



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

ACUERDO DE ENCARGO AL MEDIO PROPIO "INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA, S.A." (ILRUV), RELATIVO AL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA A LA SUBÁREA DE URBANISMO PARA LA ELABORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA ABORDAR UNA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE CONTEMPLA LA POSIBILIDAD DE HABILITAR LOS LOCALES VACÍOS Y OFICINAS PARA SU USO COMO VIVIENDA EN AQUELLAS ZONAS DONDE LA INCIDENCIA DE DESOCUPACIÓN SEA MÁS GRAVE, AL MENOS EN LO QUE SE REFIERE A LA REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS PRELIMINARES NECESARIOS.

En León, a uno de abril de dos mil veinticinco.

De una parte, **D. Luis Miguel García Copete**, actuando en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE LEÓN, con N.I.F. P-2409100A, y domicilio en León, en la Avenida de Ordoño II de dicha ciudad, en su condición de Concejal-Delegado de Desarrollo Urbano, de la citada Entidad Local (en adelante, el AYUNTAMIENTO DE LEÓN, la Entidad Local, o el Poder Adjudicador).

Está facultado para este acto en virtud del Decreto de Alcaldía – Presidencia dictado el día 14 de julio de 2023, por el que se dispone su nombramiento y la delegación de competencias en el ámbito de las materias propias de la Concejalía que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 12.2 del referido Real Decreto 853/2021.

De otra parte, **Don José Antonio Díez Díaz**, Presidente del Consejo de Administración del INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA, S.A. (ILRUV), con C.I.F. A-24491425 y domicilio social en León, Avenida de Ordoño II, N°10, de dicha ciudad, actuando en nombre y representación de la citada Sociedad Municipal (en adelante, el ILRUV, la Sociedad Municipal o el Medio Propio).

Está facultado para este acto en virtud de acuerdo de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad de fecha 29 de septiembre de 2023, con inscripción o anotación 16 en el Registro Mercantil de León y Bienes Muebles el día 25 de octubre de 2023, en el tomo 1020, libro 0, folio 8, sección 8, hoja LE 15011.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica y de obrar suficientes para formalizar el presente **ACUERDO DE ENCARGO A MEDIO PROPIO**, a cuyo efecto,



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

EXPONEN

I.- Que, la Junta de Portavoces, en sesiones celebradas los días 25 de junio y 26 de noviembre de 2024, ha trasladado a la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano, Patrimonio y Limpieza del contenido de la moción presentada por el Grupo Político Municipal de la UPL instando al Ayuntamiento de León a realizar los trámites para la redacción de una nueva ordenanza y una modificación del Plan General de Ordenación urbana que contemple la posibilidad de habilitar los locales vacíos y oficinas para su uso como vivienda en aquellas zonas donde la incidencia de la desocupación sea más grave.

Del contenido de dicho documento se ha dado traslado al Sr. Arquitecto Municipal / Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión solicitando la emisión de informe al respecto.

El día 23 de enero de 2025, por el Sr. Arquitecto Municipal, Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión, se ha emitido informe con el siguiente contenido literal:

“Mediante Providencia de 16/12/2024 del Secretario de la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano se reitera solicitud de informe de este Servicio Técnico en relación con la Moción presentada por el Grupo municipal UPL, para que se inicien “los trámites para la redacción de una nueva ordenanza y una modificación del Plan General de Ordenación Urbana que contemple la posibilidad de habilitar los locales vacíos y oficinas para su uso como vivienda en aquellas zonas donde la incidencia de desocupación sea más grave”.

Tal y como se ha trasladado a la Concejalía responsable, resulta imposible a este Servicio asumir en estos momentos los trabajos dirigidos a este fin, dada la escasez de medios humanos y técnicos de los que se dispone en este Servicio y el volumen de trabajo existente actualmente. En tal sentido, se plantea como posible solución la de formular una encomienda de gestión, al menos en lo que se refiere a la realización de los estudios preliminares necesarios, al Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, sociedad que dispone de medios técnicos y humanos y que tiene entre sus funciones la del apoyo a los servicios técnicos municipales en materia de Urbanismo.

Al efecto de redacción de dicha ordenanza, el técnico que suscribe estima que deberán tenerse en cuenta algunas circunstancias, de las que se da cuenta a continuación

-En primer lugar, es necesario precisar que el vigente PGOU no restringe en realidad el uso de vivienda en planta baja más que en una “corona” central del casco urbano. A título de ejemplo, tanto en la Ciudad Antigua como en zonas más periféricas del centro urbano, esto es, dejando a salvo esta “corona” central, actualmente sería posible la disposición de viviendas en locales de planta baja según el actual marco regulatorio. Por tanto, la señalada prohibición se circunscribe a una determinada zona.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

-Por otro lado, es necesario poner de manifiesto que la restricción del uso de viviendas en planta baja que tanto el vigente PGOU de 2004, como el anterior de 1980, planteaban en esa determinada zona central de la ciudad responde (o respondía) precisamente a la conveniencia de proteger y consolidar un mínimo tejido comercial, dado el indudable servicio que éste proporciona a los ciudadanos, aparte su contribución a la economía local y a la mejora de la imagen urbana. Se trataba por tanto de una regulación que conceptuaba como bien público a proteger el de la consolidación de esta red comercial y de servicios, dado su indudable atractivo ciudadano y la función dotacional que representa.

-Señalado lo anterior, no obsta para reconocer la situación actual, y que es un hecho que se está produciendo una crisis cierta de este modelo comercial, lo que está provocando la desocupación y abandono de muchos locales de negocio en planta baja, situación que se viene a poner de relieve en la Moción formulada. Pero no es menos cierto que una total liberación de esta regulación puede provocar un efecto contrario, también indeseable, como es el de acentuar la progresiva pérdida de este tejido comercial e incluso, la proliferación de vivienda de escasa calidad o infravivienda, que lejos de proporcionar una adecuada solución al problema, acabe por intensificar la degradación urbana de ciertas zonas.

-Sea como fuere, y la vista de lo anterior, el técnico que suscribe entiende que debería alcanzarse una fórmula proporcionada o ajustada, no siendo seguramente conveniente liberalizar esta norma en todo el suelo urbano sino de seguir manteniendo un ámbito central de restricción del uso de vivienda, acaso más reducido que el actual, y que sería preciso delimitar y concretar justificadamente. Sería prolijo entrar a delimitar las causas que originan la actual situación, que pueden ser variadas, no tanto exclusivamente derivada de los altos precios de los locales (que también), sino probablemente de la competencia y proliferación de grandes superficies, y lo que no es razón menor, de la modificación de los hábitos de consumo en lo que se refiere a las compras "on line", que han producido una importante reducción de las ventas "presenciales" en negocios tradicionales.

-Es necesario también señalar que no sería preciso definir nuevas condiciones de habitabilidad del uso de vivienda, pues se trata de materia ya regulada en el PGOU (ver artículos 73 a 79 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan), entendiéndose que no procedería exigir menores o distintos requisitos para las potenciales viviendas a disponer en planta baja que los que ya se exigen para el resto de supuestos. A este respecto, es también necesario precisar que las condiciones de habitabilidad que por norma se exigen a las viviendas, pasan lógicamente porque las distintas piezas habitables (salones, cocinas, dormitorios...), dispongan de huecos de luz y ventilación a vía pública o patio, de tal manera que los locales comerciales que pudiesen tener capacidad de albergar este uso, pasarían seguramente por ser los menos. Efectivamente, los locales comerciales, en general, por su configuración, suelen tener una relación limitada de frente de fachada con respecto a su fondo o superficie total, además de carecer de luces a patios, por cuanto el aprovechamiento real de estos locales para albergar el uso de vivienda resultará en la práctica, seguramente, muy escaso.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

-Finalmente, la ordenanza que se propone deberá tener en cuenta otra situación regulatoria que afecta a los nuevos barrios creados en la ciudad procedentes del desarrollo de suelos urbanizables. Como es conocido, los sectores de suelo urbanizable tienen fijada, por imperativo legal, una densidad máxima de viviendas, de tal manera que las parcelas resultantes de los sectores que ya han alcanzado su desarrollo (como son, a título de ejemplo, Eras de Renueva, La Chantría, La Lastra, San Mamés, Ventas Este y Oeste, San Pedro, Universidad, La Palomera y otros tantos) tienen también asignado, de forma concreta, un número máximo de viviendas, que no podría ser objeto de modificación. En consecuencia, en las parcelas en las que se hubiese materializado la edificación con este número máximo de viviendas, no sería posible, según el citado marco legal, el incremento del número de éstas, y por tanto, la conversión de locales comerciales a este uso residencial.

En fin, toda esta cuestión habrán de tenerse en cuenta para establecer el nuevo marco regulatorio que se pretende establecer, proponiéndose, como se ha señalado, encomendar, al menos los estudios preliminares, al citado Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda (ILRUV).”

Derivado de ello, se incoa en la Subárea de Urbanismo expediente, identificado con el número 3268/2025.

II.- Que el artículo 32.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dispone que los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta y con sujeción a lo dispuesto en dicho artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de aquellos, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes de dicho artículo 32, de manera que se si cumplen tales condicionantes, el encargo a dicho medio propio no tendrá la consideración de contrato.

III.- Que el AYUNTAMIENTO DE LEÓN, en su condición de Entidad que integra la Administración Local, forma parte del sector público con la consideración de Administración Pública, teniendo, en consecuencia, la condición de poder adjudicador conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3 a) de la LCSP.

IV.- En virtud de escritura otorgada el día 3 de marzo de 2004, ante el Notario D. José Gómez García de la Plaza, se constituye la Sociedad Municipal INSTITUTO LEONÉS DE RENOVACIÓN URBANA Y VIVIENDA, S.A. (ILRUV), de capital íntegramente público, y perteneciente en su totalidad al propio Ayuntamiento de León, con el objeto de instrumentar, a través de la misma, la consecución de los siguientes objetivos generales, recogidos en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales:



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

- a) Elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- b) Realizar obras de infraestructura urbanística y realizar obras de edificación, urbanización y rehabilitación.
- c) Crear y gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- d) Establecer y recaudar las contraprestaciones correspondientes a los servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado que la sociedad realice y de los bienes que le sean transmitidos.
- e) Disponer, incluso enajenando, del suelo que se aporte a la sociedad y de los edificios que se construyan, otorgando al efecto cuantas escrituras o documentación pública o privada que se precisara.
- f) La gestión y administración de su patrimonio, en la forma que estime conveniente, pudiendo adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como la administración del patrimonio que se le encomiende, a título fiduciario, concesión, etc...
- g) La promoción, construcción y gestión de equipamiento de cualquier orden.

En el marco de tales objetivos y fines tiene su encaje el presente encargo que tiene como objeto la elaboración de la documentación necesaria para abordar una modificación del Plan General de Ordenación urbana que contemple la posibilidad de habilitar los locales vacíos y oficinas para su uso como vivienda en aquellas zonas donde la incidencia de la desocupación sea más grave.

V.- que, de acuerdo con lo informado por el Sr. Jefe de Servicio de Planeamiento y Gestión, para llevar a cabo dicha actuación, el Ayuntamiento de León no dispone de medios técnicos propios adecuados dada la escasez de medios humanos y técnicos de los que se dispone en este Servicio y el volumen de trabajo existente actualmente.

Por dicho motivo, se estima como opción más conveniente encargar tales trabajos a dicha Sociedad Municipal que, desde su constitución en el 2004, es el medio propio del Ayuntamiento de León, dado que la misma cuenta con los medios técnicos necesarios para ello, y dispone de experiencia en materia de redacción, bajo la supervisión de los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales, de instrumentos de planeamiento urbanístico, marco éste en el que tiene encaje el encargo que se quiere realizar.

VI.- Que las razones expuestas justifican la realización y formalización del presente encargo al ILRUV.

Por cuanto antecede, ambas partes suscriben el presente Acuerdo de encargo a un medio propio, que se registrará por las siguientes:



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

CLAÚSULAS

PRIMERA. - ALCANCE, CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DEL ENCARGO

El AYUNTAMIENTO DE LEÓN encarga al medio propio ILRUV la ejecución del servicio de la asistencia técnica a la Subárea de Urbanismo para la elaboración de la documentación necesaria para abordar una modificación del Plan General de Ordenación Urbana que contemple la posibilidad de habilitar los locales vacíos y oficinas para su uso como vivienda en aquellas zonas donde la incidencia de desocupación sea más grave, al menos en lo que se refiere a la realización de los estudios preliminares necesarios, objeto que tiene cabida en el ámbito del contrato de servicios recogido en el artículo 17 de la vigente Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

SEGUNDA. - FORMA DE PRESTAR EL ENCARGO

El lugar de realización de la encomienda de gestión será el Palacio Don Gutierre, sede del Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, sito en la plaza Don Gutierre, nº 2- 2ª planta (C.P.24003) de la ciudad de León.

TERCERA. - PLAZO DEL ENCARGO

La citada actuación abarca el periodo de tiempo necesario para la redacción del documento, concluyendo con la aprobación definitiva de la modificación del instrumento de planeamiento que nos ocupa.

CUARTA. - RÉGIMEN JURÍDICO

Será de aplicación al presente Encargo el régimen jurídico establecido en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que regula el encargo a un medio propio personificado.

QUINTA. - PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

1. El Medio Propio tendrá la condición de encargado del tratamiento de los datos de carácter personal a los que pudiera tener acceso en ejecución del encargo que se le confía, siéndole de aplicación lo dispuesto en la vigente normativa de protección de datos de carácter personal.



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

2. En consecuencia, el personal al servicio del IRLUV que tenga autorización para el tratamiento de los datos personales que puedan obtenerse como consecuencia del presente Encargo tendrá las siguientes obligaciones:

1ª) Tratará los datos personales únicamente para la finalidad objeto de este Encargo y siguiendo las instrucciones documentadas del responsable. En ningún caso podrá utilizar los datos para otros fines, ni para fines propios.

2ª) Garantizará que todas las personas autorizadas para tratar datos personales se comprometan, de forma expresa y por escrito, a respetar la confidencialidad y a cumplir las normas de seguridad establecidas, teniendo a disposición del AYUNTAMIENTO DE LEÓN, en todo momento, la documentación necesaria que acredite el cumplimiento de estas obligaciones.

3ª) Adoptará todas las medidas de seguridad técnicas y organizativas necesarias para garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y estabilidad de los sistemas utilizados y de los servicios de tratamiento (equipos informáticos, redes, periféricos etc.), de conformidad con lo previsto en el artículo 32 del RGPD.

4ª) Procurará que las personas autorizadas reciban una formación adecuada en materia de protección de datos.

5ª) No cederá ni facilitará los datos a terceras personas, salvo que cuente con la autorización expresa del AYUNTAMIENTO DE LEÓN en su condición de responsable del tratamiento.

6ª) Mantendrá el deber de secreto respecto a los datos de carácter personal que esté tratando como consecuencia de este Encargo, incluso después de que finalice el mismo.

SEXTA. - SUPERVISIÓN DEL ENCARGO

La supervisión del presente encargo será realizada por el Concejal-Delegado de Desarrollo urbano del AYUNTAMIENTO DE LEÓN. En su defecto, por el Concejal-Delegado que así se determine por la Entidad Local.

SÉPTIMA. - PUBLICIDAD

El presente Acuerdo será publicado tanto en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento de León, como en el Perfil de Contratante del IRLUV alojado en la Plataforma de Contratación del



AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Sector Público, conforme a lo dispuesto en el artículo 63.6, en relación con el artículo 347, ambos de la LCSP.

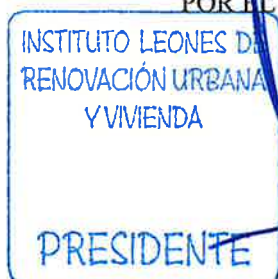
Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda, las partes suscriben el presente documento, firmado digitalmente y a un solo efecto, en la ciudad de León, en el lugar y fecha indicados, "ut supra".

POR EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN



Fdo.: D. Luis Miguel García Copete

POR EL ILRUV



Fdo.: D. José Antonio Díez Díaz"