



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

DÑA. CARMEN JAEN MARTIN,

SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON

C E R T I F I C A.- Que, en el acta de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día **once de agosto de dos mil diecisiete**, aparece, entre otros, el acuerdo que, copiado literalmente, dice así:

30.5.- ENCOMIENDA DE GESTIÓN AL INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA, S.A., PARA ASISTENCIA TÉCNICA LA REDACCIÓN DE LA MEMORIA PROGRAMA PARA LA SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD SITUADAS EN EL ÁMBITO DE LA ESTRATEGIA URBANA DE DESARROLLO SOSTENIBLE E INTEGRADO EDUSI.- Visto el expediente número 169/2017 del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, incoado de oficio por este Ayuntamiento a propuesta del Consejo de Administración del Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, S.A., ILRUV, solicitando la asistencia técnica mediante encomienda de gestión al ILRUV, S.A., para la redacción de una memoria programa que sirva de base a la solicitud de declaración de área de regeneración urbana de las zonas de la ciudad situadas en el ámbito de la estrategia urbana de desarrollo sostenible e integrado (EDUSI), y

RESULTANDO, que el Consejo de Administración del ILRUV, S.A., en su reunión de 16 de junio de 2017, formuló propuesta a la Junta de Gobierno Local en los términos siguientes:

"2.- SOLICITUDES DE INCLUSIÓN DE DISTINTAS ZONAS DE LA CIUDAD DE LEÓN EN UN ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA. *Por la Presidencia se da cuenta al Consejo del informe emitido por la Directora Técnica del ILRUV y por los Asesores Técnico y Jurídico de la sociedad, Dª Begoña Gonzalo Orden y D. Miguel Carpintero Suárez en relación con las peticiones formuladas en orden a la declaración de nuevas Áreas de Regeneración Urbana, cuyo informe se transcribe literalmente:*

"Vistas las peticiones dirigidas a este Ayuntamiento que han dado lugar a la incoación de los expedientes 145/2016 y 36, 42, 93 y 97 de 2017 del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Área de Fomento y Hábitat Urbano, referentes todas ellas a la inclusión de distintas zonas de la ciudad en un Área de Regeneración Urbana, los Técnicos que suscriben emiten el siguiente

I N F O R M E

Tal como se indica en el encabezamiento, se han recibido en este Ayuntamiento las siguientes peticiones relativas a la inclusión de determinadas zonas de la ciudad en el ámbito de un futuro Área de Regeneración Urbana:

1. Solicitud formulada por LEONESA DE ALQUILERES INMOBILIARIOS, S.L., representada por Dña. Cristina Bañuelos Díez, quien a su vez, representa a las Comunidades de Propietarios de los inmuebles ubicados en la Avda. Mariano Andrés nºs 143, 145, 147, Calle Peña Ercina nos 2, 6-8, 9, 11, 12, 13, 15, Calle Peña Larzón nos 2-4, 1-3-5 y Calle San Antonio nos 52, 54, 56, de la ciudad de León. (Expte.145/2016).

2. Solicitud formulada por D. Vicente García Álvarez, en su condición de Presidente de la Asociación de Vecinos “San Esteban – Vías”, y en representación de la misma. (Expte. 36/2017).

3. Solicitud formulada por la Concejala del Grupo Socialista de este Ayuntamiento, D^a Susana Travesí Lobato, de inclusión de la zona comprendida entre la Avda. Fernández Ladreda y la calle Campos Góticos. (Expte. 42/2017).

4. Solicitud formulada por D^a M^a Luz Calvo Arias, de inclusión de la pedanía de Oteruelo de la Valduncina. (Expte. 93/2017).

5. Solicitud formulada por D^a M^a Isabel Losada, en representación de la Asociación de Vecinos “Barrio Cantamilanos”. (Expte. 97/2017).

Conforme a lo previsto en los arts. 4.f) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 5.3.g) de su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de, entre otros objetivos, el impulso de 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.

Cualquiera de las cinco zonas –al menos en partes determinadas de su territorio- respecto de las que se interesa su inclusión en un Área de Regeneración Urbana, reúnen las características que se describen en los aludidos preceptos para ser consideradas como espacios urbanos vulnerables. Asimismo, confluyen en estos ámbitos las condiciones que se determinan en el “Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril)” -prorrogado durante un año por Acuerdo de Consejo de Ministros de 9 de diciembre de 2016-. Actualmente se encuentra en fase de negociación entre el Estado y la Comunidades Autónomas un nuevo Plan Estatal de Vivienda para los ejercicios 2018 a 2021, que previsiblemente será aprobado antes de finalizar el año 2017.

La declaración de un Área de Regeneración Urbana por parte de la Junta de Castilla y León, requiere la previa elaboración por parte del Ayuntamiento de una Memoria-Programa con el siguiente alcance:

MEMORIA-PROGRAMA PARA SOLICITUD DE ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA

A.- ANÁLISIS GEOGRÁFICO Y URBANÍSTICO

- A.1.- Antecedentes. Justificación de la Propuesta
- A.2.- Situación del Área de Rehabilitación
- A.3.- Datos Básicos
- A.4.- Delimitación de Área de Rehabilitación Propuesta
- A.5.- Planeamiento Urbanístico. Catalogación como BIC.

B.- ANÁLISIS SOCIOLÓGICO

- B.1.- Análisis Demográfico y Socioeconómico
- B.2.- Régimen Tenencia y Grado de Ocupación de Inmuebles de Uso Residencial
- B.3.- Memoria de Participación Ciudadana.



C.- ANÁLISIS TÉCNICO

- C.1.- Problemática existente en Edificios Residenciales*
- C.2.- Problemática existente en Espacios Públicos y Equipamientos*
- C.3.- Propuesta de Actuación en Rehabilitación de Edificios Residenciales*
- C.4.- Propuesta de Actuación en Urbanización y Reurbanización y en Equipamientos*

D.- PROGRAMA DE ACCIONES INTEGRADAS

- D.1.- Acciones en ámbitos socioeconómico, educativo y cultural*
- D.2.- Acciones en mejora de Sostenibilidad*
- D.3.- Acciones en Rehabilitación de Edificios Residenciales. Costes.*
- D.4.- Acciones en Urbanización y Reurbanización y en Equipamientos. Costes.*
- D.5.- Fórmula de Gestión. Costes*
- D.6.- Acciones en Reallojo temporal de Población. Costes*
- D.7.- Estudio Financiero. Aportación de Administraciones Públicas.*
- D.8.- Programación Temporal Pormenorizada*
- D.9.- Indicadores de seguimiento del Programa*

E.- PLANOS

- E.1.- Situación del Área en Casco Urbano*
- E.2.- Clasificación y Calificación Urbanística Vigente y Bienes de Interés Cultural*
- E.3.- Delimitación del Área de Rehabilitación*
- E.4.- Problemática en Edificios Residenciales*
- E.5.- Problemática en Espacios Públicos y Equipamientos*
- E.6.- Propuesta de Actuación en Edificios Residenciales*
- E.7.- Propuesta de Actuación en Espacios Públicos y Equipamientos*

F.- ANEXOS

- F.1.- Fichas de Edificios Residenciales*
- F.2.- Fichas de Espacios Públicos y Equipamientos*
- F.3.- Propuesta de Ordenanzas o Normativa del Área de Rehabilitación*

Una vez elaborada la Memoria descrita y producida la Declaración de Área de Regeneración Urbana por parte de la Junta de Castilla y León, podría procederse a solicitar las ayudas previstas en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, y en la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, con el fin de obtener financiación para este ARU.

Lo anterior, sin perjuicio del necesario nuevo marco regulador que establezca el nuevo Plan Estatal de Vivienda para los ejercicios 2018 a 2021, es previsible que el mismo mantenga las ayudas a las Áreas de Regeneración Urbana en similares condiciones y requisitos.

*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, cuyo contenido conforme a lo descrito en el Anexo II de la Orden HAP/2427/2015, incluye:*

- 1. Introducción a la Estrategia*
- 2. Introducción inicial de problemas y activos*

3. *Análisis integrado del conjunto del área*
4. *Diagnóstico de la situación del área urbana: DAFO*
5. *Delimitación del ámbito de actuación.*
6. *Estrategia del área.*
7. *Plan de Implementación de la Estrategia.*
8. *Participación ciudadana y de los agentes sociales.*
9. *Capacidad Administrativa.*
10. *Principios horizontales y objetivos transversales.*

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”. Deberá asimismo ejecutar otros 14.068.685 euros de aportación propia durante el mismo periodo, pudiendo para ello acceder a otras subvenciones de diferentes administraciones compatibles con la financiación FEDER. El Ayuntamiento de León se ha comprometido a que no existirá doble financiación de las operaciones que se seleccionen dentro del Plan de Implementación de la estrategia DUSI, es decir, que el importe de la ayuda del FEDER que se ha obtenido, en concurrencia con cualquier otra subvención, ayuda, ingreso o recurso obtenido y/o solicitado para la misma finalidad no superará el coste de la Estrategia DUSI y, en consecuencia, se cumplirá con el límite establecido en el artículo 19.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de subvenciones.

Las Ayudas del Estado y de la Junta de Castilla y León para las Áreas de Regeneración Urbana son compatibles con los fondos FEDER de la estrategia DUSI. La ejecución de ARUs 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 ARUs dentro de la Estrategia “León Norte: Barrios Entrevías” como elemento impulsor para un desarrollo urbano sostenible e integrado del ámbito.

A la vista de las cinco solicitudes para la declaración de nuevos ARUs presentadas, se comprueba que tres de ellas, las 1, 2 y 5, se encuentran dentro del ámbito de la Estrategia DUSI “León Norte: Barrios Entrevías”.

Analizando la propia Estrategia DUSI “León Norte: Barrios Entrevías”, en la misma ya se prevén medidas de rehabilitación y mejora de viviendas en determinadas zonas del ámbito de la estrategia como prioritarias, unas veces como medidas de ámbito social y de lucha contra la pobreza (medidas LA11 y LA12), y otras como mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad en el sector residencial para conseguir reducir la huella ecológica de nuestra ciudad (medidas LA5 y LA6).

El ámbito de la Estrategia DUSI “León Norte: Barrios Entrevías”

Justificación y selección del área urbana

Con una extensión de 39 Km², una población de 127.817 habitantes y un alfoz que prácticamente extiende a 200.000 habitantes, León opta por hacer una delimitación física y poblacional para desarrollar su estrategia de desarrollo urbano sostenible, concretamente el área que llamamos “barrios entrevías”.

De acuerdo con las tipologías de áreas funcionales establecidas en el Anexo I de la convocatoria de subvenciones, la Estrategia DUSI se encuadra en la tipo 1, es decir “Áreas urbanas constituidas por un único municipio con una población mayor de 20.000 habitantes” y dentro de ésta, por la opción de delimitar a un área inframunicipal tal y como dice el Anexo I de la



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

convocatoria.

Se ha considerado preferible seleccionar un ámbito de actuación concreto porque los problemas de la ciudad se dan con mayor intensidad en esta zona. Además, de esta forma será mayor la visibilidad del impacto de los fondos estructurales y más reconocibles, tanto por la ciudadanía como por las Administraciones concedentes.

Por otra parte, el ámbito seleccionado presenta riesgos adicionales de gran calado relacionados con los temas prioritarios urbanos para un adecuado desarrollo urbano sostenible. Estos problemas adicionales requieren una atención específica y una estrategia de desarrollo urbano que garantice unos resultados a largo plazo.

Además, la zona tiene activos muy relevantes que constituyen verdaderas oportunidades y potencialidades que hay que aprovechar y suficiente masa crítica en términos de población, para el desarrollo de una estrategia. Adicionalmente en dicho ámbito de actuación se identifican colectivos desfavorecidos, y colectivos en riesgo de exclusión.

León debe permitir que toda la ciudad y sus habitantes se beneficien de la modernización económica, social y ambiental. Sin embargo, no toda la ciudad se encuentra en la misma situación de partida, y por este motivo León se propone utilizar la convocatoria DUSI para impulsar estos aspectos en el área más necesitada de la ciudad.

También cabe destacar que Regional Living Lab de Castilla y León ha seleccionado a “los Barrios Entrevías” de la Estrategia DUSI León Norte, como caso de estudio práctico. El Regional Living Lab de Castilla y León pertenece al Proyecto INTESS PA dentro del Octavo Programa Marco de la Unión Europea para la Investigación y la Innovación «Horizonte 2020», y se encuentra actualmente en ejecución.

Describimos con claridad esta delimitación, justificamos con indicadores de carácter social, económico, demográfico y ambiental esta zona y se marca de manera clara e inequívoca esta delimitación, así como los ámbitos en los que se focalizará la estrategia posteriormente y su plan de implementación.

El ámbito de actuación se localiza en el límite norte de la ciudad y se focaliza 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, Cantamitanos 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. Además 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. Por este motivo, la denominación que se utilizará para referirnos al conjunto de barrios que conforman el ámbito de actuación será “los barrios entrevías”.

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.

El número de habitantes en “los barrios entrevías” alcanza las 27.142 personas, el 21,2% de la población de León, de las cuales 14.610 son mujeres y 12.531 hombres (53,80% y 46,20% respectivamente, índices similares a los de la capital). La extensión del ámbito de actuación representa solo el 5,8% de la ciudad de León, que comparado con su población (21,2%), refleja una mayor densidad relativa. El área cuenta con suficiente masa crítica para justificar una inversión significativa.

En la zona se hallan los barrios más poblados y populares de la ciudad, de origen claramente obrero, caracterizados por sus altas densidades constructivas y por acoger a población de extracción social humilde. No obstante, no son barrios homogéneos en cuanto a colectivos ni en problemáticas.

- **La Inmaculada**: Barrio aislado conocido popularmente como “Barrio Corea”, por coincidir su onomástica con la guerra que se desencadenó en esa península asiática y por el asentamiento en el mismo de infraviviendas y círculos de marginación. Al otro lado de la ronda norte, se sitúan las 7 edificaciones temporales en terrenos sin urbanizar que constituyen los “Altos del Duero”, uno de los dos únicos “poblados” de realojo existentes en el municipio, ambos con más de 25 años de historia. Residentes en situaciones de gran vulnerabilidad. Además, en la parte superior del barrio se encuentra el hospital Universitario de León.

- **Cantamilan**: Barrio concebido como isla urbana residual y obsoleta, carente de dotaciones y servicios.

- **Ventas**: A la problemática general de un desarrollo urbanístico no planificado, se suma la incorporación de instituciones de carácter religioso y militar (cuartel de Almansa) que agravan la desestructuración, perpetuándose con el desarrollo de patrones inconexos y aislados. Destaca la presencia de eriales junto a núcleos de densidad poblacional. Existe una mezcla morfológica y tipológica y unas condiciones precarias de vivienda, en su mayor parte clandestinas y de autoconstrucción.

- **San Esteban**: El parque de vivienda 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. Destacan ciertos sectores, donde encontramos vivienda obrera de autoconstrucción, en una tipología unifamiliar adosada o en hilera de parcela, dominando la tradicional casa molinera. Reside en el barrio un alto porcentaje de inmigrantes.

- **San Mamés**: Barrio que surge para acoger a las gentes que venían del resto de la provincia a trabajar a la capital en la primera mitad del pasado siglo. El barrio fue desarrollándose a través de las avenidas de San Mamés y de Nocedo hacia el Campus Universitario. Es uno de los barrios donde residen la mayor parte de los universitarios que vienen de fuera de la ciudad. Se caracteriza por una densidad de población muy superior a la media y por tener una población con un envejecimiento próximo a la media. Las edificaciones son antiguas y poco eficientes, con un alto porcentaje de viviendas vacías y secundarias (sin ocupar gran parte del año). También reside un alto porcentaje de inmigrantes.

- **Asunción**: Con un 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.

Como sucede en la capital, hay una masa crítica de población en edad avanzada, pero con la diferencia de que también existe una mayor población de menores de quince años. Según los datos del año 2015, este grupo de población representa el 13,6% para “los barrios entrevías” y un 11,7% para la ciudad. En relación con los mayores de 65 años, hay un 21,3% frente al 25,3% en la ciudad. Por tanto, la población del ámbito de actuación se caracteriza por ser más joven que la media de la ciudad (44,36 años), y además su envejecimiento en los últimos 6 años ha sido menor que la media de la ciudad (1,7 años frente a los 1,9 años del total del área metropolitana). Ello se debe al asentamiento en el área de importantes grupos de población inmigrante y de etnia gitana.

El parque residencial de “los barrios entrevías” se sitúa en 14.445 viviendas (principales y no principales), equivalente al 18,34% del total de viviendas de León (78.725), en las que reside un 21,2% de la población. La mayor parte del parque de vivienda residencial data de los años 40 y 50 y se originó para albergar a la población obrera que trabajaba en las fábricas del norte. La situación de periferia del ámbito de actuación, así como la coexistencia de estos usos industriales



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

con el residencial configuró una vivienda de baja calidad y deficientes condiciones.

Prácticamente, todo el área de actuación presenta porcentajes de población viviendo en edificios anteriores a 1980 muy superiores al municipal. Según Censo INE 2011 en León 56.620 personas viven en viviendas anteriores a 1980, 14.025 de las cuales se concentran en el ámbito delimitado (24,77%).

Según Censo INE 2011 León tiene 44.290 viviendas anteriores a 1980, 13.610 de las cuales se concentran en el área Norte de la ciudad (suma de las viviendas anteriores a 1980 en el distrito 03 y 04), lo que supone el 30,73 %.

El ámbito delimitado tiene 2.400 viviendas vacías, si añadimos la vivienda secundaria la cifra asciende a 4.080 viviendas no principales. Esto hace que como característica específica del ámbito presente una mayor concentración de vivienda secundaria que la media de la ciudad (aún más marcado en el conjunto de secciones al este de FEVE, con un porcentaje que duplica el de León). El porcentaje de vivienda vacía del ámbito está por debajo de la media de León. No obstante existen varios puntos en los que el porcentaje de viviendas vacías es superior al de la media de la ciudad (secciones 03007 (las Peñas), 03014 (triángulo al oeste de Padre Isla), 03020 (Asunción Norte), 04003 (San Mamés Sur), 04008 (San Mamés Sur) y 04015 (San Mamés centro).

La línea de FEVE entra en León por la zona norte, atraviesa “los barrios entrevías” y finaliza en la estación de Matallana (al sur del ámbito de actuación), ya en la zona centro de la ciudad. Cabe destacar el significativo impacto que esta barrera física ha supuesto estos años para “los barrios entrevías”, ya que por un lado, ha sido una de las principales causantes de la segregación y degradación urbana que padecen estos barrios, y por otro ha favorecido la mala conectividad y comunicación del ámbito, tanto en su interior como con el resto de la ciudad, fomentando o agravando la situación de aislamiento y marginalidad en la que se encuentra.

En la última década se viene desarrollando la actuación de integración del ferrocarril en la ciudad. En 2011 se cortó el tránsito de trenes dentro del municipio (desde Asunción hasta Padre Isla) y se comenzaron las obras que todavía hoy están en ejecución. La integración se puede resumir, después de varias modificaciones, en la adecuación de la cota de la vía, permitiendo la apertura de conexiones rodadas y peatonales a nivel entre los barrios al Este y Oeste de la traza, y la ejecución de una vía de tránsito peatonal y ciclista que circule en paralelo a lo largo de toda la traza (desde Asunción hasta Padre Isla).

Por tanto, la inversión en “los barrios entrevías” será complementaria a la que ya se está realizando en la zona y servirá para multiplicar los esfuerzos por recuperar estos espacios, y romper definitivamente con la barrera física y social que suponía la traza ferroviaria.

Los problemas del área de implementación

Se detectan siete problemas fundamentales en el área de actuación:

- PA1. Presencia de colectivos vulnerables en situación de desigualdad y fractura social.*
- PA2. Baja competitividad y sentimiento de falta de oportunidades.*
- PA3. Modelo de movilidad poco eficiente.*
- PA4. Falta de inclusión de las nuevas tecnologías.*
- PA5. Degradación generalizada del parque de viviendas.*
- PA6. Vacíos urbanos frente a zonas con alta densidad de ocupación.*
- PA7. Calidad ambiental muy mejorable.*

De las 7 problemáticas detectadas, las 4 primeras ya fueron identificadas en el análisis de la ciudad, pero muchas de las mismas se dan con mayor intensidad en “los barrios entrevías”, como ahora veremos. Por otro lado, además se han identificado 3 problemáticas adicionales que son específicas del área de implementación y cuya gravedad justifica en mayor medida una intervención significativa.

PA1. Presencia de colectivos vulnerables en situación de desigualdad y fractura social.

León se divide en 7 zonas de acción social (CEAS) que sirven como unidades territoriales de referencia para la intervención de los equipos de los Centros de Acción Social. El ámbito de actuación abarca gran parte de la CEAS MARIANO ANDRÉS – LAS VENTAS (barrios de La Inmaculada, Asunción, Ventas, Cantamilanos y San Esteban) y una parte menos relevante de la CEAS PALOMERA (barrio de San Mamés). En los siguientes gráficos se localizan los mismos, respecto del ámbito, y se indica la distribución de población que aglutina cada uno de ellos.

La crisis económica ha agudizado la desigualdad y la fractura social dentro de la ciudad, pero este fenómeno se ha agudizado más en “los barrios entrevías”, de acuerdo con los indicadores relativos a las CEAS localizadas en el ámbito, por los siguientes motivos:

- La tasa de paro del ámbito casi duplica a la del resto de la ciudad. El nivel educativo de las personas desempleadas en la zona es muy bajo. Un 60% no tiene el certificado de la E.S.O. Este problema se acentúa en la población menor de 30 años, ya que además en esta zona también se dan los mayores índices de absentismo escolar de la ciudad (casi el 30% de los casos detectados acuden a centros educativos localizados en la zona EDUSI). Por tanto, el perfil se corresponde con una población joven, poco cualificada y con serios problemas de integración sociolaboral. Existe una brecha de género significativa, ya que más del 66% de los desempleados son mujeres, valor por encima de la media de la ciudad (54,48%). De este colectivo destacan especialmente las mujeres entre 25 y 44 años, que representan el 52% del total, frente al 47% que hay en el total de la ciudad de León, segregadas de los canales de trabajo ordinarios, desempeñando tareas profesionales de baja cualificación y abocadas progresivamente a la precariedad y la marginación.

- Mayor concentración de familias perceptoras de la prestación de RGC (Renta Garantizada de Ciudadanía). La concesión de la prestación de Renta Garantizada de Ciudadanía (RGC) viene precedida por una valoración de la situación de riesgo de exclusión social de los beneficiarios, por lo que si utilizamos los datos de residencia de estos perceptores en “los barrios entrevías”, podemos obtener una visión aproximada de las zonas donde existe una mayor intensidad de situaciones de riesgo de exclusión social. En el mapa de calor elaborado se aprecia cómo la mayor concentración de población que percibe esta prestación se produce a lo largo de la avenida Mariano Andrés.

Podemos observar que la zona de Mariano Andrés concentra la mayor cantidad de familias perceptoras de la prestación de RGC (631 familias) y ocupa el segundo lugar en el número de beneficiarios (2.069 personas). Asimismo, no debemos olvidar que también es el CEAS que atiende un mayor número de personas en relación con los otros del municipio, siendo el único CEAS que se encuentra desdoblado en dos ubicaciones geográficas distintas para facilitar el acceso de los ciudadanos.

Por otro lado también se observa una clara evolución al alza de los perceptores de la prestación de Renta Garantizada de Ciudadanía en todos los CEAS de la ciudad, destacando el de Mariano Andrés.

- Mayor concentración de población que percibe Ayudas de Urgencia Social. Según los datos de la Concejalía de Bienestar Social, durante el año 2016, el 21% de los perceptores provenían de “los barrios entrevías” (CEAS Mariano Andrés), siendo el 70% de estas ayudas para cubrir necesidades relacionadas con la vivienda (pago de alquiler, cambio de vivienda, arreglo de vivienda, necesidades básicas de vivienda, cuotas hipotecarias).

La evolución de la demanda de Ayudas de Emergencia/Urgencia Social se ha incrementado significativamente en los últimos años, también con más intensidad en la zona de actuación.

- Mayor presencia de inmigrantes. En el último año se incrementó esta población en la



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

zona un 27,34%, frente al 25,79% en el resto de la ciudad. Casi el 20% son ilegales o se hallan en situación de clandestinidad forzosa. Su procedencia, principalmente, es de países del Magreb y de Europa del Este. Como en el resto de la ciudad, su perfil es de baja extracción social y escasa cualificación académica. Este colectivo sufre una evidente segregación ocupacional y trabajan en los sectores de hostelería, construcción, servicio doméstico y cuidados de personas dependientes. Se trata también de una población muy necesitada de ayudas sociales, ya que al menos en el caso de la RGC (Renta Garantizada de Ciudadanía), la población de extranjeros perceptores de esta ayuda en el CEAS de Mariano Andrés, supone más de un 25%.

Se está acentuando la separación entre esta comunidad y el resto de la población, con espacios de ocio y de encuentro no compartidos, convirtiéndose en guetos. Dentro del ámbito de actuación, los inmigrantes se localizan con mayor intensidad en la zona de "las Peñas" (barrio de Asunción), destacando sobre todo el foco denominado "Casas Don Pablo". Con porcentajes algo menores, pero significativamente más altos a la media de la ciudad, existen otros dos puntos de concentración de población inmigrante dentro del ámbito: área central de San Mamés y área entorno a Padre Isla en San Esteban.

- Mayor índice de población con algún tipo de discapacidad. Según datos de FUNDOSA y ASPAYM (Asociación de Paraplégicos y Grandes Minusválidos de Castilla y León), 348 personas (207 hombres y 141 mujeres) de los 1.268 usuarios registrados en la ciudad están en la zona, prácticamente el 27,5% de todos los discapacitados de la ciudad. Además, en el ámbito de actuación se concentra la mayor problemática de accesibilidad geográfica de León. En concreto, los barrios de San Esteban y Asunción-Ventas, son prácticamente los únicos barrios de la ciudad donde existe un porcentaje altísimo de calles en pendiente, escalerillas, etc.

- Presencia de minorías de etnia gitana. Según la información aportada por la Fundación Secretariado Gitano y los datos que dispone la Concejalía de Bienestar Social en "los barrios entrevistas" residen alrededor de 70-80 familias gitanas. La mayoría de ellas residen en las Ventas, La Asunción, San Esteban, La Inmaculada y el asentamiento de "Altos del Duero". Muchas de estas familias se encuentran en riesgo de exclusión residencial y económica, lo que agudiza su situación de vulnerabilidad. Se trata de una población joven, femenina y sin cualificar. El nivel de paro alcanza a una de cada cuatro personas en edad de trabajar. Destaca que el número medio de personas que vive por vivienda es de 5, salvo en los barrios de San Esteban y La Inmaculada donde se llega a 7. Aproximadamente la mitad de la población recibe algún tipo de ayuda social.

PA2. Baja competitividad y sentimiento de falta de oportunidades.

Como se indicó en el análisis de la ciudad, la escasa modernización del tejido productivo, así como el efecto de la crisis en su actividad económica, ha generado en la población un fuerte sentimiento pesimista y de falta de oportunidades laborales. De acuerdo al trabajo de participación y el de campo, se observa en este sentido que esta problemática también se produce con mayor intensidad en esta zona, de acuerdo con los indicadores de la tabla siguiente.

Los indicadores nos permiten hablar de una zona comercialmente muy envejecida, con una fisonomía obsoleta, atomizada y con recursos poco competitivos, que a la postre redundan en la falta de identidad y la baja autoestima de estos barrios. Una parálisis del tejido económico que se caracteriza por: a) presencia de unidades de negocio anquilosadas, pequeñas y familiares; b) predominio de microempresas con escasos avances tecnológicos, personal poco cualificado y sistemas de venta tradicional muy poco profesionalizados; c) deficiencias en las estructuras de gestión, administración y dirección de los negocios; d) escasa vocación asociativa de los empresarios (solo hay una asociación comercial que funciona tímidamente, "Comercia", en los barrios).

En términos cuantitativos, la zona presenta un nivel de actividad económica inferior en un 22,6% a la media de la ciudad, lo que denota un bajísimo espíritu emprendedor en una ciudad que de

manera total, ya muestra síntomas de pérdida de interés por el espíritu empresarial. De acuerdo con la tabla anterior, de las 14.452 actividades dadas de alta en León, solo el 16,25% (2.349) se localizan en “los barrios entrevías”, a pesar de contar con el 21,2% de la población. Las actividades económicas predominantes son los pequeños negocios de alimentación. También proliferan negocios que por su tipo de actividad deberían reubicarse en polígonos, tales como los pequeños talleres de madera (nada menos que un 42% más que la media de León), los negocios de artes gráficas, los talleres de vehículos y las empresas de transporte.

Observamos también que la zona dispone de una densidad de restaurantes y hoteles un 42% y 46% menos de lo que le correspondería por número de habitantes, índice que se repite en el número de agencias de viajes (72% menos), servicios inmobiliarios (casi la mitad menos), joyerías (un 60% menos), o asesorías y empresas de servicios de gestión, que son el 80% menos. Cabe destacar que la oferta de ocio por habitante no llega al 50% de la media de la ciudad, lo que por un lado expresa el bajo poder adquisitivo de la zona y, por otro, que la gente joven tiene que salir de estos barrios para disfrutar de la misma.

La zona dispone de pocos profesionales cualificados dados de alta (por ejemplo, sólo el 6,02% de los abogados colegiados está en la zona, o el 7,77% de los médicos u odontólogos), encontrándonos con que la mayoría de las empresas están promovidas por autónomos (un 63% frente al 56% en la ciudad de León) lo que, unido a la ausencia de centros comerciales, sociedades cooperativas y de empresas emblemáticas de referencia, configura un perfil empresarial de corto alcance, rígido y desequilibrado.

Mención especial requiere el tema de las empresas constituidas por inmigrantes, que aunque en términos absolutos aún se mueven en niveles relativamente pequeños, en términos relativos alcanzan una densidad empresarial un 27% mayor que en el resto de la ciudad.

PA3. Modelo de movilidad poco eficiente.

Dentro de la movilidad, el principal problema detectado en el análisis de la ciudad fue la gran dependencia del coche privado, a pesar del tamaño como ciudad media a escala humana, lo que no favorece un modelo de movilidad eficiente. La implantación del ferrocarril de FEVE en los años 20, así como el crecimiento desordenado y desestructurado producido en el ámbito de actuación, ha condicionado notablemente la movilidad dentro de “los barrios entrevías”, utilizándose más el coche privado en esta zona que en el resto de la ciudad, por los motivos que ahora expondremos. Discurren por “los barrios entrevías” un total de 8 de las 13 líneas de autobús urbano existentes, ya que al norte de la ciudad (dentro del área delimitada) se encuentran dos de los principales destinos públicos: el Hospital (incluido en el ámbito) y la Universidad (fuera y al este del ámbito). A pesar de esa oferta, la gran mayoría de las personas de estos barrios se desplaza a pie (un 64%) o en coche (un 31%), con un uso del autobús de sólo un 6%, frente al 18% del conjunto del municipio.

Los problemas de la red de transporte público urbano detectados en la ciudad de León se acentúan aún más en esta zona por los siguientes motivos:

- Red con configuración radial exclusivamente por la presencia del ferrocarril (FEVE) y las avenidas de Mariano Andrés y de Asturias, que separan físicamente los barrios del ámbito. Este aspecto ha provocado que la movilidad dentro de la zona se desarrolle fundamentalmente a través de los ejes norte-sur que conforman las avenidas de Mariano Andrés, Padre Isla, Asturias y San Mamés, provocando retrasos, bajas frecuencias y solapes en las líneas. Algunas de estas calles soportan el tránsito de hasta cinco líneas de autobuses.
- Red viaria sin jerarquización y con escasa dimensión de sus calles. Este aspecto ha penalizado la movilidad del sistema de transporte en su conjunto, ya que obliga a que los autobuses solo puedan circular por las avenidas principales, donde se concentra todo el tráfico, con la consecuente ineficacia del sistema y la mala conectividad general.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Todo esto conlleva que el uso del vehículo privado en los “barrios entrevías” sea mayor que en el resto de la ciudad como corroboran los siguientes aspectos:

- Solo hay 40 de las 240 paradas de autobús existentes en el municipio, a pesar de que por la zona transitan 8 de las 13 líneas de autobús existentes.
- El principal foco de ruido de León es el tráfico viario, las principales arterias de “los barrios entrevías” están señaladas como puntos negros generadoras de ruido. El Plan determina las actuaciones previstas para los próximos 5 años, dentro de las actuaciones prioritarias en función de los niveles de ruido y de la molestia percibida.

PA4. Falta de inclusión de las nuevas tecnologías.

Ese problema, también detectado en el análisis de la ciudad, adquiere en “los barrios entrevías” mayor protagonismo. Por un lado, en la zona el porcentaje de acceso a internet en las viviendas es más bajo que en el resto de la ciudad, lo que conlleva un importante déficit tecnológico en la población, agudizado en los colectivos vulnerables existentes, tales como inmigrantes, etnia gitana, etc., donde además la formación es escasa.

Acceso a internet por tipo de tecnología

Fuente: Informe de cobertura de la banda ancha en España. 1º trimestre 2016. SETSI y Elaboración Propia

Además, esta diferencia que existe en las estadísticas, incluso en la realidad se verá incrementada ya que, como se ha indicado en apartados anteriores, en el ámbito de actuación existe población marginal que reside en infravivienda ilegal y que por tanto no figura en los registros municipales.

Por otra parte, en términos de espíritu innovador, se constata una nula penetración de las nuevas tecnologías en el tejido local de la zona, que afecta tanto a la inversión como al propio consumo de TIC. Partiendo de los datos por comunidades del Anuario Estadístico de España de 2016 del INE y de un estudio reciente realizado por la ciudad de León, se aprecia como la conexión a internet de empresas en “los barrios entrevías” es un 20% menor. Asimismo, en el resto de indicadores analizados también la situación está muy por debajo de la media de la ciudad, tal y como puede verse en la tabla siguiente.

Penetración nuevas tecnologías

Fuente: Anuario Estadístico de España 2016. INE y Elaboración Propia.

PA5. Degradación generalizada del parque de viviendas

Como ya se ha indicado, debido a la antigüedad y a las características de vivienda obrera que caracterizan “los barrios entrevías”, el parque edificatorio residencial está compuesto por vivienda de baja calidad y deficientes condiciones. En el gráfico adjunto se aprecia, para el ámbito de actuación, el año de construcción de las viviendas, evidenciándose la antigüedad generalizada del parque edificatorio de la zona. Además, a lo largo de este tiempo el nivel de renovación ha sido muy escaso por lo que se encuentran obsoletas desde el punto de vista de la funcionalidad y de la imagen. Presentan por lo tanto, graves problemas de eficiencia energética y accesibilidad.

Además, asociado a los focos de degradación y problemática social localizados en el ámbito de actuación, se han generado infraviviendas en condiciones precarias, en su mayor parte clandestinas y de autoconstrucción. Estas infraviviendas se concentran en el barrio de la Inmaculada y en la parte baja del hospital, y como ya se indicó están asociadas a grupos de riesgo y de exclusión social.

PA6. Vacíos urbanos frente a zonas con alta densidad de ocupación.

Otra característica peculiar de estos barrios, fruto del desarrollo urbanístico no planificado y desestructurado que se ha realizado, es la existencia de grandes vacíos urbanos en contraste con espacios de muy alta ocupación zonal, derivados de la existencia de suelos sin uso (abandonados, con problemas de vertidos ilegales de escombros y riesgo de incendio y/o plagas) y sectores sin desarrollar o inconclusos.

Se adjunta plano donde se ubican los principales vacíos urbanos existentes en el ámbito de actuación, localizados sobre todo en los barrios de Cantamitanos, Av. Mariano Andrés y San Mamés.

PA7. Calidad ambiental muy mejorable.

Por último, y no por ello menos importante, también se han detectado las siguientes problemáticas en relación con la calidad ambiental:

- *Insuficiente dotación de zonas verdes. Un índice de zonas verdes por superficie de 3,80, muy por debajo de los estándares mínimos definidos por la legislación autonómica y claramente inferior a la media del municipio que es de 16,37. Igualmente, el índice de zonas verdes por habitante, es de 2,91 (ciudad es de 16,37). Además están muy dispersos y bastante descuidados.*
- *Problemas de congestión. El 21% de los accidentes sucedidos en la ciudad ocurrieron en las calles de estos barrios.*
- *Contaminación acústica. Las principales avenidas soportan unos niveles acústicos pico superiores a 90 dBA y unos niveles sonoros equivalentes entre 65 y 80 dBA, siendo más grave en la ronda norte, la avenida de Asturias y la avenida de Mariano Andrés.*

Los activos del área de implementación

A pesar de los problemas, también es posible identificar activos en el área seleccionada que pueden influir en la Estrategia León Norte:

- *Existencia de una mayor masa crítica de población joven, arraigada en el área, que a priori acogerá mejor la implantación de nuevos proyectos innovadores y/o tecnológicos.*
- *Existencia de bastantes equipamientos de índole social. En la última década, el ayuntamiento de León ha reforzado, renovado y consolidado los equipamientos sociales en la zona, habiéndose alcanzado unos estándares bastante buenos: cocherones de FEVE para centro cultural y de juventud, renovación del chalet de Padre Isla como centro social, biblioteca y sede de servicios sociales del ayuntamiento, adecuación de la Escuela de las Ventas como Escuela de formación homologada en Hostelería, apertura de los centros cívicos y polideportivo Ventas Este y Oeste o la adecuación del Hogar de la Esperanza. Sin embargo, es necesario complementar el equipamiento existente con inversiones en iniciativas sociales atractivas para los diversos grupos de población existentes en estos barrios, de manera que dichas infraestructuras sean polos de atracción y de encuentro.*
- *El ferrocarril de FEVE. León es la única provincia de la Comunidad Autónoma que cuenta con este tipo de transporte. Además esta infraestructura es el soporte por el que accede a León el tren turístico de lujo Transcantábrico, reinaugurado en 2003. Actualmente las funciones de este ferrocarril son el transporte de cercanías (conexión del arco norte de municipios del alfoz con la capital) y de transporte turístico relacionado con la naturaleza (conecta y surca una de las zonas montañosas de mayor belleza de la provincia). La integración de FEVE en el Término Municipal de León tiene por objeto la transformación de la línea de viajeros de la extinta FEVE en el municipio de León, en una red tranviaria integrada en el entramado urbanístico existente, permitiendo así eliminar el efecto barrera creado por el ferrocarril. El objetivo de esta actuación es conferir a la línea de viajeros de FEVE de carácter interurbano, unas nuevas características que dan continuidad a las calles que intersectaban con el ferrocarril. Las obras se desarrollan en una*



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

longitud de 2.367,11 m, entre la Estación de Matallana en el centro de León y el límite del Término Municipal. A lo largo del trazado se proyectan 5 paradas (Padre Isla, San Mamés, Juan de Austria-Compludo, Dueñas, Asunción Universidad) uniéndose con la línea de ferrocarril de RAM existente de La Asunción Universidad – Bilbao. Dentro de esta integración, cabe destacar que se abre el paso a lo largo de la traza ferroviaria en 12 intersecciones, de las cuales 3 son para tráfico rodado y peatones y las 9 restantes son cruces exclusivamente peatonales, eliminando la brecha que tradicionalmente originaba el ferrocarril de red de ancho métrico en la ciudad de León.

- Hay un fuerte sentimiento de pertenencia a los barrios. El aislamiento y la fractura social existentes, han contribuido a generar una conciencia de barrio entre sus vecinos y un asociacionismo importante. (casi un cuarto del total de la ciudad). Este aspecto contrasta claramente con la escasa vocación de asociacionismo empresarial, comentada en la problemática del ámbito. Por tanto, se plantea la oportunidad de que este activo pueda ser utilizado como palanca de cambio que active y dinamice la actividad económica de la zona.
- Presencia del hospital y proximidad a la universidad, polos de atracción económica y social dentro de la ciudad. Como se indicó en los activos de la ciudad.
- Diversidad socioeconómica, étnica y cultural de los barrios. La diversidad significa cultura, identidad, historia y patrimonio. Una adecuada utilización de estos activos también puede generar una fuerza de innovación, crecimiento y bienestar en la ciudad, que traiga efectos muy positivos sobre la cohesión social, el rendimiento económico y la movilidad social.
- Eje comercial en torno a la zona de San Mamés. La Avda. de San Mamés es una de las pocas vías de la ciudad que aún conserva el carácter comercial de barrio o pequeña escala (la actividad y el número de locales con negocios de cercanía es muy superior a la media).
- La posición geográfica del ámbito y su orografía son un handicap, pero también uno de sus mayores activos. Su posición, conectada a la ronda y asentada sobre tres vías de penetración muy fuertes (Padre Isla, Avda. Asturias y Mariano Andrés), y su posible conexión con el ámbito más natural o periurbano de la ciudad (Monte San Isidro, situado al noroeste al otro lado de la ronda norte), así como los valores paisajísticos e histórico-artísticos que tiene y que podrían reforzarse (miradores, conjunto de cerámicas, historia del ámbito: zona de ventas y FEVE) son suficientemente elocuentes de lo que "podría dar de sí" este ámbito.

Conclusión

Entendemos que lo que realmente sería conveniente es, además de dar respuesta a parte de las solicitudes presentadas, y teniendo en cuenta la reciente aprobación de la subvención del FEDER a la Estrategia DUSI "León Norte: los Barrios Entrevías", elaborar como prioritaria la "memoria-programa" de las diferentes zonas del Área de Regeneración Urbana del ámbito de la EDUSI, con alcance que se describe a continuación.

Ámbito general: "León Norte: los Barrios Entrevías". El número total de viviendas existentes es de 14.445 viviendas.

Se propone incluir como beneficiarias de financiación ARU a 1.000 viviendas (el 6,92% de las viviendas del ámbito), con la siguiente distribución:

- Zona 1: la Inmaculada, 75 viviendas
- Zona 2: Asunción, 225 viviendas
- Zona 3: Ventas, 200 viviendas
- Zona 4: Cantamilanos, 50 viviendas
- Zona 5: San Esteban, 225 viviendas
- Zona 6: San Mamés, 225 viviendas

De acuerdo con lo previsto en los artículos 4.1.n y 26.4 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la sociedad anónima de capital íntegramente municipal constituida el día 3 de marzo de 2004, bajo la denominación Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, S.A. (ILRUV), tiene atribuida la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de León, razón por la cual los trabajos de elaboración de la “Memoria-Programa para la solicitud de declaración del Área de Regeneración Urbana”, pueden ser objeto de encargo directo, cuyo encargo estaría excluido del ámbito de aplicación del citado Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Por otra parte, la sociedad ILRUV, S.A. cuenta con medios técnicos y humanos suficientes para el desarrollo de dicho trabajo técnico.

Visto cuanto antecede, se propone:

1º.- Dar cuenta al Consejo de Administración del ILRUV, S.A. de las peticiones que han sido formuladas en orden a la declaración de una futura Área de Regeneración Urbana en la ciudad de León, con el fin de que se adopte la decisión que se estime más oportuna en cuanto a la elección de uno o varios de los ámbitos solicitados, ya que no resulta factible la inclusión de todas las zonas interesadas en un mismo Área.

2º.- Que por parte de la Junta de Gobierno Local se proceda a encomendar al Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, S.A., la asistencia técnica al Área de Fomento y Hábitat Urbano y al personal dependiente de ella, en la elaboración de la Memoria-Programa para la solicitud de declaración del Área de Regeneración Urbana de la zona que resulte elegida, siendo supervisados los trabajos que a este efecto se realicen, por la Arquitecta y Técnico de Desarrollo Municipal Dª Begoña Gonzalo Orden y por los Técnicos de Administración General D. Miguel Carpintero Suárez y Dña. Elena Ferrero Calzada.

El Consejo, por cuatro votos a favor y tres abstenciones de los Consejeros/as, Sr. Canuria Atienza, Sra. Travesí Lobato y Sra. Borge García, acordó aprobar la propuesta formulada, que se recoge en la conclusión del informe antes transcrito.

Explica la Sra. Travesí Lobato la abstención de los representantes del PSOE en este Consejo, diciendo que están de acuerdo con la propuesta formulada, pero se abstienen porque la misma no incorpora la solicitud hecha por ellos, con anterioridad, ante el Consejo.”

CONSIDERANDO que, el ILRUV, S.A., es la agencia urbanística municipal creada por el Ayuntamiento de León como instrumento de gestión de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Las relaciones del Ayuntamiento de León con ILRUV, como poder adjudicador, son de carácter instrumental y no contractual, al ser medio propio, con condición instrumental y de servicio al Ayuntamiento de León.

CONSIDERANDO lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece literalmente, en su párrafo primero, que **“la realización de actividades de carácter material o técnico de la competencia de los órganos administrativos o de las Entidades de Derecho público podrá ser encomendada a otros órganos o Entidades de la misma o de distinta Administración, por razones de eficacia o cuando no se posean los medios técnicos idóneos para su desempeño”**.

CONSIDERANDO que, de acuerdo con lo previsto en los artículos 4.1.n y 26.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCS), aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, la sociedad anónima de capital íntegramente municipal constituida el día 03.03.2004, bajo la denominación INSTITUTO



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA, S.A. tiene atribuida la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento, razón por la cual se los trabajos de referencia pueden ser objeto de encargo directo, estando excluido dicho encargo del ámbito de aplicación del citado TRLCSP.

Y, considerando que, el ILRUV cuenta con medios técnicos y humanos precisos para el desarrollo de dicho trabajo, **SE ACUERDA:**

1º.- Encomendar al INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA, S.A., la prestación de la asistencia técnica al Área de Fomento y Hábitat Urbano y al personal dependiente de ella, para la elaboración de la Memoria-Programa que sirva de base a la solicitud de declaración del Área de Regeneración Urbana de las siguientes zonas de la ciudad, ubicadas en el ámbito de la EDUSI, con el alcance que se describe a continuación.

Ámbito general: "León Norte: los Barrios Entrevías". El número total de viviendas existentes es de 14.445 viviendas.

Se propone incluir como beneficiarias de financiación ARU a 1.000 viviendas (el 6,92% de las viviendas del ámbito), con la siguiente distribución:

Zona 1: la Inmaculada, 75 viviendas

Zona 2: Asunción, 225 viviendas

Zona 3: Ventas, 200 viviendas

Zona 4: Cantamilanos, 50 viviendas

Zona 5: San Esteban, 225 viviendas

Zona 6: San Mamés, 225 viviendas

Los trabajos que se realicen a este efecto, serán supervisados por la Arquitecta y Técnico de Desarrollo Municipal D^a Begoña Gonzalo Orden y por los Técnicos de Administración General D^{ña}. Elena Ferrero Calzada y D. Miguel Carpintero Suárez, respectivamente Directora Técnica y Asesor jurídico del ILRUV, S.A.

2º.- Publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, como requisito para la eficacia del presente acuerdo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.3 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público."

Y para que así conste, de orden del Ilmo. Sr. Alcalde y con su Visto Bueno y Sello, expido la presente en la Ciudad de León y su Casa Consistorial.

Vº Bº
EL ALCALDE