEDER de 14.068.685 euros en el periodo 2016-2022, para implementar la Estrategia DUSI "León Norte: Barrios Entrevías". Las actuaciones con financiación con fondos FEDER de la EDUSI, no pueden incluir actuaciones sobre el ámbito privado, es decir, quedan excluidas las ayudas a la rehabilitación en el tejido residencial privado.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (en adelante, PRTR), regulado por el *Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, tiene, entre otros un componente centrado en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia. Con fecha 6 de octubre de 2021 se publica en el Boletín Oficial del Estado («BOE» núm. 239) 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* (en adelante, el RD 853/2021).

En este sentido, las actuaciones de rehabilitación del tejido residencial privado con ayudas públicas para los ERRP serían complementarias a las actuaciones de regeneración urbana en el León Norte que se financien con los fondos FEDER de la estrategia DUSI.

La ejecución del ERRP "León Norte" contribuye a dar viabilidad a ambos programas, tanto en sus objetivos, como en su financiación, actuando además la ejecución de ERRP dentro de la Estrategia DUSI "León Norte-Barrios Entrevías", como elemento impulsor para un desarrollo urbano sostenible e integrado del ámbito.

El conjunto de actuaciones propuestas tiene un carácter orientativo y marcan la estrategia de transformación a largo plazo del área funcional "León Norte". Durante el desarrollo y gestión del ERRP podrán adoptarse alguna o ninguna de las propuestas de ordenación de la presente memoria o sustituirse por otras mediante los mecanismos señalados en la legislación urbanística.

Por otro lado, las partidas económicas propuestas están condicionadas a la obtención de las subvenciones pertinentes. Se proponen actuaciones piloto justificativas de las propuestas recogidas en el plan y cuyo objetivo es establecer un modelo de actuaciones de reurbanización que se desarrollen en el futuro y que permitan la total regeneración del área funcional.

4.2 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. FASE 1

Para fijar los criterios de intervención y financiación a nivel Estatal se ha tenido en consideración el RD 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. Concretamente dentro de su Programa 1, destinado a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrios. Todo ello sin perjuicio de los cambios que puedan recogerse en el acuerdo institucional que establezca las bases de la presente actuación.

4.2.1 PRESUPUESTO TOTAL DE LA ACTUACIÓN PREVISTA

PROPUESTA DE ACTUACIÓN:

Rehabilitación de 1.025 viviendas repartidas en cuatro fases de la que se propone actualmente una de 250 viviendas que se desarrollará en cinco anualidades (2022, 2023, 2024, 2025 y 2026).

FASE 1: 250 VIVIENDAS

Reurbanización de una serie intervenciones mediante proyectos piloto.

Gestión y Ventanilla única.

FASE 1						
	GRADO DE INTERVENCIÓN	AHORRO ENERGÉTICO PREVISTO	fondos europeos Next Generation	Propietarios	PARCIAL	COSTE TOTAL
REHABILITACIÓN EDIFICATORIA			3.569.800,00 €	2.030.156,00 €	5.599.956,00 €	
Rehabilitación de edificios	250 viv		3.509.800,00 €	2.030.156,00 €	5.539.956,00 €	
	232 colec	45%-60%	3.364.000,00 €	1.811.456,00 €		
	18 unif	30%-45%	145.800,00 €	218.700,00 €		
Retirada de amianto	5 edif		60.000,00 €		60.000,00 €	
Incremento de vulnerabilidad						
REGENERACIÓN URBANA			526.470,00 €			
OFICINA DE REHABILITACIÓN			200.000,00 €			
TOTAL			4.296.270,00 €	2.030.156,00 €		6.326.426,00 €
% DE PARTICIPACIÓN			67,91%	32,09%		

HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E7E520DEBBCA16239E7A737789D1549
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Sección de Orzago
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

NOMBRE: Ayuntamiento de León

TOTAL						
% DE PARTICIPACIÓN EN REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS			63,35%	36,65%		

PRESUPUESTO ESTIMADO TOTAL FASE 1: 6.326.426,00 euros.

- Rehabilitación de viviendas: 5.599.956,00 euros.
 - Aportación de las administraciones: 3.569.800,00 euros.
 - Aportación de los particulares 2.030.156,00 euros.
 - Aportación ayudas de vulnerabilidad económica: No se prevé
- Reurbanización de espacios exteriores: 526.470,00 euros.
- Gestión y ventanilla única: 200.000,00 euros.

FASE 1	
ACTUACIONES	PRESUPUESTO
REHABILITACIÓN EDIFICATORIA	5.599.956,00 €
Fondos europeos Next Generation	3.569.800,00 €
Propietarios	2.030.156,00 €
Incremento de vulnerabilidad	--
REGENERACIÓN URBANA	526.470,00 €
OFICINA DE REHABILITACIÓN	200.000,00 €
TOTAL SUBVENCIONADO	4.296.270,00 €
TOTAL FASE 1	6.326.426,00 €

EL PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

El presupuesto total de la intervención en materia de rehabilitación, según la estimación realizada, asciende a 5.599.956,00€. Este presupuesto inicial propone una intervención sobre 250 viviendas.

Las categorías a nivel de propuesta de intervención sobre el parque residencial son:

- Intervención en materia de eficiencia energética
- Adecuación funcional, accesibilidad, habitabilidad.
- Adecuación estructural
- Intervención en materia de urbanización interior.

4.2.2 INTERVENCIÓN EN REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Se ha previsto la intervención sobre un total de 250 viviendas en una primera fase.

Según el estudio realizado se considera que dichas viviendas se repartirán en base a los porcentajes existentes en la actualidad entre 232 viviendas colectivas y 18 viviendas unifamiliares.

Teniendo en cuenta que estas tipologías edificatorias responden a situaciones muy diferentes se ha realizado un estudio de viabilidad técnica y económica independiente para cada una de las dos tipologías que se incluye en el Anexo II del presente documento.

En base a esta información se ha estimado que el ahorro energético previsible para las viviendas colectivas puede oscilar entre el 30% y el 60% por lo que se ha optado por tomar como referencia la horquilla intermedia señalada en el RD 853/2021 y estimar un ahorro energético medio entre el 45% y el 60%.

En relación a las viviendas unifamiliares, y considerando que son las que albergan a la población más vulnerable y, por lo tanto, con menor recursos, se ha estimado que el ahorro energético previsible tras la actuación será el menor de los señalados en el RD 853/2021 al preverse una cuantía de intervención lo más reducida posible. Esto conduce a un ahorro energético entre el 30% y el 45%.

Por último, indicar, que dentro del conjunto de edificios intervenidos se estima que cinco edificios puedan contener amianto en su cubierta y/o instalaciones. Se ha previsto un coste medio para la retirada de amianto de 12.000,00€ por edificio.

4.2.2.1 INTERVENCIÓN EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA COLECTIVA

El coste medio de ejecución material de las actuaciones es de alrededor de 16.146,50€ por vivienda, siendo el 65% subvencionable. El máximo subvencionable sobre el presupuesto total es de 14.500€ por vivienda y condicionado a alcanzar una reducción de consumo de energía primaria no renovable entre el 45% y el 60%.

En caso de que los bajos comerciales o locales de los edificios en planta baja participasen de las actuaciones, ya que se trata de actuaciones en la envolvente del edificio, podría suponer una reducción del coste medio por vivienda.

Por tanto, los vecinos incluidos en el ERRP "León Norte" obtendrían una alta rentabilidad por las actuaciones, ya que de los 22.308€ que sería el total de gasto por vivienda, se les subvencionaría hasta 14.500€, que supone el 65%, pagando únicamente 7.808€ de gasto efectivo, que es el 35% restante, obteniendo a cambio un aumento considerable en calidad de vida y confort, y revalorizando así el valor del inmueble.

Los costes de las actuaciones proyectadas se resumen a continuación:

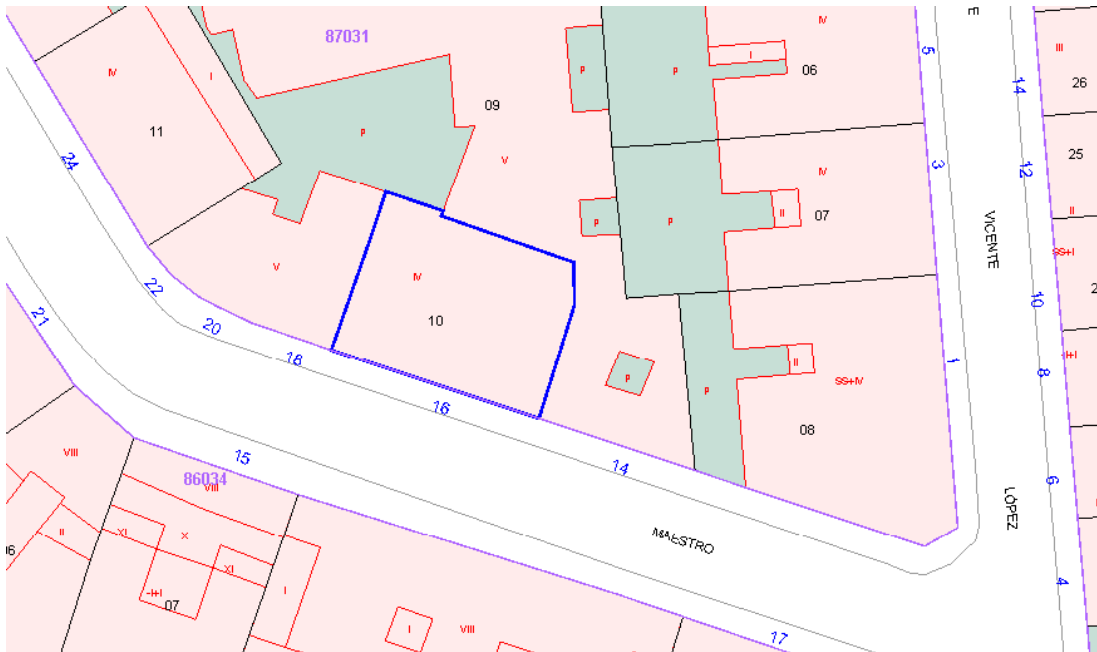
ACTUACIÓN PREVISTA (viv colectiva - 8 viv)	medición	precio (€)	importe
EFICIENCIA ENERGÉTICA			81.462,00 €
Aislamiento de fachada (sistema SATE)	355,04	100	35.504,00 €
Aislamiento de cubierta (recubrimiento en falso techo)	179,02	100	17.902,00 €
Instalación de carpinterías	66,8	420	28.056,00 €
ACCESIBILIDAD			34.724,97 €
Instalación de ascensor			33.299,96 €
Adecuación escaleras portal			1.425,01 €
URBANIZACIÓN INTERIOR			985,00 €
Reurbanizar el patio interior			985,00 €
OTRAS ACTUACIONES			12.000,00 €

Instalación de placas solares	1	12.000	12.000,00 €
TOTAL PEM			129.171,97 €
TOTAL PEC (GG 6%+ BI 13%)			153.714,65 €
TOTAL PEC + IVA (10%)			169.086,11 €
Honorarios + IVA (21%)			9.377,89 €
Coste por edificio			178.464,00 €
Viviendas afectadas			8
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA			22.308,00 €
		Subvencionable	14.500,00€
		Aportación vecinos	7.808,00€

ESTADO ACTUAL



PLANTA DE CATASTRO



4.2.2.2 INTERVENCIÓN EN LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se extrae que el coste medio de ejecución material de las actuaciones es de alrededor de 14.225,20€ por vivienda, siendo el 40% subvencionable, con un máximo de 8.100€ por vivienda y condicionado a alcanzar una reducción de consumo de energía primaria no renovable entre el 30% y el 45%.

El índice de ahorro energético se ha mantenido en los mínimos reglados en el RD 853/2021 con el objeto de adaptarse a las pequeñas intervenciones previstas en las viviendas unifamiliares, que son a su vez, en las que viven las familias más vulnerables. Todo ello sin perjuicio de que soliciten una ayuda mayor cumpliendo con el ahorro energético mínimo exigible.

Por tanto, los vecinos de viviendas unifamiliares incluidos en el ERRP "León Norte" tendrían un gasto medio de 20.250€ que sería el total de gasto por vivienda, se les subvencionaría hasta 8.100€, que supone el 40%, pagando 12.150€ de gasto efectivo, que es el 60% restante.

Los costes de las actuaciones proyectadas se resumen a continuación:

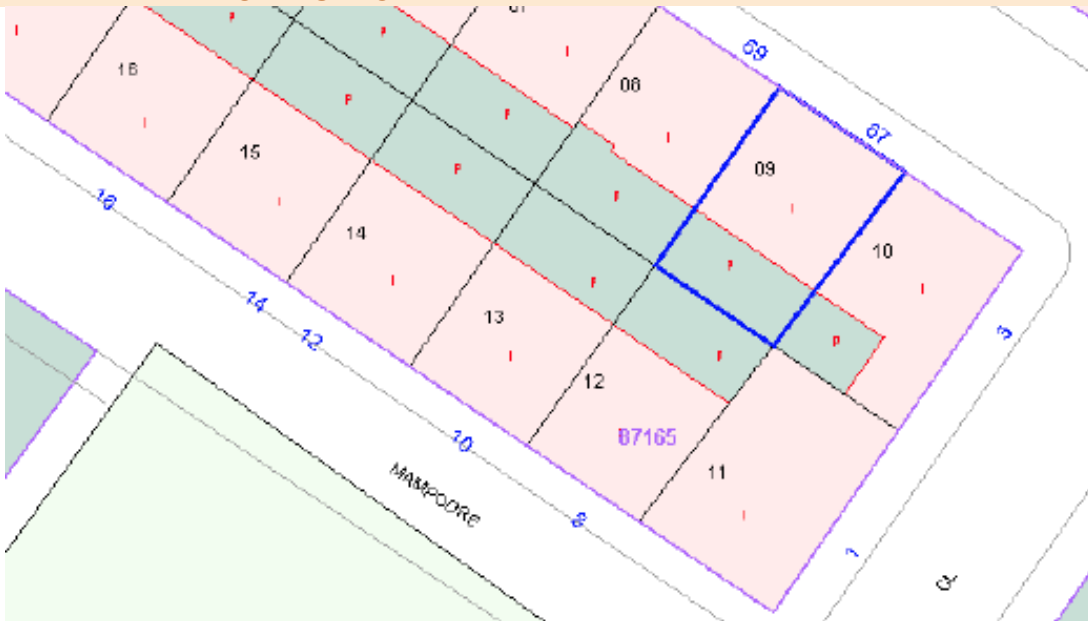
ACTUACIÓN PREVISTA (viv. Unifamiliar)	medición	precio	importe
EFICIENCIA ENERGÉTICA			14.225,20 €
Aislamiento de fachada (sistema SATE)	34,29	100	3.429,00 €
Aislamiento de cubierta (recubrimiento en falso techo)	61,51	100	6.151,00 €
Instalación de carpinterías	11,06	420	4.645,20 €
ACCESIBILIDAD			431,72 €
Adecuación acceso			431,72 €
OTRAS ACTUACIONES			
TOTAL PEM			14.656,92 €
TOTAL PEC (GG 6%+ BI 13%)			

			17.441,73 €
TOTAL PEC + IVA (10%)			19.185,91 €
Honorarios + IVA (21%)			1.064,09 €
Coste por edificio			20.250,00 €
Viviendas afectadas			1
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA			20.250,00 €

ESTADO ACTUAL



PLANTA DE CATASTRO



FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E7E320DEB8CA16239E7A737789D1549
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

4.2.3 EL PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN EN REURBANIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Se han propuesto una serie de actuaciones a modo de proyectos piloto que suman un total de **332.136,77 €** de presupuesto de ejecución material.

Estos proyectos piloto tienen como objetivo demostrar la viabilidad de generar un cambio en la ciudad mediante la aplicación de un modelo que pueda repetirse en el futuro a través de las necesarias intervenciones de reurbanización que se vayan realizando.

Los proyectos piloto se han adaptado presupuestariamente a las ayudas que se esperan en materia de urbanización para un área de regeneración y renovación urbana como el previsto y consisten en las siguientes actuaciones, que se definen y valoran, con carácter general basadas en costes medios de las unidades de obra más significativas:

REURBANIZACIÓN CALLE LA ERCINA					
Código	Partida	Medición	Precio unitario	Presupuesto	
01	DEMOLICIONES				6.229,61 €
0101	Demolición pavimento baldosa/loseta	773 m2	4,1 €/m2		3.169,30 €
0102	Excavación caja ensanche	231,9 m3	3,83 €/m3		888,18 €
0103	Rasanteo	773 m2	2,81 €/m2		2.172,13 €
02	PAVIMENTACIÓN				43.041,74 €
0201	Zahorra artificial	154,6 m3	21,8 €/m3		3.370,28 €
0202	Solera hormigón HM-20	115,95 m3	76,99 €/m3		8.926,99 €
0203	Pavimento adoquinado	264 m2	37,26 €/m2		9.836,64 €
0204	Pavimento loseta hidraulica	509 m2	26,01 €/m2		13.239,09 €
0205	Rigola hormigón prefab. 8/6,5x50x50	132 m	45,85 €/m		6.052,20 €
0206	Pintura termoplástica señaliz. horizontal	45,5 m2	15,47 €/m2		703,89 €
0207	Alcorques	5 ud	182,53 €/ud		912,65 €
03	INFRAESTRUCTURAS				20.156,12 €
0301	Red enterrada telecomunicaciones	66 m	16,93 €/m		1.117,38 €
0302	Red eléctrica y alumbrado soterrada	76 m	23,59 €/m		1.792,84 €
0303	Farola zonas peatonales	6 ud	2014,5 €/ud		12.087,00 €
0304	Baliza jardineras y graderío	6 ud	448,15 €/ud		2.688,90 €
0305	Red riego goteros y programador auto.	76 m	32,5 €/m		2.470,00 €
04	GRADERÍO Y JARDINERAS				12.014,84 €
0401	Formación graderío y jardinera	43,74 m2	25,73 €/m2		1.125,43 €
0402	Aplacado de granito	46,46 m2	81,01 €/m2		3.763,72 €
0403	Peldaño granito	59,5 m	66,86 €/m		3.978,17 €
0404	Albardilla granito	26,3 m	29,33 €/m		771,38 €
0405	Impermeabilización jardinera	37,02 m2	25,42 €/m2		941,05 €
0406	Tierra vegetal	12,75 m3	32,95 €/m3		420,11 €
0407	Pasamanos tubo acero inox.	22,5 m	45,11 €/m		1.014,98 €
05	VARIOS				4.601,70 €
0501	Arbolado	5 ud	143,55 €/ud		717,75 €
0502	Especies vegetales jardín	21,24 m2	25,66 €/m2		545,02 €
0502	Señalización vertical	6 ud	67,58 €/ud		405,48 €
0503	Bancos de madera	4 ud	519,69 €/ud		2.078,76 €
0504	Papelera de madera	2 ud	210,85 €/ud		421,70 €
0505	Aparcamiento bicicletas	1 ud	432,99 €/ud		432,99 €
TOTAL PRESUPUESTO					86.044,00 €

REURBANIZACIÓN CALLE PORTOCARRERO					
Código	Partida	Medición	Precio unitario	Presupuesto	
01	DEMOLICIONES				18.535,70 €
0101	Demolición pavimento baldosa/loseta	2300 m2	4,1 €/m2		9.430,00 €
0102	Excavación caja ensanche	690 m3	3,83 €/m3		2.642,70 €
0103	Rasanteo	2300 m2	2,81 €/m2		6.463,00 €
02	PAVIMENTACIÓN				170.075,65 €
0201	Zahorra artificial	382,4 m3	21,8 €/m3		8.336,32 €
0202	Solera hormigón HM-20	286,8 m3	76,99 €/m3		22.080,73 €
0203	Pavimento adoquinado	839 m2	37,26 €/m2		31.261,14 €
0204	Pavimento loseta hidraulica	636,25 m2	26,01 €/m2		16.548,86 €
0205	Pavimento semipermeable loseta	536,7 m2	41,05 €/m2		22.031,54 €
0206	Pavimento caucho	63 m2	69,07 €/m2		4.351,41 €
0207	Tierra vegetal	225 m3	32,95 €/m3		7.413,75 €
0208	Especies vegetales jardín	225 m2	25,66 €/m2		5.773,50 €
0209	Rigola hormigón prefab. 8/6,5x50x50	384 m	45,85 €/m		17.606,40 €
0210	Pintura termoplástica señaliz. horizontal	94,09 m2	15,47 €/m2		1.455,63 €
0211	Alcorques	19 ud	182,53 €/ud		3.468,07 €
0212	Farola zonas peatonales	9 ud	2014,5 €/ud		18.130,50 €
0213	Balizas	12 ud	448,15 €/ud		5.377,80 €
0214	Red riego goteros y programador auto.	192 m	32,5 €/m		6.240,00 €
03	INFRAESTRUCTURAS				14.369,87 €
0301	Red enterrada telecomunicaciones	192 m	16,93 €/m		3.250,56 €
0302	Red eléctrica y alumbrado soterrada	192 m	23,59 €/m		4.529,28 €
0303	Red abastecimiento	192 m	12,79 €/m		2.455,68 €
0304	Red saneamiento	192 m	21,53 €/m		4.134,35 €
04	JARDÍN VERTICAL				26.944,48 €
0401	Sistema de jardín vertical	160 m2	114,6 €/m2		18.336,00 €
0402	Plantación especies vegetales	160 m2	25,66 €/m2		4.105,60 €
0403	Sistema de riego y evacuación	160 m2	28,14 €/m2		4.502,88 €
05	VARIOS				16.167,07 €
0501	Arbolado	29 ud	143,55 €/ud		4.162,95 €
0502	Señalización vertical	10 ud	67,58 €/ud		675,80 €
0503	Bancos de madera	18 ud	519,69 €/ud		9.354,42 €
0504	Papelera de madera	7 ud	210,85 €/ud		1.475,95 €
0505	Aparcamiento bicicletas	1 ud	497,95 €/ud		497,95 €
TOTAL PRESUPUESTO					246.092,77 €

ACTUACIONES "REURBANIZACIÓN"	
01.- Reurbanización calle Peña Ercina	86.044,00
02.- Peatonalización Calle Portocarrero "Las Ventas"	246.092,77
TOTAL	332.136,77 €

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es

IMPORTE REGENERACIÓN URBANA		
PEM		332.136,77 €
GG+BI	19,00%	63.105,99 €
Presupuesto por Contrata		395.242,76 €
Honorarios (objeto de subvención)	12,00%	39.856,41 €
TOTAL		435.099,17 €
IVA	21,00%	91.370,83 €
TOTAL INVERSIÓN (subvencionado)		526.470,00 €

4.2.4 EL PRESUPUESTO DE INTERVENCIÓN EN GESTIÓN Y VENTANILLA ÚNICA

Teniendo en consideración la previsible subcontratación del servicio se adjunta a continuación un cuadro justificativo de los gastos de gestión previstos para el desarrollo de la actuación.

El cuadro tiene un carácter meramente indicativo y está sujeto al sistema y la financiación que finalmente se determine.

CONCEPTO	Nº	%	COSTE ANUAL	PLAZO (AÑOS)	PARTICIPACIÓN	IMPORTE TOTAL	PORCENTAJE (%)
GASTOS DE PERSONAL						157.863,60 €	78,93%
TÉCNICO SUPERIOR	2,00		34.628,16	2,5	30,00%	51.942,24 €	
TÉCNICO MEDIO	2,00		26.868,16	2,5	30,00%	40.302,24 €	
ADMINISTRATIVO	1,00		21.873,04	3,0	100,00%	65.619,12 €	
OTROS GASTOS						42.136,40 €	21,07%
COSTES INDIRECTOS		5,00%	157.863,60			7.893,18 €	
OTROS GASTOS		6,69%	157.863,60			10.563,68 €	
GASTOS GENERALES		9,00%	157.863,60			14.207,72 €	
BENEFICIO EMPRESARIAL		6,00%	157.863,60			9.471,82 €	
TOTAL GASTOS OFICINA DE REHABILITACIÓN						200.000,00 €	100,00%

4.2.5 FINANCIACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

La financiación pública se basa en el cumplimiento de una serie de premisas e importes máximos que se detallan en el siguiente cuadro adjunto.

ACTUACION	Nº VIV.	Fondos Next Generation	Propietarios	COSTE TOTAL
REHABILITACIÓN EDIFICATORIA	250	3.569.800,00 €	2.030.156,00 €	5.599.956,00 €
REGENERACIÓN URBANA		526.470,00 €		526.470,00 €
OFICINA DE REHABILITACIÓN		200.000,00 €		200.000,00 €
TOTAL		4.296.270,00 €	2.030.156,00 €	6.326.426,00 €
PORCENTAJE DE PARTICIPACION		67,91%	32,09%	100,00%

Tal y como puede apreciarse el Gobierno Central, mediante los Fondos Next Generation EU participa, en las actuaciones de Rehabilitación de viviendas, Urbanización y Gestión con un 67,91%.

Los particulares por su parte contribuyen en un 32,09% en la Rehabilitación de las viviendas. Las subvenciones incluyen el IVA correspondiente, siempre y cuando no puedan ser susceptibles de recuperación o compensación total o parcial, y los honorarios de proyecto.

4.2.6 CONCLUSIONES

Los datos obtenidos del Estudio Económico realizado ofrecen las siguientes conclusiones:

- La financiación de las distintas intervenciones previstas está supeditada a la concesión del programa de subvenciones previsto, cuyos porcentajes y criterios de participación de las distintas administraciones podrán variar en función de los acuerdos que finalmente se adopten sin que las posibles variaciones afecten a los objetivos de la actuación.
- Una vez estimados los ingresos y gastos municipales potenciales de la nueva ordenación urbanística durante el periodo de la intervención y analizado el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal de forma simplificada, se obtiene un saldo final positivo. En consecuencia, resulta sostenible el desarrollo del ámbito en los términos establecidos.
- Desde una perspectiva privada se pueden valorar dos aspectos fundamentales:
 - La amortización de la inversión privada por la mejora de la envolvente energética de la edificación en términos globales y según las recomendaciones del presente plan se alcanzaría en un periodo aproximado de ocho años para la tipología de vivienda colectiva y de quince años para la vivienda unifamiliar, según se detalla en el Anexo II de la presente memoria. Todo ello sin tener en cuenta otras mejoras previstas.
 - La revalorización prevista por vivienda una vez realizadas las obras de rehabilitación está por encima de la inversión máxima media y con ello obtenemos un saldo positivo del conjunto de la intervención respecto del valor final de las viviendas.

4.2.7 PROGRAMACIÓN TEMPORAL PORMENORIZADA

Calendario previsto:

Declaración del área y firma del Convenio de financiación: diciembre de 2023.

Ejecución del ERRP "LEÓN NORTE": 2024 a 2026.

Número total de viviendas a rehabilitar: 250.

Propuesta de financiación y programación temporal del ERRP "León Norte"

Porcentaje anual de las actuaciones:

- 2024: 30%
- 2025: 35%
- 2026: 35%

TOTAL: 100%

Porcentaje aportación entidades o personas físicas:

- Fondos Next Generation: 67,91%
- Particulares: 32,09%

4.3 VIABILIDAD TÉCNICA DE LA ACTUACIÓN

4.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD TÉCNICA

Las actuaciones previstas en la presente memoria, tanto desde el punto de vista de la rehabilitación residencial, como de la regeneración urbana resultan plenamente viables desde una perspectiva técnica.

Se trata de actuaciones contrastadas que no presentan dificultades especiales en su materialización y que son plenamente acordes con el planeamiento vigente.

Las actuaciones previstas no contravienen ninguna normativa ni afectan a cuestiones sectoriales que puedan suponer una traba o una especial complicación en su ejecución.

Desde la perspectiva de la rehabilitación de viviendas las actuaciones previstas están plenamente contrastadas y existen innumerables ejemplos de actuaciones similares que han alcanzado sus objetivos con éxito. Los posibles condicionantes estéticos, derivados de la aplicación del planeamiento no incompatibilizan las actuaciones previstas.

Desde la perspectiva de la regeneración urbana las actuaciones previstas tienen el carácter de proyectos piloto, a modo de ejemplo y aliciente de otras actuaciones más ambiciosas y son igualmente compatibles con el planeamiento vigente. La dimensión de las actuaciones está diseñada para ajustarse a los presupuestos establecidos.

Por otro lado, las actuaciones previstas no suponen acciones de realojo temporal de la población.

En cualquier caso, se establecen indicadores de seguimiento del programa a comprobar por la oficina encargada de la gestión de tal forma que sea posible una supervisión en tiempo real del cumplimiento de los objetivos marcados.

Igualmente se establecen otros sistemas de intervención en el uso y mercado del suelo que permiten la coordinación con la gestión del ERRP y mejorar, en determinados supuestos, la gestión del área.

4.3.2 COMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El ERRP resulta totalmente compatible con el PGOU de León tanto desde una perspectiva de respetar sus objetivos y criterios como de no suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas.

La posible modificación de las alineaciones que sobresalen hacia el exterior para dar cabida a la nueva envolvente del edificio, está recogida en la normativa urbanística del Plan General de León.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que existen muchas edificaciones dentro del ámbito que se encuentran en situación de disconformidad con el planeamiento. En esta situación resulta de aplicación el artículo 137.2 de la normativa del PGOU que autoriza las obras de consolidación, rehabilitación o reforma de lo existente, debiendo procederse, en la medida de lo que las circunstancias técnicas o constructivas permitan, a la adecuación de los elementos afectados por la reforma a las determinaciones establecidas del Plan General.

Con el objetivo de garantizar la calidad de las intervenciones que se subvencionarán y a la vista de que el PGOU de León carece de condiciones estéticas, se propone la normativa reguladora de las subvenciones para implementar las ayudas a la rehabilitación que se otorguen, tenga en consideración los objetivos estéticos de las intervenciones, así como en la redacción de proyectos de urbanización dentro del ámbito.

4.3.3 ACCIONES DE REALOJO TEMPORAL DE POBLACIÓN.

No se estima inicialmente necesario proceder al realojo temporal o permanente de la población afectada por las obras.

No obstante, si resultase necesario habilitar esta función se realizará conforme a lo señalado en el artículo 209 y ss. del RUCyL.

4.3.4 INDICADORES DE SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA

COMPROMISOS DE CALIDAD

Se incluyen en primer lugar aquellos compromisos de calidad ya asumidos actualmente en la Carta de Servicios del ILRUV.

Asesoramiento a los propietarios de las viviendas incluidas dentro del ámbito de aplicación de los programas de rehabilitación, jurídica y económico-administrativa.

Factor clave	Indicador	Valor del estándar de calidad	Valor en la carta
Rapidez del contacto.	% de consultas telefónicas atendidas antes de 20 segundos.	El 100% de las llamadas telefónicas solicitando información se atenderán en un plazo máximo de 20 segundos.	100%
	% de consultas presenciales atendidas antes de 10 minutos.	El 100% de las solicitudes presenciales de información se atenderán en un plazo máximo de 10 minutos.	100%

Gestión de solicitudes de subvención en programas de rehabilitación.

Factor clave	Indicador	Valor del estándar de calidad	Valor en la carta
Rapidez en la comunicación de la concesión de la subvención.	Número de días que se tarda en publicar en la web.	La comunicación de las subvenciones aprobadas será insertada en la página web al día hábil siguiente en que se resuelva el procedimiento de concesión.	1

Seguimiento de la ejecución de las obras reconocidas en la resolución de las ayudas en programas de rehabilitación.

Factor clave	Indicador	Valor del estándar de calidad	Valor en la carta
Competencia de los profesionales que supervisan.	% de supervisiones realizadas por arquitecto.	La supervisión inicial del proyecto será realizada siempre por un arquitecto.	100%
	% de supervisiones realizadas por arquitecto/ arquitecto técnico.	La supervisión final de las obras ejecutadas será realizada por un arquitecto técnico y/o un arquitecto.	100%

Redacción de proyectos técnicos de rehabilitación a beneficiarios de subvenciones en programas de rehabilitación.

Factor clave	Indicador	Valor del estándar de calidad	Valor en la carta
Competencia de los profesionales.	% de proyectos redactados por arquitecto.	El 100% de los proyectos se redactará por un arquitecto.	100%
Fiabilidad.	% de proyectos	El 100% de los proyectos	100%

que obtienen obtendrán la licencia municipal
licencia sin de obras sin necesidad de
necesidad de subsanar deficiencias.
subsanan
deficiencias.

Dirección de las obras de rehabilitación a beneficiarios de subvenciones en programas de rehabilitación.

Factor clave	Indicador	Valor del Estándar de calidad	Valor en la carta
Competencia de los profesionales.	% de obras dirigidas por arquitecto técnico y/o un arquitecto.	El 100% de las direcciones de obra se realizan por un arquitecto técnico y/o un arquitecto.	100%

Contratación y ejecución de las obras de rehabilitación a beneficiarios de subvenciones en programas de rehabilitación.

Factor clave	Indicador	Valor del estándar de calidad	Valor en la carta
Cumplimiento de los plazos de ejecución del contrato.	% de obras ejecutadas sin retrasos en la ejecución por causa del ILRUV.	En el 100% de las obras no se producirán retrasos en la ejecución por causa del ILRUV.	100%
Fiabilidad del contrato.	% de obras ejecutadas sin modificar el contrato.	El 95% de las obras responderán al proyecto aprobado sin modificar.	95%

4.3.5 OTROS SISTEMAS DE INTERVENCIÓN EN EL USO Y MERCADO DEL SUELO

De entre los sistemas de intervención en el uso y mercado del suelo, señalados en la legislación autonómica, se destacan las siguientes por su especial repercusión en la gestión de las áreas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, sin perjuicio del resto de las señaladas en la legislación vigente:

- INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS ITE
- ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS: ITE

El Ayuntamiento de León tiene habilitado un sistema coordinado de inspección técnica de edificios ITE.

El artículo 316 del RUCyL establece la obligación de que todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cuarenta años desde su fecha de terminación, es decir, aquellos anteriores a 1977. Considerando la antigüedad del parque inmobiliario del área de regeneración y renovación urbana se considera necesario vincular el actual plan especial con la ITE.

2. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, puede dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos señalados en el artículo 14 del RUCyL, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en la presente actuación de regeneración y renovación urbana conforme al contenido y procedimiento señalados en los artículos 320 y ss. del RUCyL.

5 ANEXO 1: RELACIÓN DE INMUEBLES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se incluye a continuación listado de los inmuebles incluidos en las Áreas de Rehabilitación Preferentes.

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
A-01	01	9206901TN8290N	19	SAN MAMÉS	Calle San Rafael, 2
A-01	02	9206902TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle San Rafael, 4
A-01	03	9206903TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle San Rafael, 6
A-01	04	9206904TN8290N	15	SAN MAMÉS	Calle San Rafael, 8
A-01	05	9206905TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle Menéndez Pelayo, 1
A-01	06	9206906TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle la Bañeza, 7
A-01	07	9206907TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle la Bañeza, 5
A-01	08	9206908TN8290N	5	SAN MAMÉS	Calle la Bañeza, 3
A-01	09	9206909TN8290N	15	SAN MAMÉS	Calle la Bañeza, 1
A-01			104	SAN MAMÉS	
A-02	01	9306901TN8290N	80	SAN MAMÉS	Calle la Bañeza, 11, 13, 15, 17, 19; Calle San Rafael, 10, 12, 14, 16 y 18
A-02	02	9306902TN8290N	19	SAN MAMÉS	Calle la Bañeza, 21
A-02			99	SAN MAMÉS	
A-03	01	9306701TN8290N	8	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 2
A-03	02	9306702TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 4
A-03	03	9306703TN8290N	4	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 6
A-03	04	9306704TN8274S	4	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 8
A-03	08	9306708TN8290N	1	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 16
A-03	09	9306709TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 18
A-03	10	9306710TN8290N	5	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 20
A-03	12	9306712TN8290N	5	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 24
A-03	13	9306713TN8290N	1	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 26
A-03	14	9306714TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 28
A-03	15	9306715TN8290N	15	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 30
A-03	16	9306716TN8290N	9	SAN MAMÉS	Calle La Bañeza, 32
A-03	17	9306717TN8290N	55	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 25 y 27
A-03	18	9306718TN8290N	10	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 23
A-03	19	9306719TN8290N	8	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 21
A-03	20	9306720TN8290N	7	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 19
A-03	21	9306721TN8290N	8 (1)	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 17
A-03	22	9306722TN8290N	3	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 15
A-03	23	9306723TN8290N	6(1)	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 13
A-03	24	9306724TN8290N	4(1)	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 11
A-03	27	9306727TN8290N	15	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 5
A-03	28	9306728TN8290N	15	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 3
A-03	29	9306729TN8290N	8	SAN MAMÉS	Calle Reyes Católicos, 1
A-03	30	9306730TN8290N	10	SAN MAMÉS	Avenida San Mamés, 58
A-03			233	SAN MAMÉS	
A-04	01	9404401TN8290S	26	SAN MAMÉS	Calle Jaime Balmes, 6
A-04	02	9404402TN8290S	44	SAN MAMÉS	Calle Jaime Balmes, 8 / Calle Vázquez Mella, 11
A-04	03	9404403TN8290S	58	SAN MAMÉS	Avenida San Juan de Sahagún, 11 y 13
A-04	04	9404404TN8290S	37	SAN MAMÉS	Calle Vázquez Mella, 9
A-04			165	SAN MAMÉS	
A-05	01	9304601TN8290S	38	SAN MAMÉS	Calle Canónigo Juan, 10
A-05	02	9304602TN8290S	80	SAN MAMÉS	Calle Canónigo Juan, 14

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
A-05	03	9304603TN8290S	1	SAN MAMÉS	Calle Canónigo Juan, 16
A-05	04	9304604TN8290S	2	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 33
A-05	05	9304605TN8290S	3	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 31
A-05	06	9304606TN8290S	3	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 29
A-05	07	9304607TN8290S	6	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 27
A-05	09	9304609TN8290S	33	SAN MAMÉS	Calle San Gloria, 2
A-05			166	SAN MAMÉS	
A-06	01	9403101TN8290S	11	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 26
A-06	02	9403102TN8290S	9(1)	SAN MAMÉS	Calle Vázquez Mella, 2
A-06	03	9403103TN8290S	9	SAN MAMÉS	Calle Vázquez Mella, 4
A-06	04	9403104TN8290S	2(1)	SAN MAMÉS	Calle Vázquez Mella, 6
A-06	15	9403115TN8290S	3(1)	SAN MAMÉS	Calle Valencia de Don Juan, 5
A-06	17	9403117TN8290S	4	SAN MAMÉS	Calle Valencia de Don Juan, 1
A-06	18	9403118TN8290S	5	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 22
A-06			43	SAN MAMÉS	
A-07	07	9403107TN8290S	23	SAN MAMÉS	Calle Vázquez Mella, 10
A-07	08	9403108TN8290S	20	SAN MAMÉS	Calle Vázquez Mella, 12
A-07	09	9403109TN8290S	18	SAN MAMÉS	Avenida San Juan de Sahagún, 7
A-07	10	9403110TN8290S	10	SAN MAMÉS	Calle Valencia de Don Juan, 13
A-07	11	9403111TN8290S	27	SAN MAMÉS	Calle Valencia de Don Juan, 11
A-07			98	SAN MAMÉS	
A-08	01	9304901TN8290S	25	SAN MAMÉS	Calle Platero Rebollo, 2
A-08	02	9304902TN8290S	4	SAN MAMÉS	Calle Fruela II, 4
A-08	04	9304904TN8290S	8	SAN MAMÉS	Calle Fruela II, 10
A-08	05	9304905TN8290S	2	SAN MAMÉS	Calle Fruela II, 12
A-08	06	9304906TN8290S	1	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 25
A-08	07	9304907TN8290S	1	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 23
A-08	08	9304908TN8290S	8	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 21
A-08	09	9304909TN8290S	1	SAN MAMÉS	Calle Padre Lobera, 4
A-08	11	9304911TN8290S	1	SAN MAMÉS	Calle Padre Lobera, 8
A-08	12	9304912TN8290S	10	SAN MAMÉS	Calle Padre Lobera, 10
A-08	13	9304913TN8290S	2	SAN MAMÉS	Calle Padre Lobera, 12
A-08			63	SAN MAMÉS	
A-09	01	9402101TN8290S	25	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 20
A-09	33	9402133TN8290S	10	SAN MAMÉS	Calle Padre Getino, 3
A-09	34	9402134TN8290S	12	SAN MAMÉS	Calle Padre Getino, 1
A-09			47	SAN MAMÉS	
A-10	18	9402118TN9201S	20	SAN MAMÉS	Calle Osorios, 13
A-10	19	9402119TN8290S	41	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 4
A-10	24	9402124TN8290S	28	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 6
A-10	25	9402125TN8290S	5	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 10
A-10	26	9402126TN8290S	1	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 12
A-10	28	9402128TN8290S	12	SAN MAMÉS	Avenida Nocedo, 16
A-10	30	9402130TN8290S	4	SAN MAMÉS	Calle Padre Getino, 6
A-10	31	9402131TN8290S	1	SAN MAMÉS	Calle Padre Getino, 6
A-10			112	SAN MAMÉS	
A-11	01	9203901TN8290S	70	SAN MAMÉS	Avenida San Mamés, 14
A-11	02	9203902TN8290S	12	SAN MAMÉS	Avenida San Mamés, 10
A-11	03	9203903TN8290S	13	SAN MAMÉS	Avenida San Mamés, 12
A-11			95	SAN MAMÉS	
A TOTAL	11		1.225,00	SAN MAMÉS	
B-01	02	8617202TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Corada, 9
B-01	03	8617203TN8281N	1	INMACULADA	Calle Corona, 3
B-01	04	8617204TN8281N	1	INMACULADA	Calle Corona, 1
B-01	05	8617205TN8281N	2	INMACULADA	Calle Peña Santa, 12
B-01			5	INMACULADA	
B-02	01	8617301TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Santa, 10
B-02	02	8617302TN8281N	1	INMACULADA	Calle Corona, 4

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEBCCA16239E7A737789D1549
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
B-02	03	8617303TN8281N	1	INMACULADA	Calle Corona, 6
B-02	04	8617304TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Corada, 7
B-02	05	8617305TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Corada, 5
B-02	06	8617306TN8281N	1	INMACULADA	Calle Capeloso, 3
B-02	07	8617307TN8281N	1	INMACULADA	Calle Capeloso, 1
B-02	08	8617308TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Santa, 8
B-02			8	INMACULADA	
B-03	01	8717901TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Corada, 3
B-03	02	8717902TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Corada, 1
B-03	03	8717903TN8281N	1	INMACULADA	Calle Turrutalba, 3
B-03	04	8717904TN8281N	1	INMACULADA	Calle Turrutalba, 1
B-03	05	8717905TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Santa, 2
B-03	06	8717906TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Santa, 4
B-03	07	8717907TN8281N	1	INMACULADA	Calle Miravalles, 2
B-03	08	8717908TN8281N	1	INMACULADA	Calle Miravalles, 4
B-03			8	INMACULADA	
B-04	01	8717601TN8281N	1	INMACULADA	Calle Turrutalba, 12
B-04	02	8717602TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 7
B-04	03	8717603TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 5
B-04	04	8717604TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 3
B-04	05	8717605TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 1
B-04	06	8717606TN8281N	1	INMACULADA	Calle Turrutalba, 6
B-04	07	8717607TN8281N	1	INMACULADA	Calle Turrutalba, 8
B-04	08	8717608TN8281N	1	INMACULADA	Calle Turrutalba, 10
B-04			8	INMACULADA	
B-05	01	8717501TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 8
B-05	02	8717502TN8281N	1	INMACULADA	Calle Leitariegos, 7
B-05	03	8717503TN8281N	1	INMACULADA	Calle Leitariegos, 5
B-05	04	8717504TN8281N	1	INMACULADA	Calle Leitariegos, 3
B-05	05	8717505TN8281N	1	INMACULADA	Calle Leitariegos, 1
B-05	06	8717506TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 2
B-05	07	8717507TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 4
B-05	08	8717508TN8281N	1	INMACULADA	Calle Pandetrave, 6
B-05			8	INMACULADA	
B-06	01	8816101TN8281N	2	INMACULADA	Calle Leitariegos, 2
B-06	02	8816102TN8281N	1	INMACULADA	Calle Leitariegos, 4
B-06	03	8816103TN8281N	1	INMACULADA	Calle Leitariegos, 6
B-06	04	8816104TN8281N	1	INMACULADA	Calle Leitariegos, 8
B-06			5	INMACULADA	
B-07	01	8716301TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 120
B-07	02	8716302TN8281N	1	INMACULADA	Calle Turrutalba, 2
B-07	05	8716305TN8281N	1	INMACULADA	Calle Braña Caballo, 7
B-07	06	8716306TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 92
B-07	07	8716307TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 94
B-07	08	8716308TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 96
B-07	09	8716309TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 98
B-07	10	8716310TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 100
B-07	11	8716311TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 102
B-07	12	8716312TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 104
B-07	13	8716313TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 106
B-07	14	8716314TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 108
B-07	15	8716315TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 110
B-07	16	8716316TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 112
B-07	17	8716317TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 114
B-07	18	8716318TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 116
B-07	19	8716319TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 118
B-07			17	INMACULADA	

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E520DEBCCA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

NOMBRE: Ayuntamiento de León

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
B-08	01	8816501TN8281N	1	INMACULADA	Calle Braña Caballo, 10
B-08	02	8816502TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Ubiña, 35
B-08	03	8816503TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Ubiña, 33
B-08	04	8816504TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Ubiña, 31
B-08	05	8816505TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Ubiña, 29
B-08	07	8816507TN8281N	3	INMACULADA	Calle Peña Ubiña, 25
B-08	08	8816508TN8281N	4	INMACULADA	Calle Peña Ubiña, 23
B-08	10	8816510TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Prieta, 9
B-08	12	8816512TN8281N	3	INMACULADA	Calle Peña Prieta, 7
B-08	13	8816513TN8281N	3	INMACULADA	Calle Peña Prieta, 3
B-08	14	8816514TN8281N	3	INMACULADA	Calle Nazaret, 76
B-08	15	8816515TN8281N	2	INMACULADA	Calle Nazaret, 78
B-08	16	8816516TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 80
B-08	17	8816517TN8281N	11	INMACULADA	Calle Nazaret, 82
B-08	18	8816518TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 84
B-08	19	8816519TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 86
B-08	20	8816520TN8280N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 88
B-08	21	8816521TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 90
B-08	22	8816522TN8281N	1	INMACULADA	Calle Braña Caballo, 8
B-08			41	INMACULADA	
B-09	01	8815201TN8281N	1	INMACULADA	Calle Braña Caballo, 4
B-09	02	8815202TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 65
B-09	03	8815203TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 63
B-09	04	8815204TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 61
B-09	05	8815205TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 2
B-09	06	8815206TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 4
B-09	07	8815207TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 6
B-09	08	8815208TN8281N	1	INMACULADA	Calle Braña Caballo, 2
B-09			8	INMACULADA	
B-10	01	8716501TN8281N	1	INMACULADA	Calle Foncebadon, 2
B-10	02	8716502TN8281N	1	INMACULADA	Calle Foncebadon, 4
B-10	03	8716503TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 79
B-10	04	8716504TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 77
B-10	05	8716505TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 75
B-10	06	8716506TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 73
B-10	07	8716507TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 71
B-10	08	8716508TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 69
B-10	09	8716509TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 67
B-10	10	8716510TN8281N	1	INMACULADA	Calle Braña Caballo, 3
B-10	11	8716511TN8281N	1	INMACULADA	Calle Braña Caballo, 1
B-10	12	8716512TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 8
B-10	13	8716513TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 10
B-10	14	8716514TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 12
B-10	15	8716515TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 14
B-10	16	8716516TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 16
B-10	17	8716517TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 18
B-10	18	8716518TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 20
B-10			18	INMACULADA	
B-11	01	8716101TN8281N	1	INMACULADA	Calle Cueto Albo, 2
B-11	02	8716102TN8281N	1	INMACULADA	Calle Cueto Albo, 4
B-11	03	8716103TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 93
B-11	04	8716104TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 91
B-11	05	8716105TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 89
B-11	06	8716106TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 87
B-11	07	8716107TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 85
B-11	08	8716108TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 83
B-11	09	8716109TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 81
B-11	10	8716110TN8281N	1	INMACULADA	Calle Foncebadon, 3
B-11	11	8716111TN8281N	1	INMACULADA	Calle Foncebadon, 1
B-11	12	8716112TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 22

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A73789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
B-11	13	8716113TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 24
B-11	14	8716114TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 26
B-11	15	8716115TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 28
B-11	16	8716116TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 30
B-11	17	8716117TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 32
B-11	18	8716118TN8281N	1	INMACULADA	Calle Mampodre, 34
B-11			18	INMACULADA	
B-12	01	8617501TN8281N	1	INMACULADA	Calle Nazaret, 95
B-12			1	INMACULADA	
B-13	01	8617401TN8281N	1	INMACULADA	Calle Peña Santa, 5
B-13	04	8617404TN8281N	1	INMACULADA	Calle Manzanal, 2
B-13			2	INMACULADA	
B-14	02	8617902TN8281N	2	INMACULADA	Calle Peña Santa, 7
B-14			2	INMACULADA	
B TOTAL	14		149,00	INMACULADA	
C-01	05	8416505TN8281N	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 121
C-01	06	8416506TN8281N	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 119
C-01	07	8416507TN8281N	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 117
C-01	08	8416508TN8281S	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 115
C-01	09	8416509TN8281S	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 113
C-01	10	8416510TN8281S	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 111
C-01	11	8416511TN8281S	6	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 109
C-01	12	8416512TN8281S	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 107
C-01	13	8416513TN8281S	2	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 105
C-01	15	8416515TN8281S	2	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 103
C-01	16	8416516TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cebolledo, 2
C-01	18	8416518TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 14
C-01	19	8416519TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 16
C-01	21	8416521TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 20
C-01	22	8416522TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 22
C-01	23	8416523TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 24
C-01	24	8416524TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 26
C-01			25	CANTAMILANOS	
C-02	01	8514401TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 29
C-02	03	8514403TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 25
C-02	04	8514404TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 23
C-02	05	8514405TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 21
C-02	07	8514407TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 15
C-02	08	8514408TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cebolledo, 6
C-02			7	CANTAMILANOS	
C-03	01	8613901TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cebolledo, 7
C-03	02	8613902TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 13
C-03	03	8613903TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 11
C-03	04	8613904TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 9
C-03	05	8613905TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 7 (D)
C-03	07	8613907TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 5
C-03	08	8613908TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 3
C-03	09	8613909TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 1
C-03	10	8613910TN8281S	20	CANTAMILANOS	Calle Ponjos, 8
C-03	12	8613912TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 4
C-03	13	8613913TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 6
C-03	14	8613914TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 8
C-03	15	8613915TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Antonio Gaudí, 10
C-03	17	8613917TN8281S	5	CANTAMILANOS	Avenida Asturias, 101
C-03	18	8613918TN8281S	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 99

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo

NOMBRE: Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
C-03	20	8613920TN8281S	2	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 95
C-03	21	8613921TN8281S	1	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 93
C-03	22	8613922TN8281S	2	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 91
C-03	23	8613923TN8281S	4	CANTAMILANOS	Carretera Asturias, 89
C-03			50	CANTAMILANOS	
C-04	01	8613601TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Ponjos, 11
C-04	02	8613602TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Ponjos, 9
C-04	05	8613605TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Ponjos, 3
C-04	12	8613612TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Silencio, 6
C-04	11	8613611TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Silencio, 4
C-04	10	8613610TN8281S	4	CANTAMILANOS	Calle Silencio, 2
C-04	15	8613615TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Silencio, 12
C-04	16	8613616TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Silencio, 14
C-04			11	CANTAMILANOS	
C-05	04	8612704TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Laceana, 14
C-05	05	8612705TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Laceana, 12
C-05	06	8612706TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Laceana, 10
C-05	07	8612707TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Laceana, 8
C-05	08	8612708TN8281S	4	CANTAMILANOS	Calle Laceana, 6
C-05	09	8612709TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Laceana, 4
C-05	10	8612710TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Laceana, 2
C-05			13	CANTAMILANOS	
C-06	01	8412501TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 28
C-06	04	8412504TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 26
C-06	05	8412505TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 24
C-06	06	8412506TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 22
C-06	07	8412507TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 20
C-06	09	8412509TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 16
C-06	11	8412511TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 12
C-06	12	8412512TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 10
C-06	13	8412513TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 8
C-06	14	8412514TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 6
C-06			10	CANTAMILANOS	
C-07	16	8410416TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 31
C-07	17	8410417TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 27
C-07	21	8410421TN8281S	2	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 15
C-07	24	8410424TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 9
C-07	25	8410425TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 7
C-07	26	8410426TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 5
C-07	27	8410427TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 3
C-07	28	8410428TN8281S	1	CANTAMILANOS	Calle Cantamilanos, 1
C-07			9	CANTAMILANOS	
C TOTAL	7		125,00	CANTAMILANOS	
D-01	03	9316603TN8291N	20	ASUNCIÓN	Calle Peña Castro, 3
D-01	04	9316604TN8291N	21	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 12
D-01	06	9316606TN8291N	1	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 16
D-01	07	9316607TN8291N	1	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 18
D-01	08	9316608TN8291N	1	ASUNCIÓN	Calle San Antonio, 48
D-01	09	9316609TN8291N	1	ASUNCIÓN	Calle San Antonio, 50
D-01	10	9316610TN8291N	11	ASUNCIÓN	Calle San Antonio, 52
D-01	11	9316611TN8291N	17	ASUNCIÓN	Calle San Antonio, 54
D-01	12	9316612TN8291N	22	ASUNCIÓN	Calle San Antonio, 56
D-01			95	ASUNCIÓN	
D-02	02	9315902TN8291N	16	ASUNCIÓN	Calle Peña Larzon, 7
D-02	03	9315903TN8291N	53	ASUNCIÓN	Calle Peña Larzon, 1

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEBCCA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
D-02	04	9315904TN8291N	2	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 4
D-02	05	9315905TN8291N	20	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 6
D-02	06	9315906TN8291N	10	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 10
D-02	07	9315907TN8291N	20	ASUNCIÓN	Calle Peña Castro, 4
D-02			121	ASUNCIÓN	
D-03	02	9415802TN8291N	23	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 151
D-03	03	9415803TN8291N	20	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 149
D-03	04	9415804TN8291N	20	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 147
D-03	05	9415805TN8291N	20	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 145
D-03	06	9415806TN8291N	20	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 143
D-03	07	9415807TN8291N	21	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 143
D-03	08	9415808TN8291N	43	ASUNCIÓN	Calle Peña Larzon, 2
D-03			167	ASUNCIÓN	
D-04	03	9314203TN8291N	1	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 23
D-04	07	9314207TN8291N	11	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 15
D-04	08	9314208TN8291S	12	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 13
D-04	09	9314209TN8291S	11	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 11
D-04	10	9314210TN8291S	11	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 9
D-04	11	9314211TN8291S	2	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 7
D-04	13	9314213TN8291S	1	ASUNCIÓN	Calle Peña Ercina, 3
D-04	14	9314214TN8291S	25	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 141
D-04	15	9314215TN8291S	10	ASUNCIÓN	Avenida Mariano Andrés, 139
D-04	17	9314217TN8291S	7	ASUNCIÓN	Calle Peña Blanca, 4
D-04	18	9314218TN8291S	1	ASUNCIÓN	Calle Peña Blanca, 6
D-04	19	9314219TN8291S	1	ASUNCIÓN	Calle Peña Blanca, 8
D-04	20	9314220TN8291S	1	ASUNCIÓN	Calle Peña Blanca, 10
D-04	21	9314221TN8291S	2	ASUNCIÓN	Calle Peña Blanca, 12
D-04			96	ASUNCIÓN	
D TOTAL	4		479,00	ASUNCIÓN	
E-01	01	8605801TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle San Esteban, 12
E-01	02	8605802TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Juan Encina, 4
E-01	03	8605803TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Juan Encina, 6
E-01	07	8605807TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 7
E-01	08	8605808TN8280N	5	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 5
E-01	09	8605809TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle San Esteban, 2
E-01	11	8605811TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle San Esteban, 6
E-01	12	8605812TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle San Esteban, 8
E-01	13	8605813TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle San Esteban, 10
E-01	14	8605814TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle San Esteban, 12
E-01			19	SAN ESTEBAN	
E-02	03	8605203TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 29
E-02	06	8605206TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 23
E-02	07	8605207TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 21
E-02	12	8605212TN8280N	5	SAN ESTEBAN	Calle Bermudo II Goto, 3
E-02	13	8605213TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Bermudo II Goto, 1
E-02	14	8605214TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 22
E-02	16	8605216TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 26
E-02	17	8605217TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 28
E-02	18	8605218TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 80
E-02	19	8605219TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 32
E-02	20	8605220TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 34
E-02	21	8605221TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 36
E-02	22	8605222TN8280N	18	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 38
E-02			48	SAN ESTEBAN	
E-03	03	8605603TN8280N	8	SAN ESTEBAN	Calle Bermudo II Goto, 6
E-03	04	8605604TN8280N	8	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 13
E-03	06	8605606TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 9
E-03	09	8605609TN8280S	11	SAN ESTEBAN	Calle Miguel Ángel, 1
E-03	10	8605610TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 10
E-03	11	8605611TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 12

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
E-03	12	8605612TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle Dama Arintero, 14
E-03			40	SAN ESTEBAN	
E-04	02	8604902TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Miguel Ángel, 2
E-04	03	8604903TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 7
E-04	04	8604904TN8280S	17	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 3
E-04	05	8604905TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 3
E-04	06	8604906TN8280S	5	SAN ESTEBAN	Calle Padre Isla, 86
E-04			42	SAN ESTEBAN	
E-05	01	8705801TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 23
E-05	02	8705802TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 21
E-05	03	8705803TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 19
E-05	04	8705804TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 17
E-05	05	8705805TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 15
E-05	06	8705806TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 13
E-05	07	8705807TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 11
E-05	08	8705808TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 9
E-05	09	8705809TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 7
E-05	10	8705810TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Paseo Ronda, 5
E-05	13	8705813TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Bermudo II Goto, 11
E-05	14	8705814TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Bermudo II Goto, 9
E-05	18	8705818TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 16
E-05	20	8705820TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 20
E-05	21	8705821TN8280N	2	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 22
E-05			28	SAN ESTEBAN	
E-06	02	8705702TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle Bermudo II Goto, 10
E-06	03	8705703TN8280N	3	SAN ESTEBAN	Calle Bermudo II Goto, 12
E-06	08	8705708TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Alfonso Nuño, 7
E-06	09	8705709TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Alfonso Nuño, 5
E-06	10	8705710TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Alfonso Nuño, 3
E-06	11	8705711TN8280N	1	SAN ESTEBAN	Calle Alfonso Nuño, 1
E-06			10	SAN ESTEBAN	
E-07	01	8704101TN8280S	5	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 6
E-07	02	8704102TN8280S	1	SAN ESTEBAN	Calle Alfonso Nuño, 2
E-07	03	8704103TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Alfonso Nuño, 4
E-07	04	8704104TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Alfonso Nuño, 6
E-07	11	8704111TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Miguel Ángel, 11
E-07	12	8704112TN8280S	9	SAN ESTEBAN	Calle Miguel Ángel, 9
E-07			21	SAN ESTEBAN	
E-08	01	8604401TN8280S	10	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 4
E-08	02	8604402TN8280S	10	SAN ESTEBAN	Calle Miguel Ángel, 4
E-08	03	8604403TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Miguel Ángel, 6
E-08	04	8604404TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 9
E-08	05	8604405TN8280S	7	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 11
E-08	06	8604406TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 7
E-08	07	8604407TN8280S	10	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 5
E-08	08	8604408TN8280S	11	SAN ESTEBAN	Calle Pedro Ponce Leo, 2
E-08			68	SAN ESTEBAN	
E-09	01	8603401TN8280S	3	SAN ESTEBAN	CM Armunia-T 84
E-09	03	8603403TN8280S	5	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 25
E-09	04	8603404TN8280S	7	SAN ESTEBAN	Avenida Padre Isla, 78
E-09	05	8603405TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 21
E-09	06	8603406TN8280S	32	SAN ESTEBAN	Avenida Padre Isla, 74
E-09	07	8603407TN8280S	28	SAN ESTEBAN	Avenida Álvaro López Núñez, 50
E-09	08	8603408TN8280S	49	SAN ESTEBAN	Avenida Álvaro López Núñez 46 N2-48
E-09	10	8603410TN8280S	3	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 17
E-09	11	8603411TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 15
E-09	12	8603412TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Avenida Álvaro López Núñez, 42
E-09	13	8603413TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Avenida Álvaro López Núñez, 44
E-09	14	8603414TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Avenida Padres Isla, 76
E-09	15	8603415TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Avenida Padres Isla, 80

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DD0C28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

NOMBRE: Ayuntamiento de León

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
E-09	16	8603416TN8280S	3	SAN ESTEBAN	Avenida Padres Isla, 85
E-09			165	SAN ESTEBAN	
E-10	01	8703101TN8280S	10	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 4
E-10	02	8703102TN8280S	7	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 6
E-10	03	8703103TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 8
E-10	04	8703104TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente López, 9
E-10	05	8703105TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente López, 7
E-10	06	8703106TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente López, 5
E-10	07	8703107TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente López, 3
E-10	08	8703108TN8280S	13	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente López, 1
E-10	09	8703109TN8280S	51	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 14,18,20 y 22
E-10	10	8703110TN8280S	8	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 16
E-10	11	8703111TN8280S	10	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 24
E-10			133	SAN ESTEBAN	
E-11	01	8703301TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente, 20
E-11	02	8703302TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 12
E-11	04	8703304TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 14
E-11	05	8703305TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle León XIII, 16
E-11	06	8703306TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 23
E-11	07	8703307TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 21
E-11	09	8703309TN8280S	1	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 17
E-11	10	8703310TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 15
E-11	11	8703311TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 13
E-11	12	8703312TN8280S	3	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 11
E-11	13	8703313TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 9
E-11	14	8703314TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 4
E-11	15	8703315TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Maestro Uriarte, 6
E-11	21	8703321TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente, 4
E-11	22	8703322TN8280S	3	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente, 6
E-11	23	8703323TN8280S	1	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente, 8
E-11	24	8703324TN8280S	1	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente, 10
E-11	26	8703326TN8280S	2	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente, 14
E-11	27	8703327TN8280S	6	SAN ESTEBAN	Calle Jose María Vicente, 16
E-11			55	SAN ESTEBAN	
E-12	01	8803701TN8280S	5	SAN ESTEBAN	Avenida Álvaro López Núñez, 40
E-12	02	8803702TN8280S	4	SAN ESTEBAN	Avenida Álvaro López Núñez, 38
E-12	03	8803703TN8280S	28	SAN ESTEBAN	Avenida Álvaro López Núñez, 36
E-12	05	8803705TN8280S	1	SAN ESTEBAN	Calle Ollería, 5
E-12	07	8803707TN8280S	9	SAN ESTEBAN	Calle Álvaro López Núñez, 32
E-12			47	SAN ESTEBAN	
E TOTAL	12		676,00	SAN ESTEBAN	
F-01	01	9212701TN8291S	21	VENTAS	Calle Palacio Valdes, 7
F-01	02	9212702TN8291S	19	VENTAS	Calle Demetrio Valero, 17
F-01	03	9212703TN8291S	8	VENTAS	Calle Demetrio Valero, 15
F-01	04	9212704TN8291S	38	VENTAS	Calle Donoso Cortes, 8 y 10; Calle Demetrio Valero, 13
F-01			86	VENTAS	
F-02	01	9211201TN8291S	30	VENTAS	Calle Demetrio Valero, 20; Calle Palacio Valdes, 3
F-02	02	9211202TN8291S	6	VENTAS	Calle Palacio Valdes, 1
F-02	06	9211206TN8291S	20	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 93
F-02	07	9211207TN8291S	2	VENTAS	Calle Donoso Cortes, 4
F-02	08	9211208TN8291S	1	VENTAS	Calle Donoso Cortes, 6
F-02			59	VENTAS	
F-03	02	9111202TN8291S	1	VENTAS	Calle Donoso Cortes, 17
F-03	05	9111205TN8291S	2	VENTAS	Calle Padre Vitoria, 7
F-03	09	9111209TN8291S	2	VENTAS	Calle Padre Vitoria, 5
F-03	06	9111206TN8291S	11	VENTAS	Calle Padre Vitoria, 3
F-03	07	9111207TN8291S	1	VENTAS	Calle Juan de Juni, 16
F-03	08	9111208TN8291S	35	VENTAS	Calle Goya, 4 y 2

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A73789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
F-03			52	VENTAS	
F-04	02	9111402TN8291S	11	VENTAS	Calle Donoso Cortes, 11
F-04	03	9111403TN8291S	1	VENTAS	Calle Donoso Cortes, 9
F-04	04	9111404TN8291S	1	VENTAS	Calle Donoso Cortes, 7
F-04	07	9111407TN8291S	2	VENTAS	Calle Demetrio Valero, 7
F-04	09	9111409TN8291S	1	VENTAS	Calle Juan de Juni, 8
F-04	11	9111411TN8291S	2	VENTAS	Calle Juan de Juni, 14
F-04			18	VENTAS	
F-05	03	9211703TN8291S	2	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 91
F-05	04	9211704TN8291S	2	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 89
F-05	05	9211705TN8291S	6	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 87
F-05	06	9211706TN8291S	19	VENTAS	Avenida Juan de Juni, 2
F-05	08	9211708TN8291S	2	VENTAS	Calle Demetrio Valero, 6
F-05			31	VENTAS	
F-06	08	9010408TN8291S	6	VENTAS	Calle Peñalba, 1
F-06	10	9010410TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 6
F-06	11	9010411TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 8
F-06	13	9010413TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 12
F-06	16	9010416TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 18
F-06	17	9010417TN8291S	3	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 20
F-06	18	9010418TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 22
F-06	20	9010420TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 26
F-06	23	9010423TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 32
F-06	24	9010424TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 34
F-06	25	9010425TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 36
F-06	26	9010426TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 38
F-06			19	VENTAS	
F-07	01	9009601TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 19
F-07	02	9009602TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 23
F-07	06	9009606TN8290N	1	VENTAS	Calle Padre G Villada, 13
F-07	07	9009607TN8290N	1	VENTAS	Calle Padre G Villada, 11
F-07	08	9009608TN8290N	1	VENTAS	Calle Padre G Villada, 9
F-07			5	VENTAS	
F-08	01	9009301TN8291S	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 17
F-08	06	9009306TN8290N	1	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 9
F-08	09	9009309TN8290N	2	VENTAS	Calle Gumers Azcarate, 3
F-08	10	9009310TN8290N	3	VENTAS	Plaza Balanzategui, 3
F-08	11	9009311TN8290N	2	VENTAS	Plaza Balanzategui, 2
F-08	14	9009314TN8290N	1	VENTAS	Calle Infanta Elvira, 2
F-08	18	9009318TN8290N	1	VENTAS	Calle Infanta Elvira, 10
F-08	24	9009324TN8291S	1	VENTAS	Calle Padre G Villada, 12
F-08			12	VENTAS	
F-09	01	9009401TN8290N	6	VENTAS	Calle Padre G Villada, 6
F-09	02	9009402TN8290N	1	VENTAS	Calle Infanta Elvira, 11
F-09	05	9009405TN8290N	1	VENTAS	Calle Infanta Elvira, 5
F-09	07	9009407TN8290N	4	VENTAS	Calle Aviados, 7
F-09	09	9009409TN8290N	3	VENTAS	Calle Ventas, 6
F-09	12	9009412TN8290N	1	VENTAS	Calle Ventas, 12
F-09	14	9009414TN8290N	2	VENTAS	Calle Ventas, 16
F-09	15	9009415TN8290N	1	VENTAS	Calle Ventas, 18
F-09	17	9009417TN8290N	1	VENTAS	Calle Padre G Villada, 4
F-09			20	VENTAS	
F-10	15	9009615TN8290N	4	VENTAS	Calle Ventas, 19
F-10	17	9009617TN8290N	1	VENTAS	Calle Ventas, 15
F-10	19	9009619TN8290N	2	VENTAS	Calle Ventas, 11
F-10	21	9009621TN8290N	3	VENTAS	Calle Ventas, 7
F-10	23	9009623TN8290N	2	VENTAS	Calle Aviados 3
F-10	24	9009624TN8290N	1	VENTAS	Calle Aviados 1
F-10	26	9009626TN8290N	1	VENTAS	Calle José González, 8
F-10			14	VENTAS	

FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Organo

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C28793F4C08FA95244A3

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
F-11	35	9009635TN8290N	30	VENTAS	Calle Gijon, 2 y Calle Jose González, 26
F-11			30	VENTAS	
F-12	01	8904201TN8280N	35	VENTAS	Avenida Asturias, 16
F-12	02	8904202TN8280N	8	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 23
F-12	04	8904204TN8280N	7	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 19
F-12	05	8904205TN8280N	6	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 17
F-12	06	8904206TN8280S	2	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 15
F-12	07	8904207TN8280S	0	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 13
F-12	08	8904208TN8280S	1	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 11
F-12	09	8904209TN8280S	1	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 9
F-12	10	8904210TN8280S	15	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 6
F-12	11	8904211TN8280S	2	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 5
F-12	12	8904212TN8290S	7	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 1
F-12	13	8904213TN8280S	7	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 15
F-12	14	8904214TN8280S	3	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 4
F-12	15	8904215TN8280S	3	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 8
F-12	16	8904216TN8280S	3	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 10
F-12	17	8904217TN8280S	2	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 12
F-12	18	8904218TN8280S	3	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 14
F-12	19	8904219TN8280S	2	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 16
F-12	21	8904221TN8280S	2	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 20
F-12			109	VENTAS	
F-13	01	8904901TN8280S	38	VENTAS	Avenida Asturias, 14
F-13	03	8904903TN8280S	2	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 15
F-13	04	8904904TN8280S	4	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 13
F-13	05	8904905TN8280S	8	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 11
F-13	06	8904906TN8280S	6	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 9
F-13	07	8904907TN8280S	16	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 7
F-13	08	8904908TN8280S	4	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 5
F-13	09	8904909TN8280S	1	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 3
F-13	10	8904910TN8280S	8	VENTAS	Calle Núñez Guzman, 1
F-13	11	8904911TN8280S	10	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 11
F-13	12	8904912TN8280S	1	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 2
F-13	13	8904913TN8280S	6	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 4
F-13	14	8904914TN8280S	6	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 8
F-13	15	8904915TN8280S	0	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 10
F-13	16	8904916TN8280S	8	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 12
F-13	17	8904917TN8280S	0	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 14
F-13			118	VENTAS	
F-14	01	8904601TN8280S	5	VENTAS	Avenida Asturias, 12
F-14	02	8904602TN8280S	7	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 15
F-14	04	8904604TN8280S	8	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 11
F-14	06	8904606TN8280S	13	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 7
F-14	07	8904607TN8280S	4	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 5
F-14	08	8904608TN8280S	2	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 3
F-14	09	8904609TN8280S	8	VENTAS	Calle Demetrio Rios, 1
F-14	10	8904610TN8280S	10	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 7
F-14	11	8904611TN8280S	4	VENTAS	Calle Lázaro Valle, 2
F-14	12	8904612TN8280S	4	VENTAS	Calle Lázaro Valle, 4
F-14	14	8904614TN8280S	10	VENTAS	Calle Lázaro Valle, 10
F-14			75	VENTAS	
F-15	01	9005701TN8280N	4	VENTAS	Calle Esteban Jordan, 3
F-15	02	9005702TN8290N	8	VENTAS	Calle Esteban Jordan, 1
F-15	03	9005703TN8290N	3	VENTAS	Avenida Mariano Andrés, 21
F-15	04	9005704TN8290N	1	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 2
F-15	05	9005705TN8280N	5	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 4
F-15	06	9005706TN8280N	3	VENTAS	Calle Juan González Acevo, 6
F-15	07	9005707TN8280N	4	VENTAS	Calle Almirante Castilla, 2
F-15	08	9005708TN8280N	4	VENTAS	Calle Almirante Castilla, 4
F-15			32	VENTAS	

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

MANZANA	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	Nº DE VIVIENDAS	BARRIO	DIRECCION Y NUMERO
F-16	11	8905711TN8290N	4	VENTAS	Calle Esteban Jordan, 4
F-16	12	8905712TN8280N	2	VENTAS	Calle Esteban Jordan, 6
F-16	14	8905714TN8280N	1	VENTAS	Calle Almirante Castilla, 8
F-16			7,00	VENTAS	
F TOTAL	16		687,00	VENTAS	
TOTAL			3341		

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F78A92F1E7E320DEBBCA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

6 ANEXO 2: PROPUESTA PILOTO. CASO PRÁCTICO.

6.1 EDIFICIO TIPOLOGÍA VIVIENDA COLECTIVA (8 VIVIENDAS)

6.1.1 ESTADO ACTUAL

Se realiza una propuesta piloto de un edificio tipo del barrio San Esteban que servirá de ejemplo para el resto de actuaciones en edificios residenciales colectivos. Se trata de un edificio de viviendas de un único bloque de vivienda colectiva, de tipología lineal entre medianeras, ubicado en la calle Maestro Uriarte 16, León.

Se toma como ejemplo esta tipología edificatoria ya que la media de viviendas por edificio colectivo es 9,66 y se ha optado por redondear a la baja.

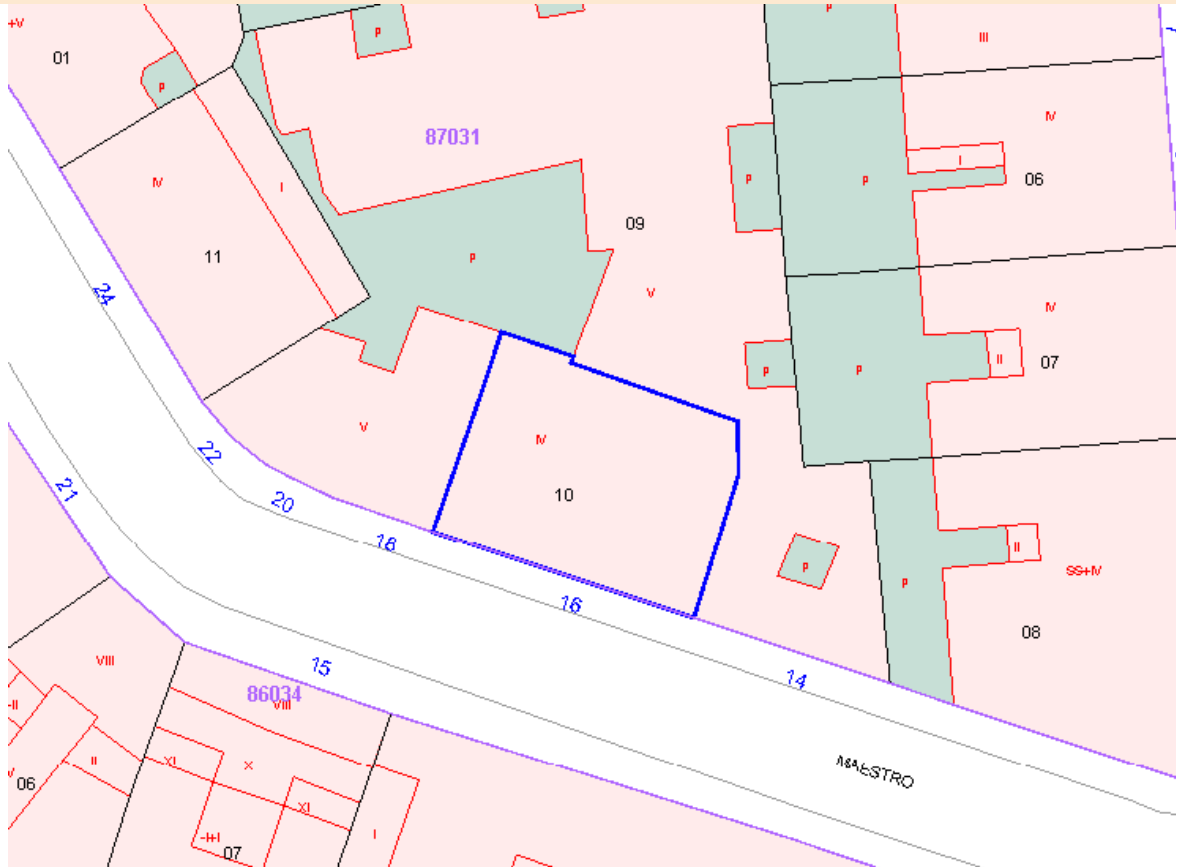
La parcela catastral (8703110TN8280S) tiene un portal independiente, de planta baja más 3 alturas (PB+3) y dos viviendas por núcleo y planta. Es decir, un total de 8 viviendas. Cada vivienda cuenta con orientación doble (norte-sur) y una superficie construida de aproximadamente 80 m2.

ESTADO ACTUAL





PLANTA DE CATASTRO



La edificación fue construida (según datos catastrales) en 1950, por lo que no cumple ninguna de las condiciones energéticas ni de accesibilidad recogidas en el Código Técnico de la Edificación ni el NBE CT-79.

A continuación, se describen los sistemas empleados, sobre los cuales se plantea la intervención:

1. ENVOLVENTE DEL EDIFICIO

La intervención se centra, principalmente, en la envolvente del edificio:

- **Fachadas:** el edificio cuenta con 2 fachadas diferenciadas. La principal, orientación sur, tiene una longitud de 17,7 metros y una altura de unos 12 metros, con apertura de huecos que suponen un 25% de superficie de cada fachada. En el caso de la fachada norte, la apertura de huecos es menor, rondando el 15%. Este edificio es entre medianeras.

El sistema constructivo empleado es de fábrica de ladrillo con un acabado de capa de mortero con pintura de en torno a 1-2cm de espesor en ambas fachadas.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 2,70 W/m²K

- **Huecos en fachada:** las carpinterías originales del edificio son de madera, con vidrio simple monolítico, colocados en la cara intermedia de la fachada.

Algunos vecinos han procedido a cambiarlas por carpinterías de aluminio con mejor comportamiento térmico, o incluso poniendo doble ventana. En estos casos también han incluido persianas, ya que originalmente no contaban con ellas.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 5,80 W/m²K.

- **Cubierta:** la cubierta es a dos aguas, con acabado de teja cerámica sobre estructura de madera y un falso techo de cañizo. El bajo cubierta no es un espacio habitable, y se separa de la última planta de viviendas mediante un falso techo sin aislamiento.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 1,74 W/m²K la cubierta y 2,50 W/m²K el falso techo.

- **Forjado sanitario:** aunque no se ha podido corroborar in situ, por las condiciones de los edificios colindantes y la época de construcción, se puede considerar que tiene un forjado sanitario de estructura de vigueta y bovedilla de doble rosca cerámica de unos 25cm de canto, que separa la planta baja del terreno a través de una cámara de aire.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 1,01 W/m²K.

Por otro lado, las instalaciones de climatización existentes son las siguientes:

- Calefacción por radiadores individuales. Abastecidos por calderas individuales de gas.

2. ACCESIBILIDAD

El edificio cuenta con 4 plantas de vivienda, con un núcleo de escaleras para 8 viviendas (2 por planta). No cuenta con ascensor, por lo que la intervención debería plantear su instalación. El núcleo de escaleras está orientado a la fachada norte con apertura de ventanas al patio trasero, por lo que podría ser viable la instalación de un ascensor exterior en esa fachada.

3. OTRAS PATOLOGÍAS

Dadas las características del edificio, su año de construcción y el modo en el que está ejecutado, es posible que existan otro tipo de patologías como humedades que aparentemente no se pueden ver desde el exterior.

6.1.2 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

1. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se proponen una serie de acciones imprescindibles para garantizar la mejora de la eficiencia energética del edificio:

- **Intervención en fachada:** instalación de una segunda piel exterior, mediante un sistema SATE con aislamiento térmico de 12cm.

La transmitancia térmica de la nueva envolvente es de 0,29 W/m²K.

- **Intervención en los huecos:** debido a la heterogeneidad entre las carpinterías existentes en las diferentes viviendas, ya que algunos vecinos han sustituido las originales, y para garantizar la

máxima resistencia térmica del conjunto, se plantea la sustitución de las carpinterías por unas de PVC de doble vidrio bajo emisivo con rotura de puente térmico.

La transmitancia térmica del nuevo sistema constructivo es de 1,80 W/m²K.

- **Intervención en cubiertas:** se plantea una intervención mínima en la cubierta, sustituyendo las tejas que se encuentren en mal estado. Se plantea la sustitución del falso techo existente en bajocubierta por un triple rastrel de madera tratada con 12cm de aislamiento térmico.

La transmitancia del nuevo sistema constructivo es de 0,31 W/m²K.

2. ACCESIBILIDAD

Se propone la remodelación completa de cada núcleo de escaleras, para incorporar un ascensor en el mismo.

Debido al reducido tamaño del núcleo existente, es imprescindible que la instalación del ascensor se realice de forma externa al edificio. Igualmente, es técnicamente necesario remodelar la escalera completa para que se desarrolle en un solo tramo por planta, para poder garantizar el acceso a los descansillos desde el ascensor exterior.

Esta operación supone una ocupación del patio trasero en el núcleo de comunicación, que podrá ser reajustado en función del proyecto técnico que se desarrolle en cada caso, siempre que se garantice el cumplimiento de la normativa vigente, y especialmente del Documento Básico de Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

3. OTRAS ACTUACIONES NECESARIAS

Se recogen las siguientes actuaciones:

- Reurbanización del patio interior adecuado a la instalación de la caja de ascensor y tramo de escaleras.
- Instalación de placas solares como apoyo de energía solar fotovoltaica.

4. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

En caso de que el proyecto técnico planteado no consiguiese garantizar el ahorro de energía primaria entre un 40% y un 60%, o que se decidiese incrementar el presupuesto para conseguir una mayor eficiencia, se plantean las siguientes acciones complementarias:

- Intervención en el forjado sanitario: instalación de aislamiento térmico en la cámara de aire bajo el forjado de planta baja.
- Renovación de las calderas de gas de cada vecino. La mejora energética de esta actuación es difícilmente valorable a priori, debido a la gran heterogeneidad de las calderas instaladas en cada edificio.
- Renovación del sistema de calefacción, instalando radiadores de mayor eficiencia energética. La mejora energética de los radiadores instalados en cada edificio.
- Centralización de la producción de calefacción y ACS. Con este sistema se puede mejorar hasta en un 20% la eficiencia energética del sistema.
- Instalación de acumuladores solares en cubierta para suplir parte de la energía primaria no renovable por energía primaria renovable. Dificultad técnica debido a las características constructivas de la cubierta, ya que probablemente habría que reforzar la cubierta y renovar la teja totalmente.

6.1.3 ESTIMACIÓN DE REDUCCIÓN DE CONSUMO

A continuación, se establece una aproximación a las cargas de calefacción necesarias en el estado actual para los meses de invierno, y de las cargas previstas tras la intervención, de forma que podamos aportar una estimación de la reducción de cargas que supondría la intervención.

No se trata de definir de forma pormenorizada el cumplimiento de CTE en cuanto a la limitación de demanda energética, ya que eso requiere e la completa definición del proyecto técnico, sino de estimar un orden de magnitud que permita analizar la viabilidad de la operación.

Como método de cálculo, se establecen las siguientes premisas:

- Análisis de cargas necesarias para calefacción (cargas de invierno), al entenderse como las más limitantes.
- Zona climática: E1
- Temperatura de bienestar interior: 22°C
- Temperatura exterior de cálculo (CTE): -3,4°C
- Cargas por renovación de aire:

$$\phi R = mR \cdot ce \cdot \Delta T = 1,29 \cdot VR \cdot 25,4$$

- Volumen de aire a renovar (CTE): 32l/s
- Cargas por transmisión:

$$\phi T = U \cdot A \cdot \Delta T = U \cdot A \cdot 25,4$$

En el anexo 5 relativo al certificado energético del edificio se resumen los cálculos de consumo energéticos previstos para el edificio completo.

ESTIMACIÓN DE COSTES

A continuación, se recoge una estimación de los costes que conllevaría la ejecución de las actuaciones propuestas:

- Costes estimados para la ejecución del proyecto de rehabilitación

Vivienda colectiva entre medianeras en Calle Maestro Uriarte 16, León

PROYECTO INTEGRAL (8 viv.)	Coste TOTAL	SUBVENCIONABLE	Aportación VECINOS
Eficiencia energética	81.462,00 €		
Accesibilidad	34.724,97 €		
Urbanización interior	985,00 €		
Otras actuaciones	12.000,00 €		
TOTAL PEM	129.171,97 €		
TOTAL PEC (G.G. 6% + B.I. 13%)	153.714,65 €		
TOTAL PEC + IVA (10%)	169.086,11 €		
Honorarios + IVA (21%)	9.377,89 €		
Coste por edificio	178.464,00 €		
Coste por vivienda	22.308,00 €	14.500,00 €	7.808,00 €

ACTUACIÓN PREVISTA			COSTE ESTIMADO
EFICIENCIA ENERGÉTICA	medición	precio (€)	
Aislamiento de fachada (sistema SATE)	355,04	100	35.504,00 €
Aislamiento de cubierta (recubrimiento en falso techo)	179,02	100	17.902,00 €
Instalación de carpinterías	66,8	420	28.056,00 €
ACCESIBILIDAD			
Instalación de ascensor			33.299,96 €
Adecuación escaleras portal			1.425,01 €
URBANIZACIÓN INTERIOR			
Reurbanizar el patio interior			985,00 €
OTRAS			
Instalación de placas solares			12.000,00 €
TOTAL PEM			129.171,97 €
TOTAL PEC (GG+BI) 19%			153.714,65 €
TOTAL PEC + IVA (10%)			169.086,11 €
Honorarios + IVA (21%)			9.377,89 €
Coste por edificio			178.464,00 €
Viviendas afectadas			8
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA			22.308,00 €

Se incluye a continuación una justificación del periodo de retorno esperable para la actuación prevista.

Para una vivienda en la que se realiza una intervención como la señalada anteriormente, tendríamos un coste por vivienda, incluyendo gastos generales y beneficio industrial, de 22.308,00 €/viv, de los cuales, de los que correspondería a los particulares un total de 7.808,00€/viv.

Teniendo en cuenta, a su vez, que de acuerdo con los estudios realizados se prevé un ahorro en calefacción al año de 1.000,04 €/viv*año, tenemos que la inversión privada se amortiza en un periodo aproximado de ocho años.

Todo ello sin tener en cuenta la revaloración de la vivienda.

6.2 EDIFICIO TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

6.2.1 ESTADO ACTUAL

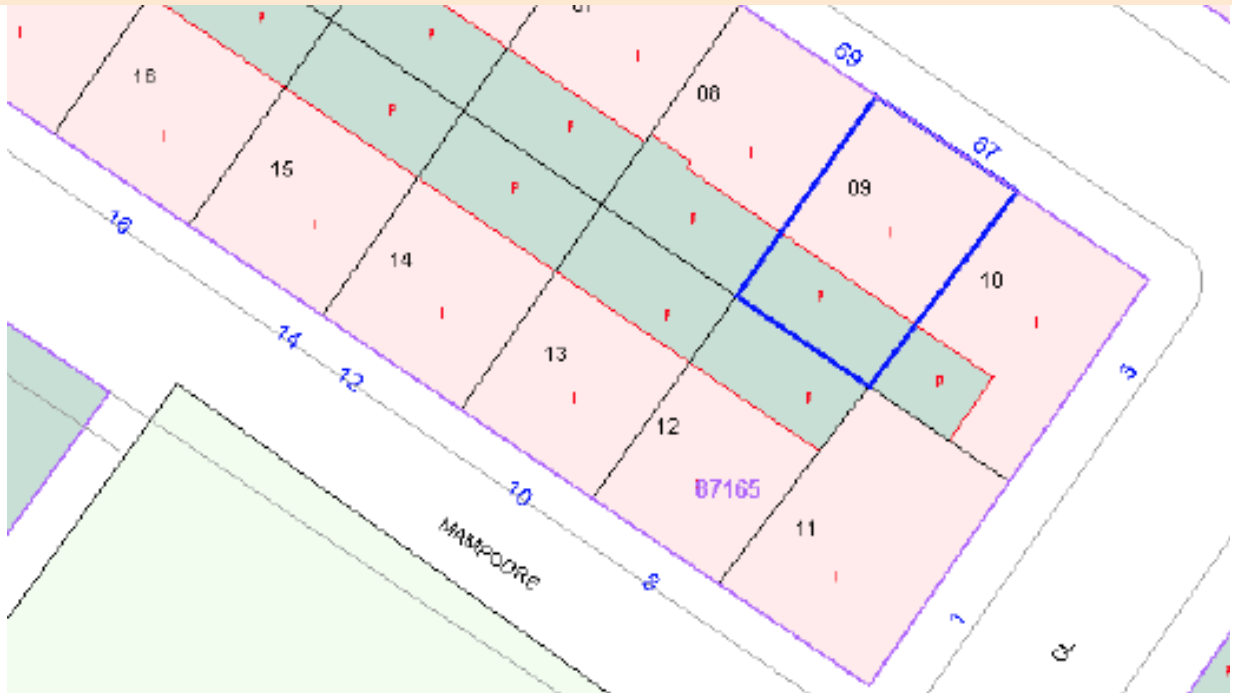
Se realiza una propuesta piloto de un edificio tipo del barrio de la Inmaculada que servirá de ejemplo para el resto de actuaciones en edificios residenciales de tipología unifamiliar. Se trata de una vivienda unifamiliar, de tipología lineal entre medianeras, ubicado en la calle Nazaret 67, León.

La parcela catastral (8716509TN8281N) tiene planta baja. La vivienda dispone de orientación doble (norte-sur) y una superficie construida de aproximadamente 55 m2.

ESTADO ACTUAL



PLANTA DE CATASTRO



La edificación fue construida (según datos catastrales) en 1955, por lo que no cumple ninguna de las condiciones energéticas ni de accesibilidad recogidas en el Código Técnico de la Edificación ni el NBE CT-79.

A continuación, se describen los sistemas empleados, sobre los cuales se plantea la intervención:

6.2.1.1 EFICIENCIA ENERGÉTICA

La intervención se centra, principalmente, en la envolvente del edificio:

- **Fachadas:** el edificio cuenta con 2 fachadas diferenciadas. La principal, orientación norte, tiene una longitud de 8 metros y una altura de unos 3 metros, con apertura de huecos que suponen un 6% de superficie de cada fachada. En el caso de la fachada sur, la apertura de huecos es menor, rondando el 3%. Este edificio es entre medianeras.

El sistema constructivo empleado es de fábrica de ladrillo con un acabado de capa de mortero con pintura de en torno a 1-2cm de espesor en ambas fachadas.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 2,70 W/m²K

- **Huecos en fachada:** las carpinterías originales del edificio son de madera, con vidrio simple monolítico, colocados en la cara intermedia de la fachada.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 5,80 W/m²K.

- **Cubierta:** la cubierta es a dos aguas, con acabado de teja cerámica curva sobre estructura de madera y falso techo de cañizo sin aislamiento. El bajo cubierta no es un espacio habitable.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 1,74 W/m²K la cubierta y 2,50 W/m²K el falso techo.

- **Forjado sanitario:** aunque no se ha podido corroborar in situ, por las condiciones de los edificios colindantes y la época de construcción, se puede considerar que tiene una solera en contacto directo con el terreno.

La transmitancia térmica estimada para este tipo de elementos constructivos es de 1,01 W/m²K.

Por otro lado, las instalaciones de climatización existentes son las siguientes:

- Calefacción por radiadores individuales. Abastecidos por caldera individual de gas.

6.2.1.2 ACCESIBILIDAD

La vivienda tiene un escalón en la puerta de acceso que sobrepasa la altura máxima permitida por la legislación de accesibilidad.

6.2.1.3 OTRAS PATOLOGÍAS

Dadas las características del edificio, su año de construcción y el modo en el que está ejecutado, es posible que existan otro tipo de patologías como humedades que aparentemente no se pueden ver desde el exterior.

6.2.2 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

1. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se proponen una serie de acciones imprescindibles para garantizar la mejora de la eficiencia energética del edificio:

- **Intervención en fachada:** instalación de una segunda piel exterior, mediante un sistema SATE con aislamiento térmico de 8cm.

La transmitancia térmica de la nueva envolvente es de 0,36 W/m²K.

- **Intervención en los huecos:** se plantea la sustitución de las carpinterías por unas de PVC de doble vidrio bajo emisivo con rotura de puente térmico.

La transmitancia térmica del nuevo sistema constructivo es de 1,80 W/m²K.

- **Intervención en cubiertas:** se plantea una intervención mínima en la cubierta, sustituyendo las tejas que se encuentren en mal estado. Se plantea la sustitución del falso techo existente en bajocubierta por un triple rastrel de madera tratada con 10cm de aislamiento térmico.

La transmitancia del nuevo sistema constructivo es de 0,31 W/m²K.

6.2.2.1 ACCESIBILIDAD

Eliminación del escalón de entrada mediante pieza de umbral en rampa.

6.2.2.2 OTRAS ACTUACIONES NECESARIAS

No se prevén otras actuaciones.

6.2.3 ESTIMACIÓN DE REDUCCIÓN DE CONSUMO

A continuación, se establece una aproximación a las cargas de calefacción necesarias en el estado actual para los meses de invierno, y de las cargas previstas tras la intervención, de forma que podamos aportar una estimación de la reducción de cargas que supondría la intervención.

No se trata de definir de forma pormenorizada el cumplimiento de CTE en cuanto a la limitación de demanda energética, ya que eso requiere e la completa definición del proyecto técnico, sino de estimar un orden de magnitud que permita analizar la viabilidad de la operación.

Como método de cálculo, se establecen las siguientes premisas:

- Análisis de cargas necesarias para calefacción (cargas de invierno), al entenderse como las más limitantes.
- Zona climática: E1
- Temperatura de bienestar interior: 22°C
- Temperatura exterior de cálculo (CTE): -3,4°C
- Cargas por renovación de aire:

$$\phi R = mR \cdot ce \cdot \Delta T = 1,29 \cdot VR \cdot 25,4$$

- Volumen de aire a renovar (CTE): 32l/s
- Cargas por transmisión:

$$\phi T = U \cdot A \cdot \Delta T = U \cdot A \cdot 25,4$$

En el anexo 5 relativo al certificado energético del edificio se resumen los cálculos de consumo energéticos previstos para el edificio completo.

ESTIMACIÓN DE COSTES

A continuación, se recoge una estimación de los costes que conllevaría la ejecución de las actuaciones propuestas:

- Costes estimados para la ejecución del proyecto de rehabilitación

Vivienda unifamiliar entre medianeras en Calle Nazaret, 67, León

PROYECTO INTEGRAL (8 viv.)	Coste TOTAL	SUBVENCIONABLE	Aportación VECINOS
Eficiencia energética	14.225,20 €		
Accesibilidad	431,72 €		

TOTAL PEM	14.656,92 €		
TOTAL PEC (G.G. 6% + B.I. 13%)	17.441,73 €		
TOTAL PEC + IVA (10%)	19.185,91 €		
Honorarios + IVA (21%)	1.064,09 €		
Coste por edificio	20.250,00 €		
Coste por vivienda	20.250,00 €	8.100,00 €	12.150,00 €

ACTUACIÓN PREVISTA			COSTE ESTIMADO
EFICIENCIA ENERGÉTICA	medición	precio (€)	
Aislamiento de fachada (sistema SATE)	34,29	100	14.225,20 €
Aislamiento de cubierta (recubrimiento en falso techo)	61,51	100	6.151,00 €
Instalación de carpinterías	11,06	420	4.645,20 €
ACCESIBILIDAD			
Adecuación de acceso			431,72 €
TOTAL PEM			14.656,92 €
TOTAL PEC (GG +BI) 19%			17.441,73 €
TOTAL PEC + IVA (10%)			19.185,91 €
Honorarios + IVA (21%)			1.064,09 €
Coste por edificio			20.250,00 €
REPERCUSIÓN POR VIVIENDA			20.250,00 €

Se incluye a continuación una justificación del periodo de retorno esperable para la actuación prevista.

Para una vivienda en la que se realiza una intervención como la señalada anteriormente, tendríamos un coste por vivienda, incluyendo gastos generales y beneficio industrial, de 22.250,00 €/viv, de los cuales, de los que correspondería a los particulares un total de 12.150,00€/viv.

Teniendo en cuenta, a su vez, que de acuerdo con los estudios realizados se prevé un ahorro en calefacción estimado al año de 800,00 €/viv/año, tenemos que la inversión privada se amortiza en un periodo aproximado de quince años.

Todo ello sin tener en cuenta la revaloración de la vivienda.

7 ANEXO 3: CRONOGRAMA

CRONOGRAMA	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23	jul-23	ago-23	sep-23	oct-23	nov-23	dic-23
Firma Convenio Bilateral Ayto-JCyL												■
Publicación Bases Regulatoras												■
Información y asesoramiento												
Recepción de solicitudes												
Aceptación de expedientes												
Resolución de expedientes												
Ejecución de las obras												
Justificación de las obras												
Abono de ayudas												
Envío informe justificativo a JCyL												
Devolución de fondos no utilizados												

CRONOGRAMA	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24	dic-24
Firma Convenio Bilateral Ayto-JCyL												
Publicación Bases Regulatoras												
Información y asesoramiento												
Recepción de solicitudes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aceptación de expedientes		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Resolución de expedientes			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ejecución de las obras				■	■	■	■	■	■	■	■	■
Justificación de las obras					■	■	■	■	■	■	■	■
Abono de ayudas						■	■	■	■	■	■	■
Envío informe justificativo a JCyL							■				■	
Devolución de fondos no utilizados												

CRONOGRAMA	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25
Firma Convenio Bilateral Ayto-JCyL												
Publicación Bases Regulatoras												
Información y asesoramiento												
Recepción de solicitudes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aceptación de expedientes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Resolución de expedientes		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ejecución de las obras			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Justificación de las obras				■	■	■	■	■	■	■	■	■
Abono de ayudas					■	■	■	■	■	■	■	■
Envío informe justificativo a JCyL		■			■		■		■		■	
Devolución de fondos no utilizados												

CRONOGRAMA	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26	sep-26	oct-26	nov-26	dic-26
Firma Convenio Bilateral Ayto-JCyL												
Publicación Bases Regulatoras												
Información y asesoramiento												
Recepción de solicitudes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Aceptación de expedientes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Resolución de expedientes		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ejecución de las obras			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Justificación de las obras				■	■	■	■	■	■	■	■	■
Abono de ayudas					■	■	■	■	■	■	■	■
Envío informe justificativo a JCyL			■			■						
Devolución de fondos no utilizados												

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: Sello de Organo
 FECHA DE FIRMA: 31/01/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F76A92F1E1E320DEB8CA16239E7A737789D1549
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28793F4C08FA95244A3
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

8 ANEXO 4: DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se adjunta anexo específico relativo a la delimitación del ámbito de actuación, así como archivo en formato "shape" que contiene la delimitación del ERRP.

9 ANEXO 5: CERTIFICADO ENERGÉTICO EDIFICIOS TIPO

ÍNDICE:

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIO TIPO: VIVIENDA COLECTIVA 8 VIVIENDAS:

- ESTADO ACTUAL
- ESTADO MODIFICADO

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIO TIPO: VIVIENDA UNIFAMILIAR:

- ESTADO ACTUAL
- ESTADO MODIFICADO