

Administración Local

Ayuntamientos

LEÓN

* * *

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA MERCANTIL CONSTRUCCIONES CARRIEGOS, S.A., PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, MEJORA Y PROTECCIÓN DE LA CIUDAD ANTIGUA RESPECTO DE LAS FINCAS N^o 27, 29 Y 31 DE LA CALLE LA RÚA CON FACHADA A CALLE CASCALERÍAS, 4, 6 Y 8

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de noviembre de 2005, acordó aprobar el borrador del convenio a que se hace referencia y suscrito entre ambas partes con fecha 5 de enero de 2006, cuyo contenido es el que se transcribe a continuación:

"En la ciudad de León y su Casa Consistorial, a 5 de enero de 2006.

REUNIDOS:

- De una parte, don Mario Amilivia González, Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de León, en representación del mismo, asistido del Sr. Secretario General, don Santiago Gordón Monreal, que da fe.

- De otra parte, don Santos Llamas Llamas, mayor de edad, vecino de León, con domicilio en c/Roa de la Vega, 35, y D.N.I. número 9.675.367-A, quien interviene en nombre y representación de la entidad mercantil Construcciones Carriegos, S.A., con C.I.F. A-24.014.227 y domicilio en Avda. Facultad de Veterinaria 17; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en León, el día 22 de noviembre de 1978, ante el Notario don Roberto Parejo Gámir, con n^o 2.423/78 de Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil en el Tomo 507 General, folio 43 vuelto, hoja LE-2.642. Representación que acredita mediante escritura pública de elevación a públicos de acuerdos sociales -nombramiento de cargos y modificación de Estatutos- en la que consta el nombramiento del Sr. Llamas Llamas en el cargo de Administrador único de la citada mercantil, Construcciones Carriegos S.A., otorgada en León, a 28 de abril de 2003, ante el Notario D. José María Sánchez Llorente, con número 1.107 de Protocolo. Aseverando el compareciente que detenta plenos poderes para suscribir este documento y declarando, bajo su responsabilidad, la plena vigencia de las facultades inherentes a su cargo, que no concurre causa limitativa alguna, así como que no ha variado la personalidad y capacidad jurídica de la entidad que representa.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, sin perjuicio de su necesaria ratificación por el Pleno Municipal, como órgano competente, a cuyo efecto, EXPONEN:

ANTECEDENTES

I.- Que la entidad mercantil CONSTRUCCIONES CARRIEGOS, S.A., es titular del pleno dominio de las fincas situadas en la calle La Rúa números 27, 29 y 31, con fachada a calle Cascalerías números 4, 6, y 8, tal como acredita mediante las siguientes escrituras públicas de compraventa que, debidamente compulsadas, se unen al presente Convenio:

- Escritura pública de compraventa otorgada en León, a 30 de junio de 2004, ante el Notario D. José María Sánchez Llorente, número 1.694 de Protocolo (fincas n^o 29 y n^o 31 de la calle La Rúa).

- Escritura pública de compraventa otorgada en León, a 6 de febrero de 2004, ante el Notario D. José María Sánchez Llorente, número 258 de Protocolo (finca n^o 27 de la calle La Rúa).

Figurando inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de León, en la Sección 1^a-B, con los siguientes datos registrales, respectivamente:

-Tomo 3108, Libro 510, Folio 122, finca registral número 25.808, Inscripción 2^a.

-Tomo 2.752, Libro 287, Folio 83 vuelto, finca registral número 15.399.

-Tomo 2.737, Libro 278, Folio 80 Finca registral número 15.062, Inscripción 2^a.

II.- Que, en sesiones celebradas por la Junta de Gobierno Local con fechas 21 de abril de 2004 y 8 de julio de 2005, se concedió a Construcciones Carriegos, S.A., licencia para la demolición de los edificios que existían en las citadas fincas, con obligación de mantener su fachada, en función del nivel de protección asignado en el P.E.C.A.

III.- Que, a continuación, y en aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas del P.E.C.A, en cuyo ámbito se encuentran las fincas, se realiza una intervención arqueológica en el solar resultante de la demolición de los edificios, que ha permitido el descubrimiento de bienes de gran interés arqueológico, tal como se constata por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León. Organismo éste que, en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2005, adopta el siguiente acuerdo:

"Expedientes 223/04 Y 224/04. Informe preliminar de la excavación arqueológica en el solar de la C/La Rúa 27, 29 y 31. Interesado TALACTOR, S.L.

(...) El objeto del expediente es el previsto en el art. 9 del Decreto 273/1994, de 1 de diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de patrimonio histórico en la Comunidad de Castilla y León.

Por ello, la Comisión Territorial, sin ningún voto en contra, ACUERDA:

NO DAR POR FINALIZADAS las excavaciones de referencia, debiéndose continuar en el área más inmediata a la calle Cascalerías para exhumar todos los restos en el ámbito del solar, lo que está plenamente justificado para dilucidar la funcionalidad y significado de una construcción monumental que deberá ser conservada en el solar para su exhibición pública, tal y como en su día se propugnó en sendos solares de la calle Cascalerías -los números 3 y 7-, en los que se produjeron hallazgos similares, pertenecientes, según todos los indicios, a la misma construcción, y que han sido preservados en sótanos habilitados al efecto, en el caso del n^o 7, actualmente abierto al público".

IV.- Respecto de los hallazgos arqueológicos, se emite, asimismo, el pertinente Informe por el Sr. Arqueólogo Municipal, D. Victorino García Marcos, de fecha 27 de mayo de 2005, en el que, en esencia, pone de manifiesto lo siguiente:

- Que, en aplicación de lo dispuesto en el PECA, se ha realizado una intervención arqueológica en las parcelas referenciadas (c/ La Rúa núms. 27, 29 y 31 con fachada a c/ Cascalerías núms. 4, 6 y 8), supervisada por el Arqueólogo del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León y por el técnico que suscribe, cuyas labores han permitido descubrir evidencias de la gran construcción romana situada en el entorno de la actual calle Cascalerías, parte de cuyos restos han sido conservados en las criptas arqueológicas existentes en los inmuebles núms. 3 y 7 de la citada calle. Estimando, casi con total seguridad, que se trata de los restos de un anfiteatro militar asociado al campamento levantado por la Legio VII Gemina en León.

- Las características arquitectónicas de este hallazgo, además de su singularidad dentro de la arqueología militar romana, llevan a recomendar la conservación integral de los restos exhumados, mediante la construcción de una nueva "cripta arqueológica", integrada dentro del nuevo edificio, aunque con acceso independiente. A efectos de conservación de los restos, propugna la aplicación de lo dispuesto en el art^o 5.4 punto 2 de la Normativa de Protección y Vigilancia Arqueológica del PECA.

- Asimismo, el Sr. Arqueólogo Municipal señala que aún resta por excavar parte de la parcela, por lo que entiende que no debe darse por concluida la excavación arqueológica, considerando viable, no obstante, la concesión de la correspondiente licencia de obras de edificación en cuanto los muros perimetrales de hormigón facilitarían en

gran medida el desarrollo de los nuevos trabajos arqueológicos, cuyas obras serían supervisadas por técnico arqueólogo competente.

V.- Obra, asimismo, en el expediente, Informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal de Vías y Obras, de fecha 7 de julio de 2005, en el que pone de relieve las siguientes circunstancias:

- Que, en mayo de 2005, se celebró reunión, a la que asistieron el Concejal de Patrimonio, el promotor, los Técnicos directores de las obras de edificación, personal de Talactor, el Arqueólogo Municipal y el suscriptor, en su calidad de Arquitecto de Vías y Obras, responsable del informe sobre el Proyecto de edificación presentado, dándose lectura a lo dispuesto en los artículos 5.3 y 5.4 del PECA, a tenor de los cuales, "si la naturaleza de los restos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, registrará la correspondiente indemnización o compensación, compensación que podrá hacerse en edificabilidad, autorizando la construcción de viviendas independientes en la planta bajo cubierta, previa justificación razonada y valoración de la carga que se impone al inmueble". En cuya reunión, y vistas las citadas disposiciones, se acuerda:

1º.- Dado que la compensación, mediante el mecanismo previsto en el citado artículo 5.3, no es aplicable en el caso que nos ocupa, en cuanto el promotor ya tenía derecho a la edificación bajo cubierta, en la medida en que, dado el nivel de protección asignado al edificio, resulta obligado el mantenimiento de las fachadas de los edificios existentes a las calle La Rúa y Cascalerías (art 4.18-4 del PECA), las compensaciones en edificabilidad tendrán que plantearse en base a aquellos incrementos de plantas en el edificio que fueran compatibles con las alturas de los edificios del entorno en ambas calles.

2º.- Que la empresa promotora aportaría una propuesta-borrador de los incrementos de edificabilidad que estime compensatorios de las actuaciones necesarias para la conservación de los restos arqueológicos, que consistirían en la construcción y posterior cesión a este Ayuntamiento, debidamente acondicionada, de una cripta arqueológica en el sótano del inmueble, de acceso público.

3º.- Que, si el mecanismo compensatorio supusiera una modificación de las condiciones de edificabilidad y protección de dicho solar, por este Ayuntamiento se procedería a iniciar la tramitación de una Modificación puntual del PECA que reflejara estas condiciones, siempre que fueran asumibles dentro de los criterios generales de ordenación del Plan.

4º.- Que, para garantizar el cumplimiento de dichas estipulaciones, se suscribiría un Convenio Urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento.

VI.- De conformidad con lo acordado, por el promotor de las obras, con fecha 30 de agosto de 2005, se presenta en este Ayuntamiento la propuesta compensatoria a que se alude en el mismo. Propuesta que es objeto del Informe emitido con fecha 1 de septiembre de 2005 por el Sr. Arquitecto Municipal, D. Manuel Guerra García, que contiene la correspondiente valoración, de conformidad con lo previsto en el artº 5.4 del PECA, en cuyo Informe se destaca lo siguiente:

- El criterio de compensación utilizado consiste en el incremento de edificabilidad, hasta equilibrar el importe de la obligación que asume el promotor, que se pudiera autorizar mediante una modificación puntual de las condiciones de edificabilidad establecidas para este solar, de tal manera que la cesión de la cripta arqueológica, totalmente acondicionada y libre de cargas, pudiera compensarse con el incremento de edificabilidad en el mismo edificio, más aquellas indemnizaciones o compensaciones económicas que, en su caso, procedan, hasta equilibrar el coste de la cripta y el del acceso de la planta baja y, además, el beneficio cesante, por la imposibilidad de destinar el espacio a otros usos lucrativos previstos en el Proyecto Básico presentado.

- Las condiciones de edificabilidad de los tres solares, son las recogidas en el Proyecto Básico del edificio, presentado por Construcciones Carriegos, S.A., en el que se contempla la reconstrucción de un edificio de planta baja y dos plantas piso que, man-

teniendo las fachadas núms. 27, 29 y 31 a la calle La Rúa, se destinaba a 20 viviendas, locales y garaje.

- Con motivo de la aparición de los restos arqueológicos y su obligada conservación in situ, la empresa Construcciones Carriegos, S.A., presenta en este Ayuntamiento propuesta compensatoria que contempla la ejecución de un sótano destinado a albergar la cripta arqueológica con una altura libre interior variable entre 3,20 m y 4,40 m, y una superficie construida de 407,02 m², así como de un acceso peatonal, con escalera desde la planta baja, con una superficie construida aproximada de unos 13,50 m², que serían objeto de cesión completamente libres de cargas y acondicionados para su uso público inmediato. Como compensación parcial a dicha cesión, se contempla la construcción de una planta tercera a mayores en la fachada a la calle Cascalerías, con una profundidad edificable aproximada de 25 metros, lo que supone una ampliación de superficie construida total sobre rasante de unos 511,59 m², destinándose el edificio a 25 viviendas, locales y 14 plazas de garaje.

- En el Informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal, se procede a calcular dicha compensación inicial de edificabilidad, una vez determinados el coste de la cripta y el lucro cesante, mediante la valoración del "suelo teórico" o de repercusión que el promotor necesita para edificar dicho incremento, según el siguiente resumen, pormenorizado, desarrollado y justificado en el repetido Informe:

1.- Valoración de la cesión de la cripta arqueológica, (comprensiva del coste total de ejecución de sótano.).

1.1 Coste de la construcción del sótano y del acceso a la planta baja.

Coste de la construcción: 314.963,22 €.

Gastos Generales y Beneficio del constructor 40% s/PEM 125.985,29 €.

Suma: 440.948,51 €.

1.2 Valoración de los usos no construidos en planta baja y sótano.

Valoración de 11 plazas de garaje proyectadas en sótano: 117.900 €.

Valoración de local comercial proyectado en planta baja: 18.630 €.

1.3 Valor total estimado del coste de cesión de la cripta: 629.239 €.

2.- Valoración de las compensaciones e indemnizaciones propuestas.

La propuesta de incremento de edificabilidad en el mismo solar, que se estima más adecuada en función de las plantas de los edificios del entorno, consiste en la construcción de una planta a mayores en la fachada a la calle Cascalerías manteniendo las alturas actuales en la calle La Rúa, entendiéndose debidamente justificada, desde una perspectiva urbanística, en función de las alturas asignadas por el Plan en la citada calle.

2.1.- Valor de la superficie incrementada en plantas superiores.

Incremento de superficie construible en la tercera planta distribuida, en seis viviendas y zonas comunes: 511,59 m².

2.2.- Valoración de la repercusión del suelo por vivienda.

Se estima un valor de repercusión unitario de unos 890 €/m². Aplicando dicho valor al incremento de seis viviendas supondría un valor total de 379.404 €.

Otras Compensaciones.

Dado que el valor total del incremento de edificabilidad (379.404 €), es inferior al total estimado de la cesión de la cripta (629.239 €), se estima que no alcanza a compensar ésta, restando una cantidad por valor de 249.835 €, pendiente de compensar o indemnizar al promotor que, según la propuesta del interesado, pudiera verificarse mediante entrega en metálico, en aprovechamientos urbanísticos o mediante el procedimiento de compensación con futuras tasas o impuestos municipales.

Conclusiones finales.

En función de lo expuesto, por el Sr. Arquitecto Municipal se estima que la propuesta de compensación que se contienen en la documentación técnica presentada, es aceptable para ambas partes y procedería:

a) Su plasmación en Convenio Urbanístico.

b) La redacción de una Modificación Puntual del PECA respecto de estos solares de acuerdo con la Memoria Justificativa y planos que se adjuntan al Informe.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CONSIDERANDO los expuestos antecedentes, comprensivos del contenido de las actuaciones, informes y acuerdos obrantes en el expediente, de los que se concluye, necesariamente, la relevancia e interés arqueológico de los restos inhumados, cuya conservación, preservación y acceso al público, mediante la habilitación de una cripta arqueológica, se estima necesaria, tanto desde una perspectiva legal, como histórica y cultural; relevancia puesta de manifiesto tanto por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en acuerdo adoptado con fecha 20 de mayo de 2005, como por los Sres. Arquitecto y Arqueólogo Municipales en sus respectivos informes, a los que se ha hecho mención.

Concurriendo, además, la circunstancia, de que dichos hallazgos arqueológicos pertenecen a una gran construcción romana -anfiteatro militar- parte de cuyos restos han sido ya preservados por los organismos competentes en las criptas arqueológicas existentes en los inmuebles núms. 3 y 7 de la citada calle Cascalerías, ésta última abierta al público y cuya construcción se propició mediante Convenio suscrito entre la propiedad y este Excmo. Ayuntamiento. Siendo, pues, corolario obligatorio de tales intervenciones, la conservación de cuantos restos aparezcan de la citada construcción romana, en beneficio de los ciudadanos y para enriquecimiento del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CONSIDERANDO que la solución más idónea para preservar dichos restos, propugnada tanto por la propiedad como por los Técnicos Municipales, consiste en la construcción, por el promotor, de una cripta arqueológica que sería objeto de cesión a este Ayuntamiento, y que sería compensada mediante un incremento de edificabilidad de los solares, posible, únicamente, a través de una modificación del PECA. Sin perjuicio de las indemnizaciones o compensaciones que, en su caso, procedan.

CONSIDERANDO que, dado el objeto del Convenio, se entiende debidamente justificada la contratación directa, al amparo de lo establecido en el artículo 120.1º del Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por R.D.L. 781/1986, de 18 de abril.

CONSIDERANDO que, desde una perspectiva urbanística, se estima por los Técnicos Municipales que la modificación puntual del PECA que posibilite la construcción de una tercera planta completa a mayores en la fachada a la calle Cascalerías, está debidamente justificada, tal como se expone en la Memoria redactada por el Arquitecto Municipal, en cuanto la solución propuesta de elevar una planta más, en las condiciones que se reflejan en los Planos aportados, se estima la más adecuada por razones de interés público y, principalmente, por cuanto todos los edificios impares de la calle Cascalerías tienen asignadas cuatro plantas, incluida la baja, y, en la propia acera del inmueble, también coexisten desordenadamente edificios con tres y cuatro alturas, que el propio Plan mantiene, de tal manera que, tanto desde un aspecto urbanístico como de tipología edificatoria, la posibilidad de elevación de una planta más en este edificio, no produciría distorsión alguna en el alzado de toda la calle. Favoreciéndose, incluso, la homogeneidad de alturas en la calle siempre que el edificio que se reconstruya mantenga el carácter de arquitectura culta de 2º grado de los edificios existentes, coadyuvando a la caracterización de la calle Cascalerías, que el Plan considera actualmente como una Unidad Espacial sin caracterización.

NORMATIVA APLICABLE

Vistas las disposiciones legales de aplicación:

- Constitución Española: artículo 33, que sanciona la función social del derecho de propiedad, y artículo 46, relativo al patrimonio histórico, cultural y artístico.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y, en particular, las siguientes disposiciones: artículo 2.1, que sanciona la competencia exclusiva de la Comunidad de Castilla y León sobre el Patrimonio Cultural ubicado en su territorio. en los

términos establecidos en la Constitución y su Estatuto de Autonomía; artículo 3, que impone a las entidades locales la obligación de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial.

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en particular, las siguientes disposiciones: artículo 4, relativo a la actividad urbanística pública, uno de cuyos objetivos es asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general; artículo 9, relativo a los deberes de adaptación del uso del suelo a las características naturales y culturales de su ambiente; artículo 37, relativo a la protección del Patrimonio Cultural, como objetivo del planeamiento urbanístico, a fin de favorecer la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, entre otros objetivos; artículo 94, relativo a la posibilidad de suscripción de convenios urbanísticos con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste; artículos 50 y siguientes, relativos a la elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico. Disposiciones éstas que se desarrollan reglamentariamente en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

- Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua (Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica).

- Texto Refundido de Régimen Local, aprobado por R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, y, en particular: artículo 1, que declara la plena capacidad jurídica de los Ayuntamientos para el cumplimiento de sus fines; artículo 23, regulador de las atribuciones del Pleno Municipal; artículo 120, que establece los supuestos de contratación directa.

Vistos los anteriores antecedentes, fundamentos de derecho y disposiciones de aplicación, y al objeto de materializar las actuaciones que han quedado expuestas, ambas partes, en la representación que ostentan, suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente Convenio la tramitación, por este Ayuntamiento, de una Modificación puntual del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, que afecta a los solares sitios en calle La Rúa números 27, 29 y 31, con fachada a calle Cascalerías números 4, 6 y 8, antes descritos, que permita la construcción de una tercera planta a mayores en la fachada a esta última calle, de conformidad con la documentación técnica redactada por los Técnicos Municipales, con el objeto de compensar la construcción de una cripta arqueológica para la preservación y exposición al público de los restos arqueológicos hallados en dichos solares; que será objeto de cesión a este Ayuntamiento por el promotor del edificio, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

SEGUNDA.- A los efectos señalados, las partes suscribientes asumen los siguientes compromisos y obligaciones:

A.- El Excmo. Ayuntamiento de León, se obliga y compromete a:

- Tramitar, hasta que alcance su aprobación definitiva, una Modificación del Plan Especial de la Ciudad Antigua, en lo concerniente a los solares descritos en el antecedente primero, que contemple la construcción de una planta tercera a mayores en la fachada a la calle Cascalerías, con una profundidad edificable aproximada de 25 metros, lo que supone una ampliación de la superficie construable total sobre rasante de unos 511,59 m², destinada a albergar seis viviendas y zonas comunes. Propuesta de Modificación que se contemplará y justificará en la documentación técnica que se redacte por los Técnicos Municipales competentes.

- El Ayuntamiento reconoce, a favor del Promotor, el derecho a percibir una indemnización económica, por importe de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS (249.835 €), de conformidad con el Informe-Valoración emitido por el Arquitecto Municipal de Vías y Obras, de fecha 1 de septiembre de 2005, que se aprueba expresamente, en el que se pone de manifiesto que el incremento de edificabilidad propuesto, no alcanza a compensar el valor de la cripta arqueológica a ceder por el promotor, valorándose en el expresado importe la carga no compensada.

- El coste de cesión de la cripta arqueológica, se ha valorado por el Técnico Municipal competente en un importe total de 629.239 €, excluido I.V.A. Asumiendo el Ayuntamiento el coste de repercusión del Impuesto sobre el Valor Añadido que, en su caso, grave la transmisión del expresado bien inmueble, en los términos establecidos por el artículo 88 de la Ley reguladora, compensándose el importe en la forma prevista en el apartado siguiente.

- La indemnización reconocida a favor del promotor y el IVA que se devengue por la transmisión del inmueble, podrán ser objeto de compensación con las deudas tributarias de las que actualmente o, en lo sucesivo, sea deudora la entidad promotora, hasta que sean totalmente satisfechos, en la forma establecida en el capítulo II del título II del Reglamento General de Recaudación.

- La Administración Municipal prestará la oportuna colaboración en el desarrollo de las obras de construcción mediante la asistencia de los Técnicos Municipales competentes, sin perjuicio de las competencias y facultades que detenta la Administración Autonómica, a la que se dará traslado de cuantos acuerdos se adopten.

B.- La entidad mercantil Construcciones Carriegos, S.A., a través de su representante, asume los siguientes compromisos y obligaciones:

- Ejecución de un sótano en el edificio, destinado a albergar una cripta arqueológica, para la conservación de los restos arqueológicos, con una altura libre interior y variable entre 3,20 m y 4,40 m y una superficie construida de 407,02 m², así como un acceso peatonal, con escalera desde la planta baja, con una superficie construida aproximada de unos 13,50 m². Cripta que será objeto de cesión a este Excmo. Ayuntamiento mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, completamente libre de cargas y gravámenes, y acondicionada para su uso público inmediato.

TERCERA.- Constituyen requisitos de validez y eficacia del presente Convenio, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1ª.- Que sea objeto de aprobación por el Pleno Municipal, como órgano competente.

2ª.- Que la Modificación Puntual del PECA relativa al solar objeto del presente Convenio, en los términos señalados, sea aprobado definitivamente por el órgano competente, alcanzando plena vigencia y ejecutividad.

3ª.- Que sus estipulaciones sean compatibles con la resolución que se dicte por el órgano competente de la administración autonómica, en que se establezcan las determinaciones necesarias para la conservación y custodia de los bienes hallados, en uso de la competencia atribuida por los artículos 2 y 55 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

CUARTA.- A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente Convenio Urbanístico.

QUINTA.- Una vez aprobado el presente Convenio por el órgano municipal competente, ha de procederse a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, tal como previene el artículo 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, debiendo incorporarse al expediente de modificación del Plan Especial de la Ciudad Antigua desde el mismo inicio del procedimiento.

SEXTA.- El presente Convenio tendrá, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Por último, en prueba de conformidad con el contenido del presente Convenio, lo autorizan con su firma y rúbrica las personas relacionadas en el encabezamiento, en el lugar y fecha indicados en el mismo, ante mí, el Secretario, que doy fe".

Lo que se publica para general conocimiento, de conformidad con lo establecido en el artº 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artº 440.3 del Reglamento de su desarrollo, a fin de que cualquier persona pueda, en todo momento, consultarlo e informarse de su contenido, en la Adjuntía de Urbanismo de la Secretaría General, donde obra un ejemplar a disposición del público, de acuerdo con lo señalado en el artº 144 de la citada Ley.

León, 8 de mayo de 2006.-El Alcalde, P.D., Rafael Pérez Cubero.
3019 320,00 euros