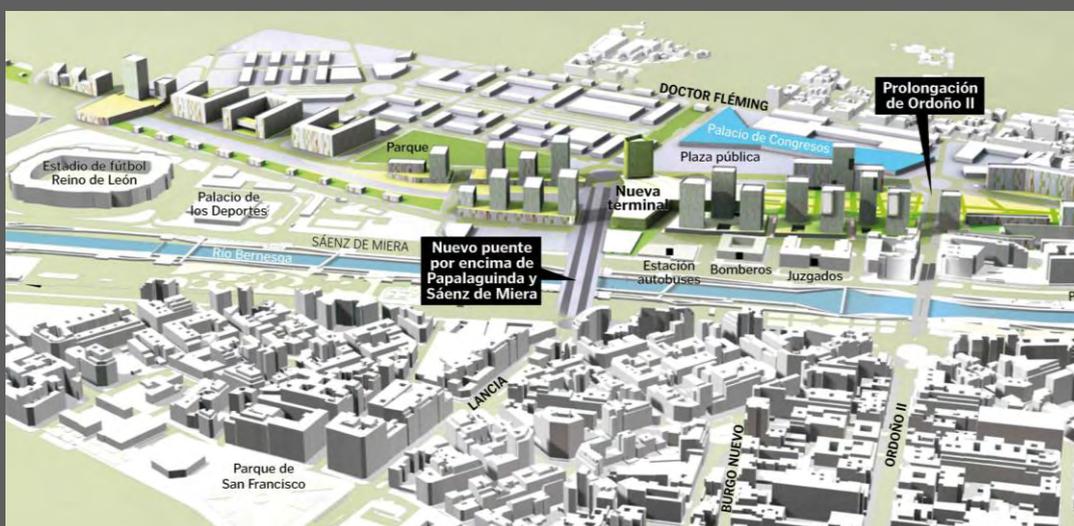


# LEÓN ante el reto del FUTURO

## ESTRATEGIAS MUNICIPALES



1. La llegada de la Alta Velocidad ferroviaria en 2015
2. Nuevo palacio de congresos y recinto ferial de León
3. Actividades complementarias a PCELeón
4. El campo de golf
5. El teatro Emperador
6. La antigua casa del Peregrino
7. León, Cuna del Parlamentarismo

**León, 31 de octubre de 2014**

## ÍNDICE

1. **La llegada de la Alta Velocidad ferroviaria en 2015**
2. **Nuevo palacio de congresos y recinto ferial de León**
3. **Actividades complementarias a PCELeón: hotelero y aparcamiento**
4. **El campo de golf**
5. **El teatro Emperador**
6. **La antigua casa del Peregrino**
7. **León Cuna del Parlamentarismo**

### **ANEXOS:** en formato digital

- A1. Estudio de viabilidad de la concesión redactado por la consultora CIENCIA E INGENIERÍA ECONÓMICA Y SOCIAL S.L.
- A2. Estudio de viabilidad funcional del Palacio de Congresos y Exposiciones de León, redactado por Dominique Perrault Architecture.
- A3. Proyecto de ejecución del Palacio de Congresos y Exposiciones.



1. IMPACTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS EN LA CIUDAD DE LEÓN. LA LLEGADA DE LA ALTA VELOCIDAD FERROVIARIA EN 2015





## 1. IMPACTO DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS EN LA CIUDAD DE LEÓN. LA LLEGADA DE LA ALTA VELOCIDAD FERROVIARIA EN 2015

Resulta evidente el cambio de condiciones de accesibilidad al que se enfrenta la ciudad de León, dado que la puesta en marcha de nuevas autovías hacia los cuatro puntos cardinales, la construcción de un **aeropuerto civil** plenamente operativo y la llegada del **tren de Alta Velocidad** desde Madrid en 2015, han hecho que cambie completamente el posicionamiento de la ciudad.

**La posición de la ciudad de León es estratégica**, al poder considerarse como un núcleo del Noroeste Ibérico.

Sin embargo, esta situación ha cambiado y hoy en día León, merced a los cambios que ha sufrido, pretende convertirse en el **centro distribuidor del Noroeste ibérico**.



Localización de la provincia de León y de Castilla y León en Europa.

La provincia de León limita con siete provincias españolas de cuatro comunidades autónomas diferentes, se encuentra a 40 km. de Portugal, es salida natural de Asturias y Galicia hacia la Meseta Norte, y **más de 4 millones de personas viven a menos de 2 horas de viaje por medios convencionales, cifra que se verá notablemente incrementada con el Tren de Alta Velocidad a partir de 2015.**

Además, en León confluyen importantes ejes históricos de comunicación, como el **Camino de Santiago** o la **Ruta de la Plata**, hoy convertidos en vías de desarrollo socioeconómico.



**Red de comunicación por carretera.**

Las primeras infraestructuras, las más necesarias si cabe, que sufrieron una rápida progresión, fueron las autovías, estando León en la actualidad perfectamente conectado con el Norte (Autopista AP66 a Asturias), Sur (A66 Ruta de la Plata, hasta Sevilla), Este (A-231 Autovía Camino de Santiago a Burgos-Francia) y Oeste (AP-71 León-Astorga, que enlaza con la A6 a La Coruña). Además, están en construcción o proyectadas una segunda malla que suponen las autovías León-Valladolid (A-60), León-La Bañeza-Braganza (Portugal).

Consolidada plenamente la red viaria, surgen dos nuevas infraestructuras de suma importancia para el desarrollo económico y turístico de la ciudad de León: **el nuevo aeropuerto de León y el tren de alta velocidad**. Se prevé que en 2015 llegue a la ciudad de León el Tren de Alta Velocidad (TAV o AVE) que comunicará la ciudad con Madrid y la incorporará a la red de Alta Velocidad que existe en España.

### 1.1. IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO DE LA LLEGADA DEL TAV A LEÓN

La definición de León es coincidente con la **ciudad media tipo europea**: sería una ciudad de dimensiones de entre 20.000 y 200.000 habitantes como límites amplios y dotada de unas características sociales y funcionales fuertemente marcadas por las relaciones locales: carácter homogéneo de la sociedad, raíces históricas antiguas, funciones de intermediación entre la gran ciudad y las poblaciones regionales, existencia de equipamientos de gran calidad y diversificados gracias a la función de capitalidad regional.

Los **factores de desarrollo socioeconómico asociados a la llegada del Tren de Alta Velocidad** son una cuestión sumamente compleja, implicando numerosas variables, pero se pueden agregar en:

**Factores objetivos:** posición territorial de la ciudad en la nueva red, (con posibilidad de áreas metropolitanas discontinuas), las características de la estación del nuevo tren, el modelo urbanístico a escala municipal/urbana y estación y los proyectos económicos de la ciudad relacionados con el Tren de Alta Velocidad, que en el caso de León tienen al **Palacio de Congresos y Exposiciones como protagonista**.

**Factores Subjetivos:** Es evidente que en todo proyecto aparecen factores ligados a la subjetividad, como el propio comportamiento de los agentes supralocales y sus proyectos, grado de conflictividad y cooperación en las relaciones de los agentes locales y supralocales, la capacidad de creación de un proyecto de ciudad a partir del TAV, agentes que participan en el proyecto local y su dinámica, ámbito territorial de los proyectos.

## 1.2. IMPACTO TURÍSTICO DE LA LLEGADA DEL TAV A LEÓN

**La alta velocidad favorece la aparición de nuevos tipos de desplazamiento turístico.** En las relaciones que se han beneficiado de una fuerte reducción del tiempo de viaje y de un servicio de calidad como el que proporciona la Alta Velocidad, con posibilidad de efectuar el viaje de ida y vuelta durante el día, provoca un incremento de los visitantes junto con una cierta reducción de la estancia media.

Por otra parte, la puesta en marcha del francés TGV o en el caso español de Málaga, se ha acompañado de un desarrollo de **nuevos productos turísticos** que incluyen el transporte de los clientes por alta velocidad, (Tren + hotel) muy ligados al city break, una de cuyos condicionantes principales es la accesibilidad.



Independientemente de acciones promocionales, **el TAV favorece el turismo de negocios y de ocio y la actividad cultural en particular.** Es evidente que otros factores de éxito también influyen en ese mercado, como el renombre de las ciudades, la calidad de sus infraestructuras de acogida y su accesibilidad general, o una promoción agresiva. No obstante, la influencia del Tren de Alta Velocidad continúa siendo dependiente de las potencialidades locales.

## 2. NUEVO PALACIO DE CONGRESOS Y RECINTO FERIAL DE LEÓN

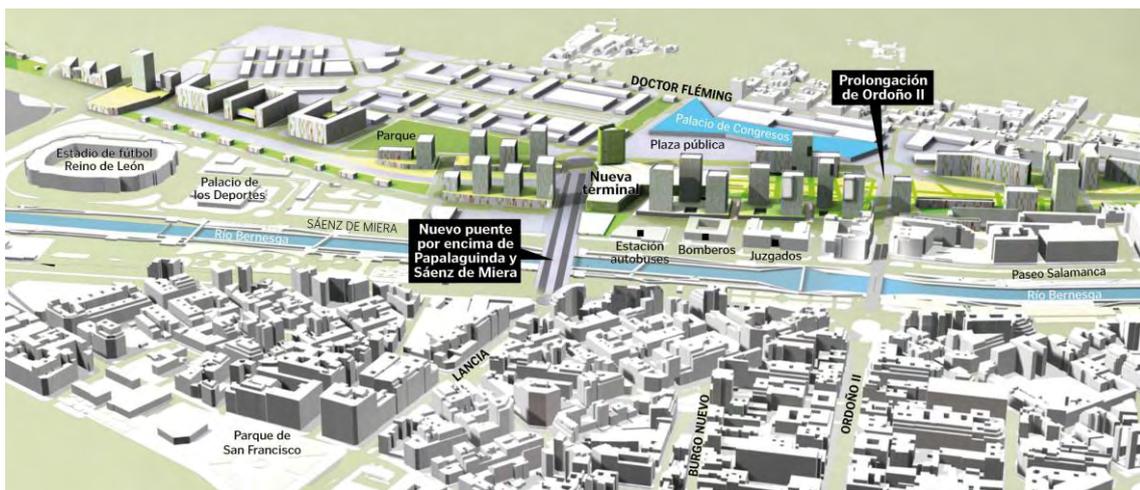


## 2. NUEVO PALACIO DE CONGRESOS Y RECINTO FERIAL DE LEÓN

El proyecto más importante de la ciudad de León actualmente en ejecución es el **nuevo Palacio de Congresos y Exposiciones** situado en los terrenos de la **antigua azucarera de Santa Elvira**, y localizado en la zona oeste de la ciudad, en la margen derecha del río Bernesga.

Este proyecto supone, junto con la llegada de la alta velocidad ferroviaria y la integración de la traza ferroviaria en la ciudad, una **gran apuesta urbanística que busca la regeneración urbana del área oeste**, en situación de declive anterior por las dificultades de superar las barreras que suponían la traza ferroviaria y el río.

El nuevo Palacio de Congresos y Exposiciones de León, es el resultado de un concurso internacional de ideas convocado por el Ayuntamiento de León en el año 2004, y cuyo ganador fue el arquitecto Dominique Perrault, que posteriormente redactaría el proyecto de construcción actualmente en ejecución.

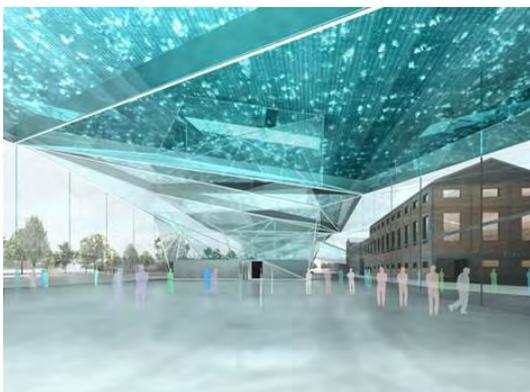


**EL PALACIO DE EXPOSICIONES ESTARÁ OPERATIVO EN 2016 Y EL PALACIO DE CONGRESOS EN 2018.**

**El Ayuntamiento de León, la Junta de Castilla y León y el Ministerio de Industria,** asumen este proyecto como una de las apuestas urbanas más importantes en los próximos años para la ciudad. Se pretende la realización de un Palacio de Congresos y un Recinto Ferial en un **entorno "ferroviario-industrial-urbano", de manera que se genere una nueva área de centralidad,** un centro de atracción urbana de gran interés en la ciudad para los próximos años.

Actualmente las ciudades compiten por la atracción de recursos capaces de potenciar el desarrollo económico y social, la importancia de acoger infraestructuras que faciliten el aprovechamiento de las oportunidades que brindan estos recursos es crucial. El **turismo** supone, en muchas ciudades que atraviesan períodos de cambio en sus estructuras productivas tradicionales, un motor de desarrollo que puede completar otros esfuerzos dirigidos hacia la mejora de las bases sociales y económicas.

La finalidad de esta obra es, por tanto, la **CREACIÓN DE NUEVAS OPORTUNIDADES DE DESARROLLO ECONÓMICO PARA LA POBLACIÓN DE LEÓN,** situándose en el panorama nacional de ciudades capaces de acoger actividades congresuales, feriales, exposiciones y grandes eventos, poniéndose a la altura de otras ciudades españolas en las que esta fórmula ha tenido un gran éxito.



El nuevo complejo, tiene cuatro **OBJETIVOS FUNDAMENTALES**:

1. **Liderar** el cambio de actitud de la ciudad de cara al futuro, y ser la nueva imagen de la ciudad y de la provincia en el ámbito nacional e internacional.
2. Crear un nuevo paradigma de Palacio de Congresos y de Recinto Ferial, incorporando **ideas innovadoras** en cuanto al entendimiento de esta tipología, y de su integración en la vida urbana.
3. Crear la **infraestructura necesaria** para el desarrollo, aumento y **potenciación de la calidad en el sector turístico**, y en todas las actividades susceptibles de interactuar con edificios de estas características.
4. Ser un **espacio polivalente**, que cumpla, entre otras, con las siguientes funciones:
  - Centro de congresos, con los espacios necesarios complementarios, con una gran sala de congresos con una capacidad de hasta 1.200 personas.
  - Centro de publicaciones, información, zonas de ocio, espacios infantiles, cafeterías, restauración, con capacidad variable, y disposición interior exterior.
  - Centro de difusión de los medios, promoción, salas de prensa, salas multimedia, y otras propuestas análogas.
  - Recinto ferial modular, con tres salas polivalentes de 3.000 m<sup>2</sup> cada una, susceptibles de apertura conjunta o parcial.



La obra se ha ido desarrollando por fases, estando en uso ya el denominado "Palacín" o **pabellón de usos complementarios con 1.230 m<sup>2</sup> útiles**. La inversión total ascenderá a **79.172.939,77 euros** (se reparten al 40% la Administración central y la autonómica respectivamente y el 20% restante el Ayuntamiento) y está prevista su **finalización completa en 2018**.



Durante la fase de explotación, el Palacio de Congresos y Recinto Ferial hará posible el desarrollo, aumento y potenciación de la calidad en el sector turístico, y en todas las actividades susceptibles de interactuar con un edificio de estas características lo que conlleva un impacto económico claro en el entorno. Dentro de este impacto podríamos tener en cuenta dos aspectos:

Por una parte el **impacto económico directo** y el desarrollo producido entre las empresas organizadoras de los certámenes (OPC), las que hagan las presentaciones de los mismos, suministradores de equipamiento audiovisual, servicios auxiliares para el montaje de eventos, celebraciones, publicidad y promoción, mantenimiento y limpieza, y el empleo generado en las actividades relacionadas con la oferta complementaria, hotel, comercio, ocio, etc.

Por otra parte, la **actividad inducida** en empresas relacionadas con las actividades del complejo y su entorno como consecuencia de la llegada de visitantes al Palacio de Congresos y la zona complementaria. Ejemplos de ello pueden ser la actividad hostelera, tanto de restauración como de alojamiento, la actividad que realizan las agencias de viajes y organizadores de actividades turísticas, las empresas de transportes y el incremento en todo el comercio minorista.

## PROGRAMA

En complejo consta de tres edificios, el **Palacín** (pabellón de usos complementarios), el **Palacio de Congresos** y el **Palacio de Exposiciones** (recinto ferial).

Ya en la fase de redacción del proyecto se solicitó por el Ayuntamiento de León el funcionamiento independiente de determinados edificios, de forma que fuese posible una utilización y puesta en funcionamiento individualizada, en especial de la pieza más demandada en la ciudad, el Recinto Ferial.

Las obras del **pabellón de usos complementarios** (Palacín), han sido ejecutadas en 2009-2011, junto con las obras iniciales de emergencia, demoliciones, apeos y tratamiento de residuos de demolición, estando el edificio completamente operativo y en uso desde mayo de 2011.

El **Recinto Ferial** (edificio proyectado de nueva planta) acoge la mayor parte de las instalaciones y una vez finalizado, tiene capacidad operativa autónoma, estando prevista la finalización de las obras en 2016.

Por último, el **Palacio de Congresos** (que se ubicará en el cuerpo central de la antigua Azucarera Santa Elvira), y tercer edificio del conjunto, depende de las instalaciones situadas en el sótano del Recinto Ferial, por lo que su puesta en funcionamiento depende de la ejecución previa o simultánea del edificio del Ferial. La finalización de las obras de este tercer edificio está prevista en 2018.



*“El Palacio de Congresos y Exposiciones de León se levanta sobre los terrenos de la antigua Azucarera Santa Elvira. Supone la transformación del edificio principal de la antigua fábrica en Palacio de Congresos y la creación de un Palacio de Exposiciones de nueva planta contiguo al edificio existente.*

*El proyecto se integra en esta reflexión urbana del León del nuevo siglo. Junto con la integración del ferrocarril, derivada de la llegada de la alta velocidad, el Palacio de Congresos y Exposiciones supone una de las intervenciones urbanísticas fundamentales para el desarrollo de la ciudad. El conjunto de la operación implica al mismo tiempo la recuperación del denominado barrio de La Vega y su definitiva integración en la ciudad.*

*Si bien el Palacio de Congresos consiste en la rehabilitación y adecuación del edificio principal de la antigua azucarera Santa Elvira, el Palacio de Exposiciones propone una arquitectura vanguardista de acero y vidrio, integradora de soluciones de producción de energías renovables y sistemas de control energético.*

*Un paisaje que constituye una metáfora construida de la unión o la continuidad de ese pasado que fue y de ese futuro que ha de venir y que llama ya a nuestra puerta.”*

Texto de Dominique Perrault para la “Guía de Arquitectura Contemporánea de León” Ed. Decolesa y Actar. 2011.

**RESUMEN DE USOS Y SUPERFICIES:****Pabellón de Usos complementarios** (Palacín):

Cafetería: 262 m<sup>2</sup>.

Salas de exposiciones/reuniones: 694 m<sup>2</sup>.

Oficinas de Administración: 65 m<sup>2</sup>.

Aseos/cocina/almacenes/instalaciones: 209 m<sup>2</sup>.

Con un total de superficie útil de 1.230 m<sup>2</sup>.

En el segundo edificio, correspondiente al **Palacio de Exposiciones o Recinto Ferial**, se incluye el siguiente programa:

Hall de acceso: aprox. 1.000 m<sup>2</sup>.

Sala VIP: aprox. 70 m<sup>2</sup>.

Espacio expositivo 1: 3.000 m<sup>2</sup> aprox.

Espacio expositivo 2: 3.000 m<sup>2</sup> aprox.

Espacio expositivo 3: 3.000 m<sup>2</sup> aprox.

Oficinas de organizadores: 90 m<sup>2</sup> aprox.

Con un total de superficie útil de 19.836 m<sup>2</sup> (9.794 m<sup>2</sup> sobre rasante y 10.042 m<sup>2</sup> bajo rasante).

El tercer edificio es el **Palacio de Congresos**, con el siguiente programa funcional:

Sala auditorio: 1.200 plazas.

Sala del vestíbulo: 774 m<sup>2</sup>.

Espacio de exposiciones 876 m<sup>2</sup>.

Espacio de reuniones (modulable): 768 m<sup>2</sup>.

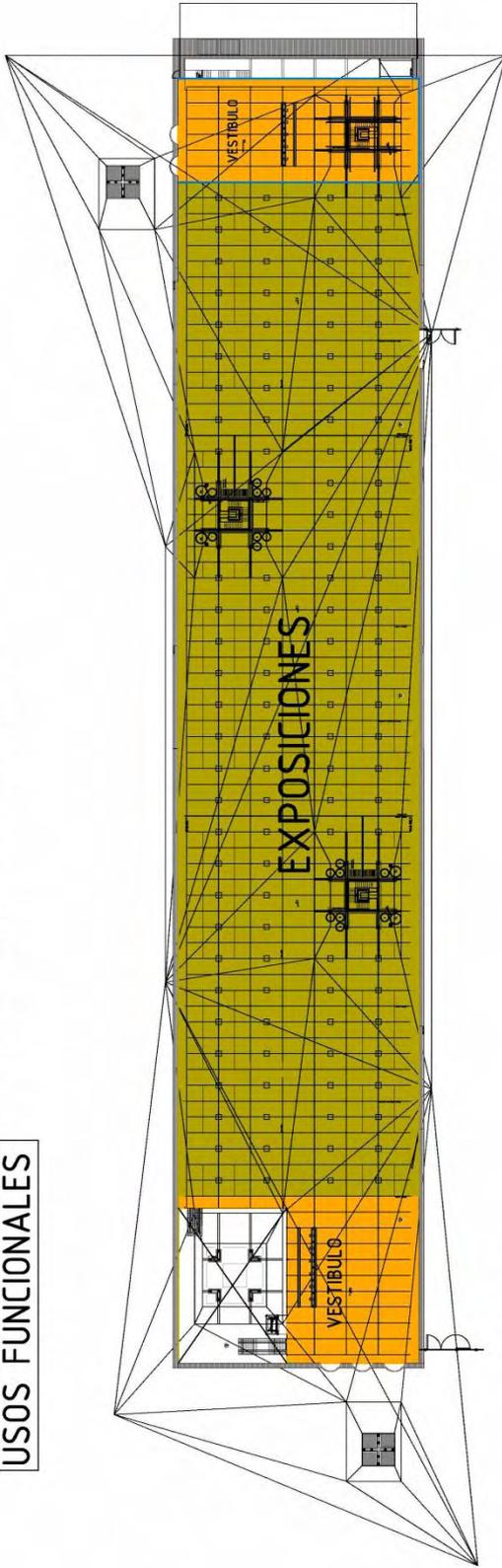
Restaurante para eventos: 671 m<sup>2</sup>.

Oficinas gerencia: 274 m<sup>2</sup>.

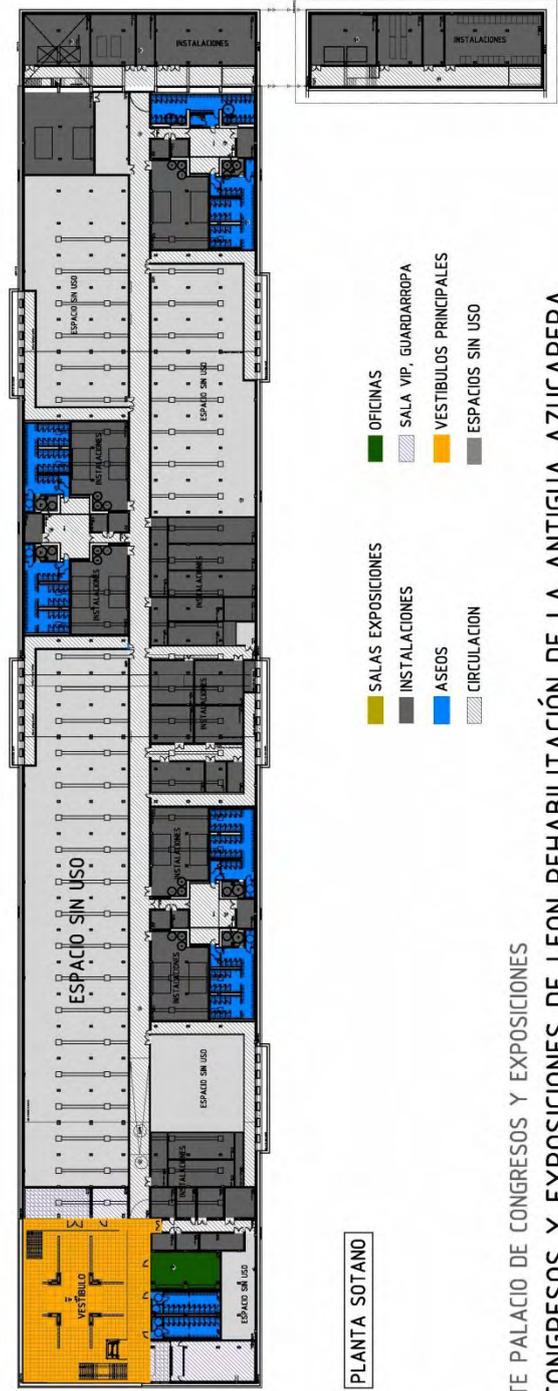
Oficinas organizadores: 454 m<sup>2</sup>.

Con un total de superficie útil de 12.645 m<sup>2</sup>.

# EDIFICIO PALACIO DE EXPOSICIONES USOS FUNCIONALES



PLANTA BAJA

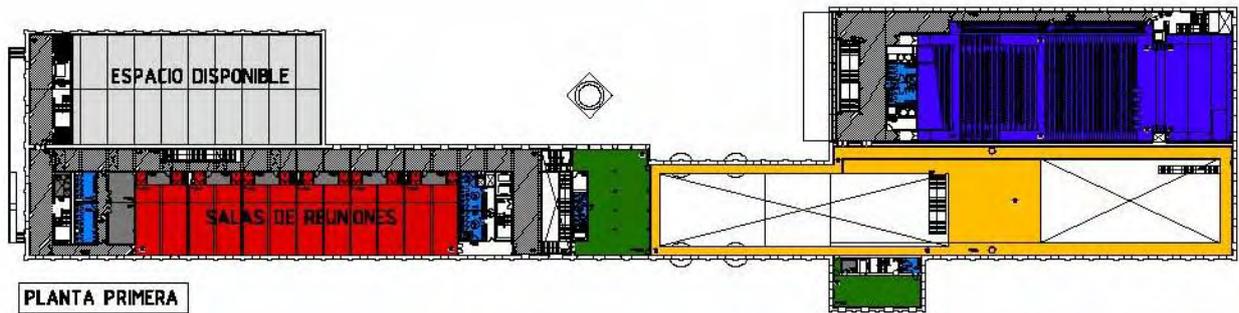


PLANTA SOTANO

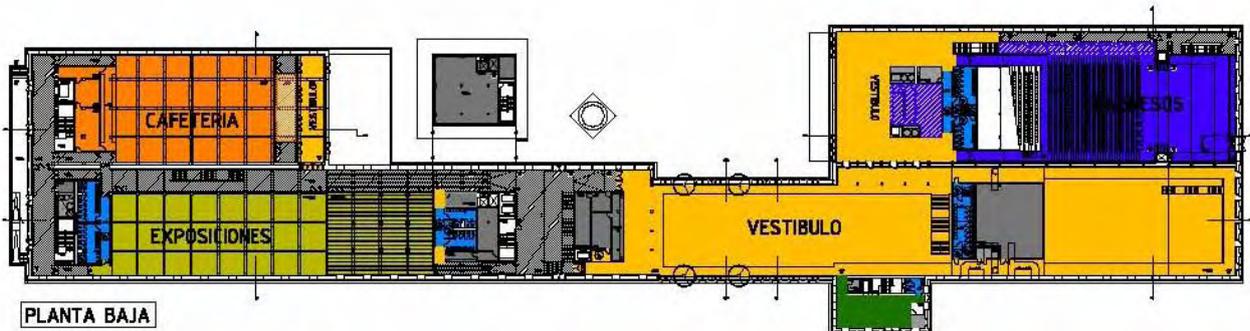
# EDIFICIO PALACIO DE CONGRESOS

## USOS FUNCIONALES

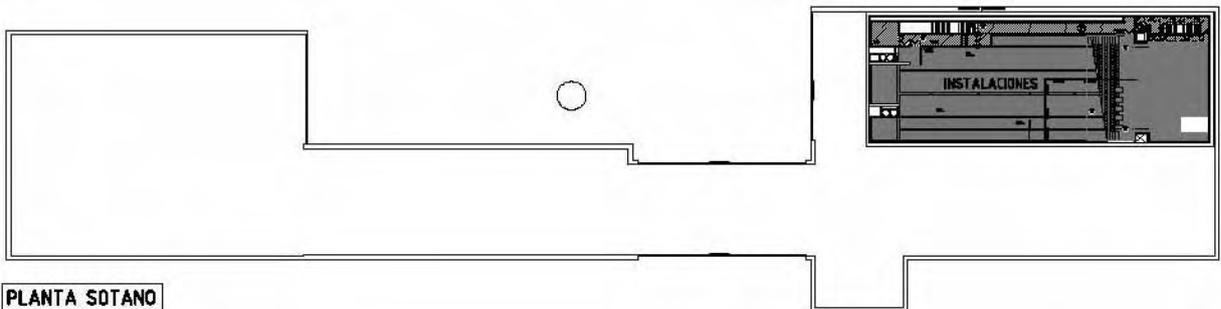
- SALAS EXPOSICIONES
- CAFETERIA (COCINA, CAMARA.)
- CONGRESOS
- SALAS DE REUNIONES
- INSTALACIONES
- ASEOS
- OFINAS
- TIENDA
- CABINAS, GUARDARROPA
- VESTIBULOS PRINCIPALES
- ESPACIOS DISPONIBLES
- CIRCULACION



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO

En el **ESTUDIO DE VIABILIDAD** del **Palacio de Congresos y Exposiciones de León**, se considera una proyección a 9 años y según el escenario descrito en el documento, la construcción y explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones de León generaría un **Valor Actual Neto (VAN) de 1.295.605 euros**, con una **Tasa Interna de Retorno (TIR) asociada del 7,75%**.

En este escenario, la inversión inicial sería de 61.212.537,57 euros excluido el IVA, de la que la participación real del concesionario ascendería a la cantidad de 1.703.657,76 euros excluido el IVA, se recuperaría en el séptimo año de actividad, por lo que se propone un plazo para la concesión de 9 años.



Ver:

**Anexo 1. Estudio de viabilidad de la concesión.** Redactado por la consultora CIENCIA E INGENIERÍA ECONÓMICA Y SOCIAL S.L.

**Anexo 2. Estudio de viabilidad funcional del Palacio de Congresos y Exposiciones de León.** Redactado por Dominique Perrault Architecture.

**Anexo 3. Proyecto de ejecución del Palacio de Congresos y Exposiciones.** Redactado por Dominique Perrault Architecture.

**3. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS: HOTELERA Y APARCAMIENTO**



### 3. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS: HOTELERA Y APARCAMIENTO

En el Estudio de viabilidad del **Palacio de Congresos y Exposiciones de León**, se contempla la posibilidad vincular a este equipamiento otros **dos usos complementarios en parcelas colindantes de titularidad municipal**:

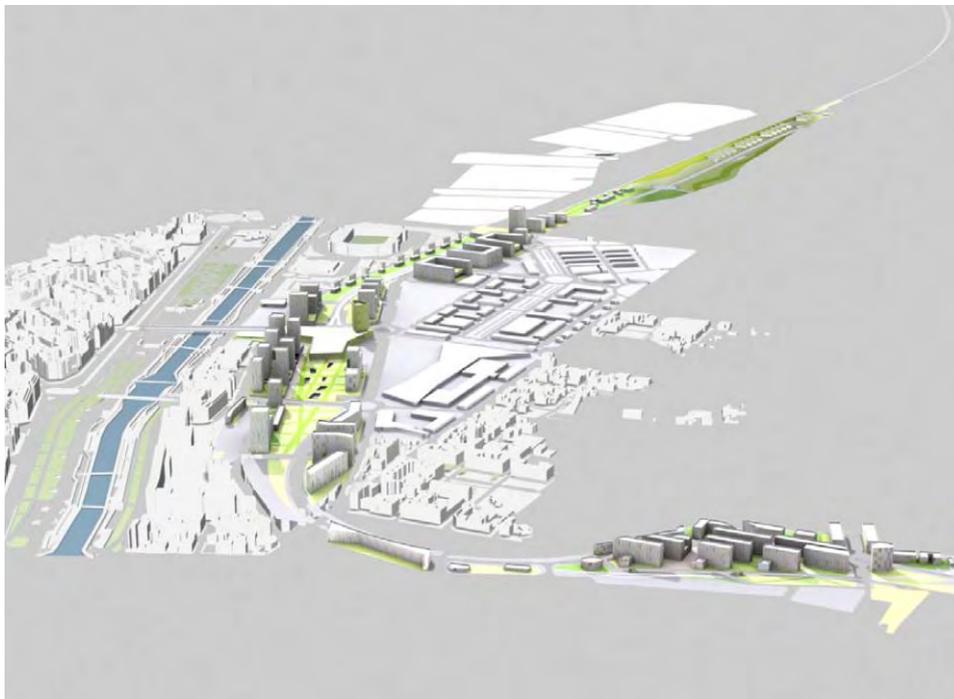
- Un **hotel de 4 estrellas y hasta 150 habitaciones**, con posibles espacios complementarios comerciales.
- Un **aparcamiento subterráneo con capacidad para 1.000 vehículos**.



Además de la construcción y explotación del Palacio de Congresos y Exposiciones, se plantea que un posible concesionario pueda construir y explotar adicionalmente un aparcamiento subterráneo y un hotel, por considerarse la opción más adecuada.

El **aparcamiento subterráneo** con capacidad superior para 1.000 plazas de aparcamiento públicas se ejecutará en el subsuelo de la parcela EL-02 del Sector PR-03 del PRAT-León. Se deberá también urbanizar como plaza la superficie de esta parcela. **La superficie de esta parcela municipal es de 15.850,18 m<sup>2</sup>.**

**El hotel y los locales o espacios de usos complementarios y/o comerciales**, se desarrollaran, en su caso, vinculados con el PCE-León en el Sector PR-03 del PRAT-León, en concreto en la parcela EQ-08 de residencial colectivo, con una **superficie de 5.586 m<sup>2</sup>**. Esta parcela se encuentra situada a lo largo del límite sur de las parcelas ocupadas por el Palacio de Congresos y Exposiciones, en el eje del nuevo vial de prolongación de la Avda. de Lancia.



**Estas parcelas serían puestas a disposición de la posible concesión por el Ayuntamiento de León.**

## **INVERSIÓN**

Presupuesto de ejecución del aparcamiento subterráneo se ha estimado en 12.068.965,52 euros, IVA excluido. Y el presupuesto de ejecución del hotel en 9.336.206,90 euros, IVA excluido.

## FORMALIDADES DE LA CONCESIÓN

El objeto del contrato concesional sería para construir y explotar ejecutar un aparcamiento subterráneo y/o un hotel. La financiación de estas inversiones correrá enteramente a cargo del contratista, que recuperaría la inversión mediante la explotación de estas infraestructuras durante el tiempo del plazo concesional.

Los ingresos que, en su caso y en su momento, se generen por la explotación del aparcamiento subterráneo y/o el hotel si el contratista opta por realizarlos y explotarlos directamente, o el alquiler de los mismos si decide realizar este tipo de explotación de las edificaciones en cuestión.

El plazo máximo de duración material de la concesión previsto es de cuarenta años.

En el caso de que se llevase a cabo la construcción del parking subterráneo y el mismo se explotase durante un periodo de 40 años, se estaría hablando de un VAN superior a los 49 millones de euros y de una TIR del 9,48%.

La inversión inicial necesaria para poner en marcha el aparcamiento se recuperaría en el undécimo año de actividad.

El proyecto de construcción y explotación de un hotel de 4 estrellas anexo al Palacio de Congresos y Exposiciones de León, estimando una concesión a 40 años, generaría un VAN de 26 millones de euros y una TIR del 6,01%.

<p><b>PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.</b></p> <p>FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR ÁMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA</p>	
<p><b>Situación</b></p> <p>escala: 1/10.000</p>	<p><b>PARCELA</b></p> <p><b>EQ-08</b></p> <p>TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN</p>
<p><b>Parámetros Urbanísticos</b></p> <p>Manzana/Ambito: EQ.08  Parcela: EQ.08  Municipio: León  Sector: PR-03</p> <p>Superficie suelo: 5.586 m<sup>2</sup>  Edificabilidad máxima: *2) (3m2c/m2s) 16.756 m<sup>2</sup> c</p> <p><b>Usos e Intensidades:</b>  según régimen general de usos y régimen de implantación de equipamientos.</p> <p>Alturas máximas: 13 plantas (55 metros)</p> <p>Nº máximo de viviendas:  - Viviendas Libres: 0  - Viviendas Vpp: 0</p> <p>P plazas de aparcamiento mínimas:  - Plazas privadas: 0  - Plazas públicas: 100 *(3)</p> <p><b>Régimen de usos:</b>  Pomenorizado: Equipamiento Público (RC)  Compatibles: Cualquiera de las categorías de pomenorizado incluidas en los usos pomenorizados públicos y/o de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.</p> <p><b>Prohibidos:</b>  El resto</p> <p>*1) En cualquier caso, cuando se haya puesto en el régimen general de uso incluido en el Plan PR-03, el uso pomenorizado de esta parcela (RC), y el mismo documento.  *2) No se computa la edificabilidad del subsuelo.  *3) Las dotaciones relativas al aparcamiento público, con el fin de optimizar su implantación, se podrán regular de manera conjunta y coordinada con las parcelas adyacentes, siempre que se mantenga el carácter público de las parcelas urbanísticas vinculadas al nuevo Polígono de Congresos y Recinto ferial a implantar en el edificio de la azucarera Santa Eulra en el sector PR-03.</p>	
<p><b>Determinaciones Particulares</b></p> <p>Esta parcela se destina al uso específico Equipamiento Público - Residencial Colectivo, como uso estratégico a implantar en el ámbito de Ordenación PR-03A/5 en clara vinculación con el Palacio de Congresos y nueva estación de Alta Velocidad.</p> <p>La singular ordenación detallada establecida para esta parcela, edificación implantada en el bulvar estructurado Edificaciones y dotaciones dentro del Polígono de Congresos y Recinto ferial, se podrá modificar o complementarse en el futuro, de acuerdo con las previsiones de ordenación del sector, podrá ser modificada o complementada.</p> <p>Desde la redacción pública de esta edición urbanística y el uso propuesto desde el planeamiento (RC) se podrá gestionar el equipamiento por el sistema concesional o cualquier otro permitido por la legislación de aplicación.</p>	
<p><b>Sector PR-03</b></p> <p>Promotor: </p> <p>Equipo redactor: </p> <p>Documento Aprobación: </p> <p>fecha de edición: Marzo 2010</p>	

PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL PARA LA PLANIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS FERROVIARIOS EN LEÓN, SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, SANTOVENIA DE LA VALDONCINA, ONZONILLA Y VEGA DE INFANZONES.	
FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS POR ÁMBITOS MENORES DE ORDENACIÓN MANZANA / PARCELA	
<p><b>Situación</b></p> <p><b>PARCELA</b></p> <p><b>EL-02</b></p> <p>TÉRMINO MUNICIPAL DE LEÓN</p>	<p><b>Parámetros Urbanísticos</b></p> <p><b>Manzana/Ambito:</b> EL 02</p> <p><b>Parcela:</b> León</p> <p><b>Municipio:</b> PR-03</p> <p><b>Sector:</b> 15.770 m<sup>2</sup> 0 m<sup>2</sup> c</p> <p><b>Superficie suelo:</b> * (2)</p> <p><b>Edificabilidad máxima:</b> * (2)</p> <p><b>Usos e intencidades:</b> según régimen general de usos y régimen de implantación de espacios libres públicos.</p> <p><b>Alturas máximas:</b> 1 planta (4 metros)</p> <p><b>Nº máximo de viviendas:</b> 0</p> <p>- Viviendas Libres: 0</p> <p>- Viviendas Vpp: 0</p> <p><b>Plazas de aparcamiento mínimas:</b> 600</p> <p>- Plazas privadas: 0</p> <p>- Plazas públicas: 600 * (3)</p> <p><b>Régimen de usos:</b></p> <p><b>Pormenorizado:</b> Espacio Libre Público</p> <p><b>Compatibles:</b> Cualquiera de las categorías de pormenorizado incluidas en los usos pormenorizados públicos y de servicios urbanos del Uso global Dotacional Terciario.</p> <p><b>Prohibidos:</b> El resto</p> <p>* (1) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el régimen general de usos incluido en el documento C.1 del PRAT F-LEÓN, y en los arts 38 y siguientes del mismo</p> <p>* (2) No se computa la edificabilidad del subsuelo. Se podrá excepcionar, previo informe municipal, según las determinaciones del art 38 y siguientes (C.1)</p> <p>* (3) Las reservas relativas a aparcamiento público, con el fin de optimizar su uso, podrán ser de titularidad municipal o de titularidad de la comunidad de vecinos. Se reservan 600 plazas (uso público) para las 3 primeras.</p>
<p><b>Determinaciones Particulares</b></p> <p>La parcela EL-02 se configura como la gran plaza de intercambio público entre los sectores PR-02 (Estación AV) y PR-03 (Plazo de Congreso).</p> <p>escala: 1/10.000</p>	<p><b>Sector PR-03</b></p> <p>Promotor: </p> <p>Equipo redactor: </p> <p>Documento Aprobación: </p> <p>fecha de edición: Marzo 2010</p>
<p><b>Legenda</b></p> <p><b>Sistema General Ferroviario</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SG-F</li> <li>SG-EF</li> <li>SG-E</li> <li>EL</li> <li>SG-EQ</li> <li>EQ...</li> </ul> <p><b>Sistema General de Equipamientos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SG-EQ-01</li> <li>SG-EQ-02</li> <li>SG-EQ-03</li> <li>SG-EQ-04</li> <li>SG-EQ-05</li> <li>SG-EQ-06</li> <li>SG-EQ-07</li> <li>SG-EQ-08</li> <li>SG-EQ-09</li> <li>SG-EQ-10</li> <li>SG-EQ-11</li> <li>SG-EQ-12</li> <li>SG-EQ-13</li> <li>SG-EQ-14</li> <li>SG-EQ-15</li> <li>SG-EQ-16</li> <li>SG-EQ-17</li> <li>SG-EQ-18</li> <li>SG-EQ-19</li> <li>SG-EQ-20</li> <li>SG-EQ-21</li> <li>SG-EQ-22</li> <li>SG-EQ-23</li> <li>SG-EQ-24</li> <li>SG-EQ-25</li> <li>SG-EQ-26</li> <li>SG-EQ-27</li> <li>SG-EQ-28</li> <li>SG-EQ-29</li> <li>SG-EQ-30</li> <li>SG-EQ-31</li> <li>SG-EQ-32</li> <li>SG-EQ-33</li> <li>SG-EQ-34</li> <li>SG-EQ-35</li> <li>SG-EQ-36</li> <li>SG-EQ-37</li> <li>SG-EQ-38</li> <li>SG-EQ-39</li> <li>SG-EQ-40</li> <li>SG-EQ-41</li> <li>SG-EQ-42</li> <li>SG-EQ-43</li> <li>SG-EQ-44</li> <li>SG-EQ-45</li> <li>SG-EQ-46</li> <li>SG-EQ-47</li> <li>SG-EQ-48</li> <li>SG-EQ-49</li> <li>SG-EQ-50</li> </ul> <p><b>Sistema General de Equipamientos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SG-EQ-01</li> <li>SG-EQ-02</li> <li>SG-EQ-03</li> <li>SG-EQ-04</li> <li>SG-EQ-05</li> <li>SG-EQ-06</li> <li>SG-EQ-07</li> <li>SG-EQ-08</li> <li>SG-EQ-09</li> <li>SG-EQ-10</li> <li>SG-EQ-11</li> <li>SG-EQ-12</li> <li>SG-EQ-13</li> <li>SG-EQ-14</li> <li>SG-EQ-15</li> <li>SG-EQ-16</li> <li>SG-EQ-17</li> <li>SG-EQ-18</li> <li>SG-EQ-19</li> <li>SG-EQ-20</li> <li>SG-EQ-21</li> <li>SG-EQ-22</li> <li>SG-EQ-23</li> <li>SG-EQ-24</li> <li>SG-EQ-25</li> <li>SG-EQ-26</li> <li>SG-EQ-27</li> <li>SG-EQ-28</li> <li>SG-EQ-29</li> <li>SG-EQ-30</li> <li>SG-EQ-31</li> <li>SG-EQ-32</li> <li>SG-EQ-33</li> <li>SG-EQ-34</li> <li>SG-EQ-35</li> <li>SG-EQ-36</li> <li>SG-EQ-37</li> <li>SG-EQ-38</li> <li>SG-EQ-39</li> <li>SG-EQ-40</li> <li>SG-EQ-41</li> <li>SG-EQ-42</li> <li>SG-EQ-43</li> <li>SG-EQ-44</li> <li>SG-EQ-45</li> <li>SG-EQ-46</li> <li>SG-EQ-47</li> <li>SG-EQ-48</li> <li>SG-EQ-49</li> <li>SG-EQ-50</li> </ul> <p><b>Residencial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Terciario</li> <li>Industrial</li> </ul> <p><b>localización ámbito (1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>localización ámbito (1)</li> <li>localización ámbito (2)</li> </ul> <p><b>Limites y Líneas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>límite del término municipal</li> <li>alineación</li> <li>límite de parcela</li> <li>línea obligatoria de edificación</li> <li>acceso rodado</li> <li>SG: pref. acometida de servicios</li> <li>● Bienes Inmuebles Protegidos</li> <li>○ Bienes muebles Protegidos</li> </ul>	



Ver:

**Anexo 1. Estudio de viabilidad de la concesión.** Redactado por la consultora CIENCIA E INGENIERÍA ECONÓMICA Y SOCIAL S.L.

**Anexo 2. Estudio de viabilidad funcional del Palacio de Congresos y Exposiciones de León.** Redactado por Dominique Perrault Architecture.

#### 4. EL CAMPO DE GOLF DE LEÓN



#### 4. EL CAMPO DE GOLF

El campo de Golf Municipal tiene una superficie de **324.437,85 m<sup>2</sup>**. Está situado sobre dos parcelas colindantes de **propiedad municipal**:

1. Parcela denominada "Campo de Golf", situada en el paraje de Renueva o "El Soto", con el n° 1.363 del Inventario de Bienes Inmuebles Municipales y una superficie de 246,508,80 m<sup>2</sup>.

En esta parcela, El Campo de Golf ocupa, según Proyecto aprobado en el año 2005, una superficie de 221.620,98 m<sup>2</sup>, destinándose los 24.887,82 m<sup>2</sup> restantes a posibles modificaciones de los hoyos situados a lo largo de la ribera del río Bernesga, con el que linda esta parcela.

2. Parcela n°. 31 del Proyecto de Actuación del Sector ULD-01-01, con el n° 1.343 del Inventario de Bienes Inmuebles Municipales y una superficie de 102.816,87 m<sup>2</sup> correspondientes a la porción A de las dos que discontinuamente la componen.

Esta parcela está destinada íntegramente a Campo de Golf.

Este Campo de Golf, cuyas obras se finalizaron en **diciembre de 2010**, cuenta en la actualidad con las siguientes **instalaciones** para la práctica de este deporte:

- Campo de prácticas de 200 m de longitud con una zona cubierta de prácticas para 17 personas simultáneamente.
- Una zona de iniciación a la práctica.
- Una zona de <<approach>> y <<bunker>> asociado.
- Un <<putting green>> de 9 hoyos.
- Un **campo de juego de 9 hoyos**.



El adjudicatario de la concesión demanial de dicho Campo de Golf deberá ejecutar las obras necesarias para completar sus instalaciones, así como puesta a punto de las existentes.

### FORMALIDADES DEL CONCURSO

Los concursantes deberán unir a sus proposiciones, **estudio previo o anteproyecto de la obra a ejecutar**, tanto para la intervención en el Campo de Golf, como para la construcción de los edificios, en el caso de que se propongan.

El licitador deberá presentar un **Estudio de Viabilidad** con la inversión global justificada en toda la parcela, debidamente valorada en función de las diferentes unidades de obra y equipamiento y el programa de organización y gestión de la concesión.

Para la gestión del Campo Municipal de Golf, objeto del concurso, el adjudicatario deberá realizar los **trabajos y reparaciones necesarias en el Campo de Golf actual**. En este sentido, se consideran básicas:

- A) Los trabajos de acondicionamiento y reparación del Campo de Golf actual, con todas las instalaciones que le son inherentes, justificando todas y cada una de las partidas que han de ejecutarse para que el Campo quede en perfectas condiciones de funcionamiento.
- B) Urbanización global de la parcela, incluyendo cerramientos, realización de accesos rodados y peatonales al recinto, zonas verdes y sistema de riego, iluminación, zonas de recreo y circulaciones interiores.
- C) Dotación del equipamiento mínimo necesario para la propuesta en funcionamiento del Campo de Golf y para la prestación de un servicio de calidad a los usuarios.

**POSIBLE AMPLIACIÓN.** Existen suelos colindantes disponibles titularidad de las juntas vecinales de **Azadinos y Villabalter** que permitirían **ampliar el campo a 18 hoyos**.

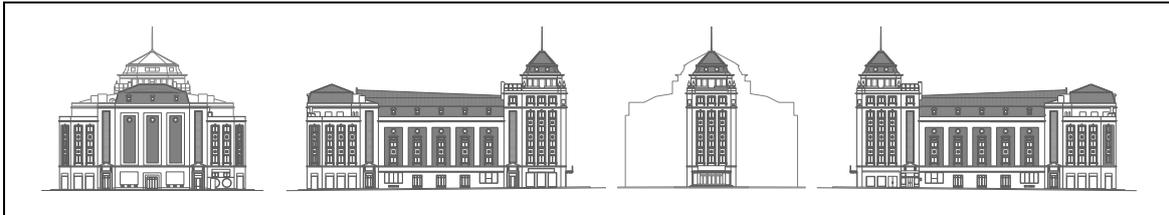


## 5. EL TEATRO EMPERADOR



## 5. EL TEATRO EMPERADOR

### DESCRIPCION DE LA EDIFICACIÓN



El edificio del Teatro Emperador data de **1951** y se trata de un inmueble que ocupa la manzana completa definida por las calles Santa Nonia, Puerta de la Reina y la Avenida Independencia. La autoría del mismo pertenece a **Gonzalo de Cárdenas, Manuel de Cárdenas y Francisco J. Sanz**.

El conjunto edificado se resuelve con un volumen central o principal donde se aloja el teatro-cinematógrafo, un conjunto de locales comerciales situados en planta baja, y en altura dependencias de distinto uso: varias oficinas en alquiler, un hostel y una vivienda privada. La construcción cuenta con cinco plantas: sótano y baja más tres, añadiéndose una planta más y un ático en el cuerpo del chaflán que se resuelve a modo de torre con galería abierta en su coronación. La estructura es de muros portantes, realizándose el cerramiento con fachadas de ladrillo cara vista y paños enfoscados, cubierta de pizarra y carpinterías de madera.

La sala principal del Teatro Emperador está configurada **a la italiana con patio y plateas en planta baja, y doble anfiteatro en planta primera** y planta tercera. Existen palcos tanto en planta primera como segunda. El espacio escénico se compone de un foso de orquesta, el escenario propiamente dicho con espacio bajo escena, y torre escénica con galerías. La sala de espectáculos y proyecciones cuenta con un patio de butacas de 385 m<sup>2</sup>, un escenario de 178 m<sup>2</sup> y un foso de orquesta entre ambos de 35 m<sup>2</sup>. El **aforo es de 836 localidades** (excluida la capacidad de las 6 plateas y los 18 palcos y el anfiteatro segundo clausurado).

La dotación del teatro se completa con camerinos, aseos en planta sótano, dos taquillas y guardarropa en planta baja, un espacio con dos barras a modo de ambigú en planta primera, y cabinas técnicas en planta primera y tercera. El acceso está resuelto con un vestíbulo en el que se sitúa una gran escalera que comunica la planta baja con la primera creando un foyer a dos alturas.

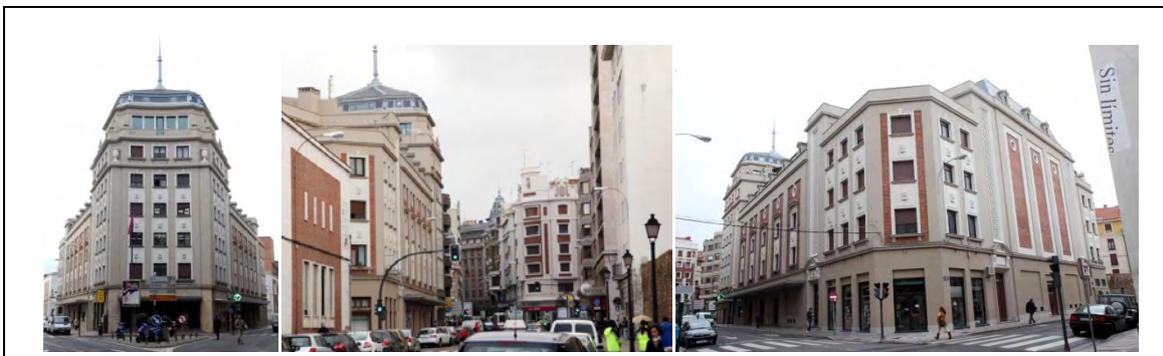
El Teatro Emperador ocupa un importante lugar en la memoria colectiva de los ciudadanos de León, no solo por su función dentro del panorama cultural de la ciudad, sino por su posición y carácter dentro de la trama urbana. El edificio resuelve el cierre de manzana en la confluencia de la Avenida Independencia con la Calle Santa Nonia, dos calles muy transitadas situadas en la transición de la trama urbana de la Ciudad Antigua al Ensanche decimonónico.

### SITUACIÓN URBANÍSTICA Y GRADO DE PROTECCION

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS Plano Municipal 78 ABR 2000	
		<p><b>CARACTERIZACIÓN</b></p> <p><b> denominación:</b> Teatro Emperador.</p> <p><b> situación:</b> C. Independencia, 14 / C. Santa Nonia / C. Puerta de la Reina.</p> <p><b> referencia catastral:</b> 91932 - 01.</p> <p><b> descripción:</b></p> <p><b> tipología:</b> Edificio singular.</p> <p><b> época:</b> Mitad del siglo XX (1949).</p> <p><b> descripción:</b> Edificio de baja más tres plantas con sótano, en el cuerpo del chaflán baja más cinco plantas con ático. Se enfatiza el chaflán en forma de torre y con remate en galería abierta. Gran riqueza decorativa en el interior y exterior de la sala del cinematógrafo. Estructura de muros de carga; cerramiento de entosado y ladrillo cara vista; cubierta de pizarra y carpintería de madera.</p> <p><b> autor:</b> Gonzalo de Cárdenas / Manuel de Cárdenas / Francisco J. Sanz.</p> <p><b> características:</b></p> <p><b> propiedad:</b> Privada.</p> <p><b> uso actual:</b> Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos.</p> <p><b> uso histórico:</b> Equipamiento cultural teatro-cine y otros usos.</p> <p><b> ordenanza:</b> PGOU. Sistema de Equipamientos y Disposiciones socio-cultural (C) con aplicación complementaria del art. 231.</p> <p><b> estado conservación:</b> Bueno.</p> <p><b> protección actual:</b> Includo en el PGOU, 1980.</p> <p><b> observaciones:</b></p>	
		<p><b> justificación de la protección:</b></p> <p>Elemento emblemático que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.</p> <p><b> elementos a conservar:</b></p> <p>La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Ornamentación interior del teatro - cine.</p> <p><b> particulares:</b></p> <p><b> actuaciones permitidas:</b> Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental y básico, reestructuración de nivel parcial.</p> <p><b> condiciones de edificación:</b> Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones: Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente. No se permite la sustitución del edificio.</p> <p><b> actuaciones necesarias:</b> Las propias de su conservación. En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente. Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja. Eliminación de elementos espúreos.</p>	

El inmueble está incluido en el **Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos del Plan Especial de Conjunto Urbano de la Ciudad de León (PECU)**. El grado de protección del edificio es 2, correspondiendo este grado a una protección de tipo Integral y justificándose la misma por constituir un elemento emblemático que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.

## HISTORIA RECIENTE



El Teatro Emperador, promovido y gestionado por el grupo empresarial ELDE (Empresa Leonesa de Espectáculos S.A., funcionó como cinematógrafo y sala para espectáculos escénicos ininterrumpidamente desde su inauguración en 1951 hasta su cierre en el año 2006.

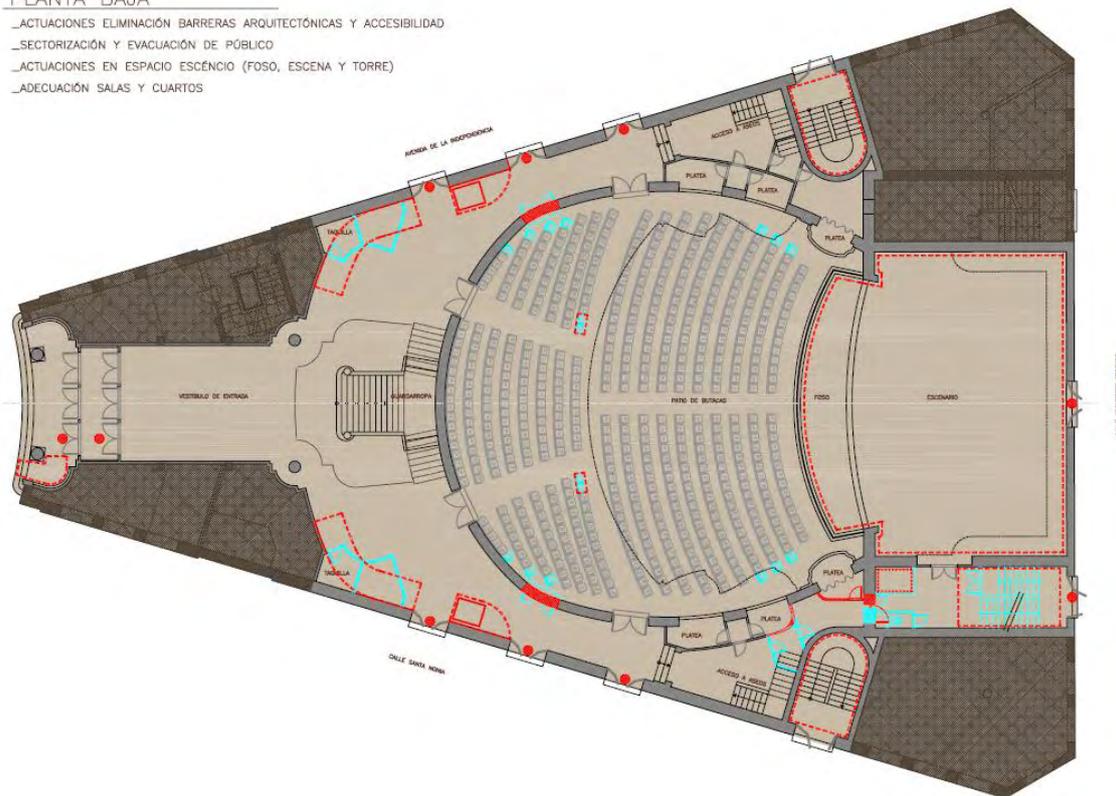
Tres años después, en el año 2009, el Teatro es adquirido por la Administración General del Estado, adscribiéndose al Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música (INAEM) con el fin de ubicar el Centro Nacional de Artes Escénicas y de las Músicas Históricas en él. Este proyecto queda suspendido debido a la situación coyuntural nacional y desde entonces el Teatro prolonga su estado de inactividad.

En el año **2012** y a la vista del estado de inseguridad y el grave deterioro de los elementos de fachada y cubierta del edificio que aloja el Teatro Emperador de la ciudad de León, el Instituto Leonés de Renovación Urbana y Vivienda, por encomienda del Ayuntamiento de León, redacta el proyecto de **Intervención Urgente en las fachadas y cubiertas del Teatro Emperador**, a fin de dar cumplimiento al deber de la propiedad de bienes inmuebles de mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad. Los tres propietarios actuales de la manzana edificada: el Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música (INAEM), que posee el 68%, la Empresa Leonesa de Espectáculos (ELDE) con el 28% y finalmente un propietario particular que posee el 4%, se harán cargo de la intervención y sufragarán las obras derivadas de la misma, cuyo importe final ha supuesto una inversión de 309.084,80 euros, IVA excluido.

Tanto las cubiertas como las fachadas y todos sus revestimientos y elementos funcionales y/o decorativos han sido objeto de los trabajos de consolidación y rehabilitación.

PLANTA BAJA

- \_ACTUACIONES ELIMINACIÓN BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ACCESIBILIDAD
- \_SECTORIZACIÓN Y EVACUACIÓN DE PÚBLICO
- \_ACTUACIONES EN ESPACIO ESCÉNICO (FOSO, ESCENA Y TORRE)
- \_ADECUACIÓN SALAS Y CUARTOS



En los últimos años se ha estudiado la **viabilidad de su puesta en funcionamiento de nuevo**. El cierre del Teatro en 2006 no ha supuesto un deterioro grave del interior de la sala y las dependencias con las que cuenta. El Teatro podría ponerse en funcionamiento de nuevo como sala de proyecciones y espectáculos escénicos realizando una intervención de adecuación a las condiciones que la normativa actual exige en cuanto a accesibilidad, seguridad y acondicionamiento para este tipo de salas de uso público. La actuación debería completarse con la adecuación del escenario y la torre escénica y el equipamiento técnico de luz, sonido y proyección adecuado a los usos indicados.

A continuación se resume **la intervención mínima que sería necesario acometer:**

- Reparaciones y adecuaciones estructurales y de la envolvente (principalmente en la cubierta de la sala)
- Accesibilidad: supresión de barreras arquitectónicas, adaptación de itinerarios horizontales y verticales (adecuación de escaleras y e instalación de ascensores), adecuación de aseos y sala (dotación de espacios específicos e itinerarios para personas discapacitadas)
- Sectorización y evacuación de las zonas de público
- Adecuación y dotación de camerinos, aseos para público y en camerinos, vestuarios, cuartos y salas técnicos y cuartos de instalaciones
- Intervenciones sobre el foso de músicos (adecuación de acceso), foso de escena y escenario (reparación estructural y reposición del plano de suelo) y torre escénica (acceso y adecuación de galerías técnicas y practicabilidad de las mismas, peine y estructura portante del mismo)
- Actualización y renovación de Instalaciones generales del edificio: detección y extinción de incendios, electricidad, iluminación, megafonía, ventilación y climatización (dotación, ubicación y repercusión acústica) y seguridad (control de accesos, detección y alarma)
- Limpieza, reparación y/o renovación de revestimientos, acabados interiores y mobiliario
- Equipamiento técnico escénico (telas y aparamenta de escenario, luces, sonido y proyección)
- Actuaciones en el exterior del edificio: urbanización del entorno, adecuación de accesos y marquesinas (acceso al escenario, acceso de trabajadores y actores y acceso de público), iluminación y señalización, canalización de tendidos eléctricos y de telecomunicaciones existentes en fachada.

**La ejecución de las actuaciones descritas, necesarias para poner en funcionamiento el teatro, supondrían una inversión de 3.084.383,87 €.**

El Teatro Emperador, dentro del contexto local escénico de la ciudad, ayuda a conformar un conjunto equilibrado de salas escénicas, ocupando un lugar privilegiado no solo por su ubicación en la ciudad, sino por su historia, y características patrimoniales. La inversión necesaria para el acondicionamiento físico de la infraestructura debe acompañarse de la puesta en marcha de un modelo de gestión de públicos y una gestión integrada del sistema escénico local.



## 6. LA ANTIGUA CASA DEL PEREGRINO



## 6. LA ANTIGUA CASA DEL PEREGRINO

Edificio situado en León en la plaza de San Marcos s/n, con referencia catastral nº 8202607TN8280S0001WB y está inscrito en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles y en el Registro de la Propiedad.

Se trata de un **edificio dotacional de titularidad municipal destinado a sistema general de equipamientos**.

**Data de 1750** y fue construido tras el deterioro del **anterior hospital de peregrinos** que estaba en el centro de lo que hoy es la plaza.

### SITUACIÓN

El inmueble se sitúa en la **Plaza de San Marcos**, siendo un edificio exento con fachada principal orientada al Sur desde donde tiene su acceso. Hacia su fachada Oeste se levanta la Iglesia y Parador de San Marcos a escasos metros de su fachada Oeste, entre el que se sitúa un paso no edificado actualmente cerrado por unos portones de cerrajería. La fachada Este se orienta hacia la Avenida de los Peregrinos y hacia la fachada Norte se sitúan los actuales jardines y aparcamiento del Parador de San Marcos separados por seto vegetal y valla de forja, teniendo desde aquí otra entrada.

### ESTADO ACTUAL

Hasta fechas recientes el edificio estuvo ocupado por las dependencias del Procurador del Común de Castilla y León. Esta fue una cesión de uso para lo cual se realizaron una obras de acondicionamiento en base a un proyecto redactado en el año 1992. El estado actual del inmueble corresponde básicamente a aquella intervención, salvo pequeñas reformas de pequeña entidad llevadas a cabo por la institución del Procurador. Hoy en día la actividad de esta institución ha cesado y el inmueble ha sido devuelto a la Administración Municipal y se encuentra desocupado.



## DESCRIPCIÓN

El edificio consta de dos plantas contando con una superficie total aproximada de **812 m<sup>2</sup>**. Se trata de un edificio de muros de carga revestidos exteriormente de mortero y cubierta de teja cerámica curva a cuatro aguas. Su estado de conservación es regular, estimándose realizar una inversión mínima.

Básicamente esta intervención consistiría en la revisión de la cubierta para proceder a la impermeabilización por medio de un elemento continuo y reparación de elementos deteriorados de alero. Habrá que adaptar el edificio a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, siendo necesaria la instalación de un ascensor y adaptación de los aseos.



Se revisará la instalación eléctrica para la adecuarla a la reglamentación en vigor. Y para concluir se efectuarán reparaciones correspondientes a acabados y pinturas en paramentos verticales y horizontales así como reparaciones y acabado en solados de parquet deteriorados.

### SITUACIÓN URBANÍSTICA

Según el Plan General de Ordenación Urbana de León, el inmueble se sitúa en Suelo Urbano Consolidado y calificado como SG-EQ - **Sistema General de Equipamientos**, definido los sistemas generales en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León como "el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población", y los equipamientos en el artículo 38 d) como "el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren

necesarios". A su vez se encuentra incluido dentro del ámbito del **PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE "SAN MARCOS"**, siendo de aplicación al edificio la Ordenanza "Zona Monumental" que según el artículo 16º del contado Plan Espacial, establece lo siguiente: "Por ser esta zona la constituida por edificios Históricos-Artísticos , no se cree necesario marcar normas de aplicación, por ser objeto de estudio directo por parte de la Dirección General de Bellas Artes".

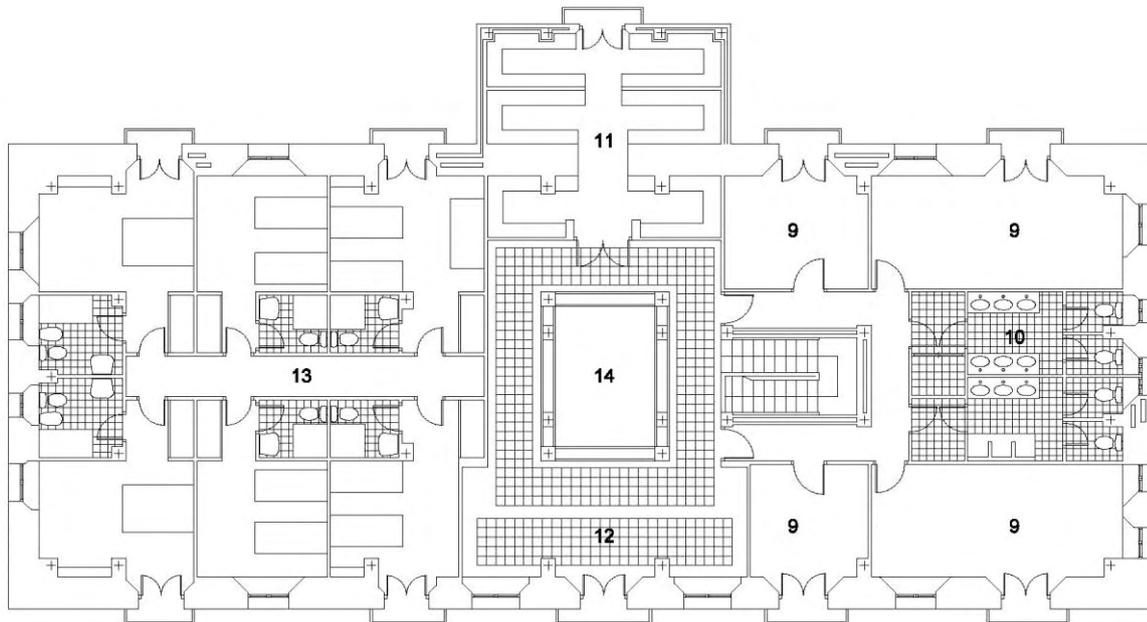
En virtud de las competencias en materia de Patrimonio Cultural transferidas a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, la anterior prescripción se entenderá referida al órgano que tenga actualmente asumida la competencia sobre la materia, en principio, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, dependiente de la Consejería de Cultura y Turismo, cuya autorización previa es preceptiva en orden a la concesión de la licencia urbanística municipal.

En cuanto a lo establecido en el Plano PP-6 del citado Plan Especial "Operativo de conservación y renovación", que refleja el tipo de conservación que requiere cada edificio, se asigna a la "Casa de Peregrinos" el nivel 2- **"RESTAURACIÓN, CONSERVACIÓN PARCIAL: Inmuebles que por ser excepcional categoría arquitectónica es necesario conservar en todas sus características (Situación, volumen, composición exterior e interior), pero que admite obras de adecuación o remodelación"**.



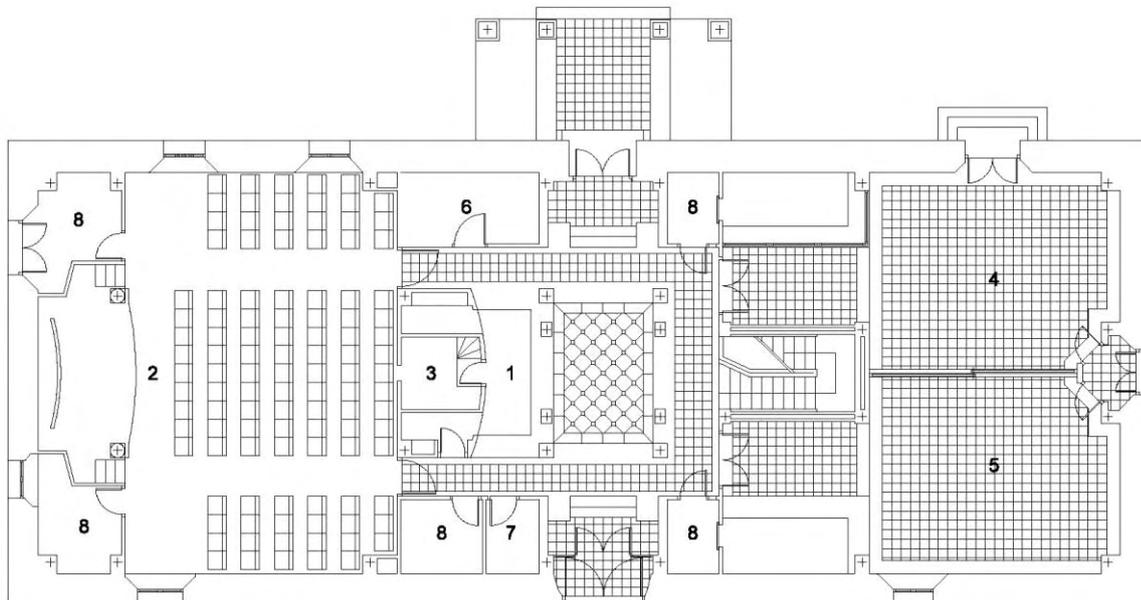
Plano de situación.





PLANTA PRIMERA

- 9) DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS
- 10) SERVICIOS Y ASEOS GENERALES
- 11) ARCHIVO DOCUMENTAL
- 12) GALERÍA (UTILIZABLE COMO EXPOSICIÓN)
- 13) ALBERGUE
- 14) PATIO CENTRAL



PLANTA BAJA

- 1) INFORMACIÓN GENERAL
- 2) SALÓN DE ACTOS Y PROYECCIONES
- 3) CABINA DE PROYECCIÓN
- 4) SALA DE RECEPCIONES
- 5) SALA DE EXPOSICIÓN- MUSEO
- 6) MARQUINARIA INSTALACIONES
- 7) CUADROS ELÉCTRICOS
- 8) TRASTEROS

7. LEÓN, CUNA DEL PARLAMENTARISMO. CENTRO CULTURAL CASONA DE PUERTA CASTILLO.



## 7. LEÓN CUNA DEL PARLAMENTARISMO. CENTRO CULTURAL CASONA DE PUERTA CASTILLO.

En el año 1997 se comenzó la excavación del solar de Santa Marina siendo la importancia de los restos arqueológicos encontrados los que suscitaron la compra por parte del Ayuntamiento de León de toda la manzana edificable. La excavación del solar se completó al año siguiente, dando lugar a la **reformulación de las teorías sobre la fundación de la propia ciudad**: es el primer vestigio que confirma la presencia de la Legio VI en León.

El 10 de junio de 2006 se firmó un **convenio específico de colaboración entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de León** para la ejecución de una actuación de interés arquitectónico consistente en la **“Restauración y puesta en valor de los restos de los campamentos romanos y de la Casona de Puerta Castillo en León”**.



El conjunto edificado conocido como la Casona de Puerta Castillo es una construcción sin datación concreta, pero del que se tiene constancia de su existencia ya en el siglo XVIII como Obra Pía de los Niños Expósitos o Arca de la

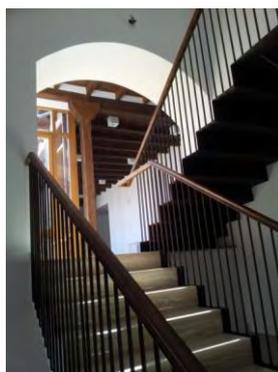
Misericordia. La construcción es suma de dos inmuebles, una casa burguesa en la zona Norte que se adosa a la muralla y un inmueble residencial que conforma la esquina Suroeste.

Bajo el inmueble se encuentran importantes restos arqueológicos de época romana y medieval, que se completan con la existencia de un yacimiento adyacente al edificio y en continuidad con el patio del mismo, el que se ubican tanto los restos de la primitiva iglesia de Santa Marina, del siglo XIII, como vestigios campamentales y fragmentos de muralla datados desde la época augustea hasta la contemporánea.

Se trata de un edificio con dos núcleos de comunicaciones, encontrándose originalmente dividido físicamente en dos inmuebles completamente independientes. Se han mantenido ambas escaleras, dotando al edificio además de un ascensor en la parte norte que permita subir a la muralla paseable a las personas con movilidad reducida. Se conservan también dos accesos independientes a vía pública, uno principal por la Plaza de Puerta Castillo y uno para uso restringido por la calle Santa Marina. La ocupación en planta de la Casona abarca una superficie aproximada de 675 m<sup>2</sup> (incluidos los 107 m<sup>2</sup> que se sitúan sobre el adarve de la muralla), y suma un total de aproximadamente 1.500 m<sup>2</sup> construidos de edificación.



IMAGEN DE LA GALERÍA AL PATIO INTERIOR



NÚCLEO PRINCIPAL DE COMUNICACIÓN



ESCALERA SECUNDARIA CON MURALES ORIGINALES CONSERVADOS. s. XX.

El Ayuntamiento de León ha concluido en febrero de **2014** las obras de rehabilitación de este inmueble para su uso como equipamiento público

relacionado con la cultura y el patrimonio de la ciudad, en especial el relacionado con el **León Romano**, con los documentos más relevantes del Archivo Histórico Municipal y con **León Cuna del Parlamentarismo –los Decretos de León de 1188, el testimonio documental más antiguo del sistema parlamentario europeo-**.

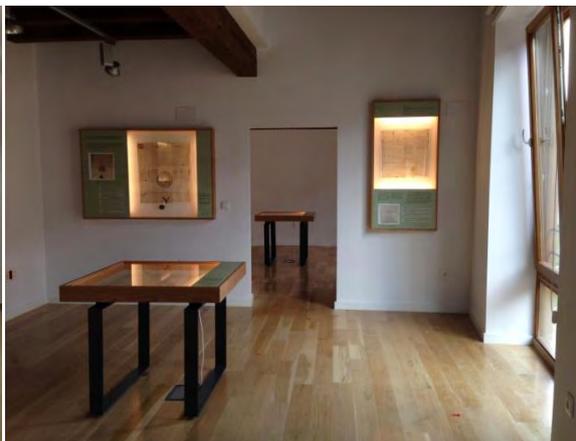
Programa de usos:

- Planta baja: Conjunto de salas para usos expositivos, divulgativos, y de carácter eminentemente público. **LEÓN ROMANO**.
- Planta primera: Usos administrativos con oficinas, zonas de atención al público, salas de reuniones y archivo. **ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL**.
- Planta segunda: Uso administrativo, salas de reuniones y exposiciones. **LEÓN CUNA DEL PARLAMENTARISMO**.

El Centro de Interpretación del León Romano contiene una explicación didáctica de la importancia del Imperio romano en nuestra ciudad, con reproducciones de *armamenta* de los legionarios romanos, *contubernium*, lápidas y estelas, así como maquetas narrando el desarrollo de la muralla y de la propia ciudad.



CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL LEÓN ROMANO  
CON LA MURALLA AL FONDO



EXPOSICIÓN FACSIMILES ARCHIVO HISTÓRICO DE  
LEÓN

El archivo histórico ha trasladado parte de sus oficinas, además del archivo con los documentos del s. XII al s. XIX y presenta también una pequeña exposición mostrando facsímiles de los documentos más importantes que posee.

En cuanto a **León Cuna del Parlamentarismo**, se ha creado un espacio de interpretación en el edificio que contiene una secuencia histórica del parlamentarismo en España, acogiendo gracias a la colaboración de la Junta de Castilla y León los **documentos originales de los "Decreta"**.

Dichos **Decreta** son el testimonio documental más antiguo del sistema parlamentario europeo que reflejan un modelo de gobierno y administración original en el marco de las instituciones españolas medievales, en las que el pueblo participa por primera vez, tomando decisiones del más alto nivel, junto con el Rey, la Iglesia y la Nobleza, a través de representantes elegidos de pueblos y ciudades, tal y como declaró la UNESCO el 18 de junio de 2013, concediendo a León la distinción de Memoria del Mundo.



IMAGEN DE UNO DE LOS "DECRETA"



VISTA PARCIAL DE LA SALA CON LA EXPOSICIÓN PERMANENTE LEÓN CUNA DEL PARLAMENTARISMO.

Esta intervención es una apuesta clara por la revalorización del casco antiguo y la creación de sinergias con otros elementos próximos como el Archivo Histórico Provincial o la Colegiata de San Isidoro y el Museo Bíblico Oriental.

### La exposición "León, Cuna del Parlamentarismo".

La muestra "León, Cuna del Parlamentarismo" reúne por primera vez en la historia los documentos por los que la UNESCO incluyó en el Registro de la Memoria del Mundo a los 'Decreta' de León de 1188. El organismo de Naciones Unidas aprobó esta inclusión en su reunión celebrada en Corea del Sur el 18 de junio de 2013, teniendo en cuenta que este conjunto de decretos conocidos como los 'Decreta' o la 'Carta Magna Leonesa', son el testimonio documental más antiguo del sistema parlamentario europeo, que reflejan un modelo de gobierno y de administración original en el marco de las instituciones españolas medievales. El objetivo de la exposición es promover la importancia de los 'Decreta' y el significado histórico que aquella iniciativa leonesa tuvo en el desarrollo de la sociedad. La idea central consiste en mantener vivo el concepto de las Cortes de 1188, de 'dar voz al pueblo', destacándolo como el mayor logro conseguido en aquella curia regia, al conseguir la participación de todos en las decisiones que afectan al conjunto de la sociedad.

### Contenido de la exposición.

'León, Cuna del Parlamentarismo' se articula en torno al deseo del ser humano de entenderse a través de la palabra, del diálogo y muestra cómo el parlamentarismo, como sistema político, parte del deseo del entendimiento colectivo, de su necesidad para lograr el acuerdo en los asuntos generales de las comunidades humanas, puesto que en León, se produjo el comienzo de un sistema político que no excluía a nadie.

La muestra parte de la significación de aquellas primeras 'Cortes' del Medievo y alcanza los modelos actuales parlamentarios centrados en España, haciendo un recorrido más detallado desde los inicios del siglo XIX. Para ello, durante los tres primeros meses, van a estar expuestos varios de los originales que se usaron para promover la declaración de la UNESCO, entre los que destaca como el más importante de ellos, el 'Mandato de Alfonso IX'.

En dicho documento, conservado en la Catedral de Orense y más cercano en el tiempo a las Cortes de 1188, se remite al obispo de Orense copia de los textos legales de las Constituciones de las curias regias de 1188 y 1194.

También se exponen los originales de la 'Transcripción latina de los Decreta de León de 1188' a partir del 'Tumbo Colorado' de la Catedral de Santiago de Compostela, cartulario compilado en la transición de los siglos XII al XIII, guardado en la Biblioteca Capitular y Colombina de Sevilla, y el 'Forum Judicum sive Leges Gothorum' de la Biblioteca Nacional de España, así como la 'Carta del Obispo de Orense' a todas las parroquias para que se hiciera efectivo lo acordado en las Cortes. Además de éstos y otros originales, hay que destacar las imágenes que se han conseguido para ilustrar la muestra, tanto el trabajo del gallego de origen leonés Suxo Lobato ilustrando la ciudad de los Decreta y su visión actual, como de la fotoperiodista leonesa Marisa Flores cuyo trabajo ofrece una visión gráfica excepcional de la historia más reciente del parlamentarismo español.

Una vez haya transcurrido el plazo de préstamo para la exposición de los documentos originales, éstos se sustituirán por reproducciones de alta calidad y continuarán expuestas de forma indefinida en la Casona de Puerta Castillo, como un centro de interpretación permanente de este legado.

La muestra se articula en torno a los siguientes capítulos: 'La Curia Regia de 1188'; 'Alfonso IX. Rey'; 'León, la ciudad de las primeras Cortes'; 'De las Cortes al Parlamentarismo moderno'; 'La Transición: de la dictadura a la democracia', y 'Señor presidente, tiene usted la palabra...'

En esta exposición colaboran diversos centros documentales nacionales prestatarios de los documentos originales: la Catedral de Orense, la Biblioteca Capitular y Colombina de Sevilla y la Biblioteca Nacional de España; así como al Archivo Histórico Nacional que ha cedido reproducciones digitales de alta calidad de otros documentos relacionados con los Decreta. Igualmente colaboran instituciones y colectivos leoneses, profesores de la Universidad de León, artistas leoneses, Diputación Provincial y Colegiata de San Isidoro.

**ANEXOS 1 A 3****En formato electrónico:**

Anexo 1. Estudio de viabilidad de la concesión redactado por la consultora CIENCIA E INGENIERÍA ECONÓMICA Y SOCIAL S.L.

Anexo 2. Estudio de viabilidad funcional del Palacio de Congresos y Exposiciones de León, redactado por Dominique Perrault Architecture.

Anexo 3. Proyecto de ejecución del Palacio de Congresos y Exposiciones.







AYUNTAMIENTO DE LEÓN

**ILRUV**  
INSTITUTO LEONÉS  
DE RENOVACIÓN  
URBANA Y VIVIENDA

