

DON GUILLERMO LAGO NUÑEZ, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL CON HABILITACIÓN NACIONAL, EN EJERCICIO EN EL AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

CERTIFICA: que, según documentos obrantes en la Secretaría General, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL del Ayuntamiento de Roquetas de Mar en Sesión Ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2024 adoptó, entre otros, por Delegación del Sr. Alcalde-Presidente (Decreto de 21 de junio de 2023, B.O.P. de Almería Núm. 124 de 30 de junio de 2023), el ACUERDO del siguiente tenor literal:

DICTAMEN DE LA C.I.P. DE URBANISMO en sesión ordinaria celebrada el día 22 de julio de 2024, relativo a la aprobación del anteproyecto y pliegos reguladores del concurso público tramitado por el procedimiento abierto para la concesión demanial sobre el inmueble INM000644 del inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones, referencia catastral 2540829WF3624S0001ZS, a fin de construir y explotar un Complejo Hospitalario Privado.

Se da cuenta del siguiente Dictamen:

“I.- PROPOSICIÓN:

“

I. ANTECEDENTES.

1. El Ayuntamiento de Roquetas de Mar es propietario, en virtud de escritura pública de protocolización del Proyecto de Compensación de fecha 26 de abril de 1996, autorizada ante el notario don José Sánchez y Sánchez-Fuentes, bajo el su número de protocolo 843, del siguiente inmueble:

- “URBANA. Parcela E1 destinada al uso de equipamiento dotacional, sita en Roquetas de Mar. Plan Parcial Playa Serena Sur, en el Sector 37-A de las NN.SS. Mide veintitrés mil noventa y dos metros cuadrados. Tiene un coeficiente de edificabilidad de 0,30m²t/m²s. Linda, noroeste, la parcela de Equipamiento Dotacional E2; sureste, la calle G; suroeste, la parcela de uso Residencial A10; Noroeste, la calle F. Tiene naturaleza de bien de dominio público. SERVICIO PUBLICO. Referencia



catastral: 2540829WF3624S0001ZS. Estado de coordinación con Catastro: No coordinado con catastro”.

Dicho inmueble se halla inscrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Roquetas de Mar, al tomo 1941, libro 397, folio 198, **finca 30911**, inscripción primera, y dado de alta en el Inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones con el número **INM000644**, está calificado como bien de dominio público (servicio público) y su referencia catastral es **2540829WF3624S0001ZS**.

2. Por escritos de 15 de mayo de 2024 (NRE 2024/21235), y de 26 de junio de 2024 (NRE 2024/27800), la entidad “Ribera Salud SA”, con CIF A03681186, solicitó la concurrencia competitiva de la concesión demanial del inmueble mencionado anteriormente para la construcción y explotación **de un complejo hospitalario privado**, por un **plazo de 75 años**, **adjuntado** a tal efecto, la **documentación social** de la mercantil solicitante, **memoria explicativa** de la utilización y de sus fines y justificativa de su conveniencia y oportunidad o necesidad y **anteproyecto** de la utilización pretendida, todo ello de conformidad con lo dispuesto tanto en el párrafo 1º del artículo 61 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía como en los artículos 82 y 84 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

3. Por resolución del concejal delegado de Urbanismo de fecha 17 de mayo de 2024 **se admitió a trámite**, de conformidad con lo previsto en el artículo 61.2 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las entidades locales de Andalucía, la concurrencia competitiva de la concesión demanial planteada al considerarse la realización de este tipo de proyectos una actividad de carácter beneficiosa para la población de Roquetas de Mar, quedando patente su oportunidad, conveniencia y utilidad para el interés público, estimándose la ubicación propuesta adecuada a la actividad pretendida.

4. Por escrito de 26 de junio de 2024 (RE. 2024/27800), se **subsanó** la memoria de la utilización pretendida y se aportaron planos rectificativos del anteproyecto a fin de sustituirlos por los presentados por Ribera Salud SA el 15 de mayo de 2024 (NRE 2024/21235).

5. Consta **Memoria** de la alcaldía-presidencia de 10 de julio de 2024 relativa a la de necesidad e idoneidad del procedimiento de concurrencia competitiva para la licitación de la concesión demanial indicada en relación al inmueble municipal con número INM000644 del inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones.



6. El 10 de julio de 2024, se emite **informe por el arquitecto municipal** que concluye así:

“Examinado el ANTEPROYECTO de referencia, a los efectos de la petición del informe del Área de Patrimonio sobre el cumplimiento de los parámetros fundamentales de la normativa urbanística para servir de base a la ulterior licitación de la concesión demanial, se informa:

*Una vez supervisada la documentación técnica redactada por los Arquitectos Diego Treglos Signorelli y D^a María Pintor Zamora, firmados digitalmente con fecha 20/06/2024, se constata que esta **SE AJUSTA a las determinaciones establecidas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, tanto a nivel de uso pretendido, como de sus parámetros fundamentales (edificabilidad, ocupación, número de plantas, tipología edificatoria, retranqueos/alineaciones y usos pretendidos).***

NOTA:

Deberá tenerse en cuenta en un futuro, al tiempo de la solicitud de la licencia urbanística de obras, que el proyecto desarrolla actividades en su edificación sometidas a calificación ambiental previa. Igualmente, será necesario, previo a la obtención de la licencia:

Aprobación previa de un estudio de detalle conforme dictamina el Art. Art. 10.132 del PGOU de Roquetas de Mar.

Autorización administrativa, previa y definitiva, expedida por la Junta de Andalucía para los centros, servicios y establecimientos Sanitarios. Decreto 69/2008, de 26 de febrero.

Autorizaciones y aprobaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales. Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y sus reglamentos de aplicación, en particular, en lo relativo a la documentación, informes y aprobaciones que deriven de la aplicación de la normativa medioambiental vigente.

En relación con el resto de documentación técnica necesaria para la solicitud de licencia Urbanística, manifestar que el contenido del documento técnico o anteproyecto, no incluye la justificación documental requerida por el Código Técnico de la Edificación, por lo que no podrá servir para la obtención de la



correspondiente licencia sin la adecuación y modificación del documento al mismo y al PGOU09, de Roquetas de Mar”.

7. Consta **informe de valoración** realizado por el arquitecto municipal de 10 de julio de 2024 cuya conclusión es la siguiente:

“El **VALOR DEL SUELO** objeto de la posible concesión demanial asciende a **3.611.547,67 €**

Un valor de referencia para el **CANON MÍNIMO ANUAL**, obtenido por la aplicación de los preceptos establecidos en la ley es de **180.577,38 €/año**”.

8. Consta **informe jurídico favorable** a la concesión demanial pretendida del responsable de la Dependencia de Patrimonio de fecha 11 de julio de 2024.

9. - El día 10 de julio de 2024 se suscribió el **pliego de prescripciones técnicas** (en adelante PPT) y el 12 de julio de 2024 el **pliego de cláusulas administrativas particulares** (PCEAP) que regirán, junto con la legislación que resulte aplicable, la futura concesión demanial, debiendo ser incorporados al expediente de contratación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).

II. Consideraciones jurídicas.

1. - La **legitimación** para aprobar la presente propuesta la ostenta la Junta de Gobierno Local como consecuencia de lo dispuesto en el Acuerdo plenario de 26 de junio de 2023, por el que se delegan competencias del Pleno en la Junta de Gobierno Local (BOP de Almería nº. 128, de 6 de julio de 2023).

2. - La **técnica concesional** se configura como un mecanismo de gestión pública que pretende conseguir el máximo aprovechamiento del dominio público mediante un uso privativo ordenado que beneficia a la sociedad y estimula el sector económico de su zona de influencia. En el presente supuesto, nos encontramos ante un **uso o aprovechamiento privativo** sobre un bien de dominio público que limita o excluye la utilización por los demás y requiere el debido control por parte de la Administración, tal y como se determina en los artículos 29.4 y 30.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las entidades locales de Andalucía (LBELA), en los artículos 55.1 y 58.1 RBELA y en el artículo 93.4 de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre (LPAP), entre otros.



*El uso privativo que se contempla en el presente expediente administrativo conlleva modificación o transformación del dominio público (artículo 58.1 RBELA) y requiere el otorgamiento de **concesión** (artículos 30.3 LBELA y artículo 78.1.a RB), entendiéndose por tal como aquel derecho real administrativo que surge no de una relación contractual sino de un acto administrativo (título habilitante) que requiere aceptación o conformidad del interesado como condición de eficacia (relación bilateral).*

*El otorgamiento de la concesión será **previa licitación pública** (artículo 31.2 LBELA), **en régimen de concurrencia** (artículo 93.1 LPAP) mediante el **procedimiento de adjudicación abierto** y la **forma de concurso** (artículos 58.2 RBELA).*

*3. – En cuanto al canon, es oportuno determinar la **carencia temporal del mismo a fin de que coincida con el inicio de la actividad pretendida**, sin que la misma pueda superar el plazo máximo previsto en el PPT para la primera fase (construcción y puesta en funcionamiento del hospital), que es de 24 meses a contar de la concesión de la licencia de obras o el que resulte mejorado en la oferta de licitación.*

*4. - Según lo previsto en DA 2ª.9 y 10 LCSP, el **Pleno de la entidad local** es el órgano competente para la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas cuando su valor supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto o el importe de tres millones de euros, si bien, en la actualidad la competencia se encuentra **delegada en la Junta de Gobierno Local**, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo plenario de 26 de junio de 2023, por el que se delegan competencias del Pleno en la Junta de Gobierno Local (BOP de Almería nº. 128, de 6 de julio de 2023), resultando necesario el **previo informe de la Comisión informativa de Urbanismo** (artículo 113.1.e ROF).*

*En consecuencia y, de conformidad con lo previsto en los artículos 123 y ss. ROF, se propone a la Comisión Informativa para su aprobación en acto público por la Junta de Gobierno Local, por delegación del Pleno efectuada mediante acuerdo de 26 de junio de 2023 (BOP de Almería número 128, de 6 de julio de 2023) la aprobación de la siguiente, **PROPUESTA DE ACUERDO**:*

PRIMERO. - Aprobar tanto el anteproyecto como los pliegos reguladores que han de regir el concurso público tramitado por el procedimiento abierto para la concesión demanial sobre el inmueble INM000644 del Inventario municipal de bienes, derechos y obligaciones, con referencia catastral 2540829WF3624S0001ZS, a fin de construir y explotar un complejo hospitalario privado, teniendo en cuenta que el plazo concesional será de 75 años, y que el canon habrá de abonarse al inicio de la

prestación de la actividad (la cual tendrá lugar, como máximo a los 24 meses a contar de la concesión de la licencia obras o, en su caso, el periodo mejorado en la oferta de licitación).

SEGUNDO. - Someter tanto el anteproyecto como el pliego a **información pública** por plazo de 20 días, tal y como se prevé en el artículo 64.1 RBELA y convocar licitación una vez finalizada la mencionada fase de información pública sin reclamaciones o tras la resolución de las mismas (artículo 64.2 RBELA), considerando adecuado para favorecer la máxima participación posible la **ampliación del plazo de presentación de ofertas** de 30 días a que se refiere el artículo 96.3 LPAP -suplet.- a **60 días naturales** (DA 12ª LCSP), de conformidad con lo previsto en el artículo 136 LCSP -suplet.-, contado a partir de la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante (artículo 135.1 LCSP).

TERCERO. - **Facultar** al Sr. Concejal Delegado de Urbanismo para la firma de cuantos documentos y realización de cuantas gestiones sean precisas a fin de dar cumplimiento a este acuerdo y **proponer como responsable del contrato** al arquitecto municipal don Agustín Martínez Aparicio.

CUARTO. - Actualizar el **Inventario** Municipal de bienes, derechos y obligaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 LBELA, en el sentido de dar de alta, bajo el epígrafe de «bienes y derechos revertibles» el bien inmueble objeto del presente expediente, una vez, en su caso, se formalice la presente concesión demanial, tal y como se dispone en el artículo 112.2 RBELA y el artículo 28.2 RB.

QUINTO. – Del acuerdo adoptado **se dará cuenta** al pleno en la próxima sesión que se celebre.

No obstante, el órgano competente acordará lo que proceda en derecho.

La propuesta que se eleva para su aprobación se adecua a la normativa aplicable, de conformidad con lo dispuesto en la Base 69.6 de las Bases de Ejecución del Presupuesto General del Ejercicio 2024 del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

II.- VOTACIÓN:

Por la Presidencia se somete a votación la Propuesta, resultando:

- Votos a favor (6): Grupo Popular (6).
- Votos en contra (1): Grupo Izquierda Unida y Podemos por Roquetas (1).



- Abstenciones presentes (4): Grupo Socialista (2), Grupo Vox (1), Grupo Almería Avanza (1).

La Comisión con los votos antes mencionados dictamina de forma FAVORABLE la citada Propuesta en sus propios términos.

III.- DICTAMEN:

Del presente Dictamen se dará cuenta a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL de conformidad con la legislación vigente.”

La JUNTA DE GOBIERNO ha resuelto, en acto público por delegación del Pleno efectuada mediante acuerdo de 26 de junio de 2023 (BOP de Almería número 128, de 6 de julio de 2023) APROBAR el Dictamen en todos sus términos.

Y para que así conste y surta los efectos indicados en el presente acuerdo, expido la presente con la salvedad establecida en el artículo 206 del R.O.F., y a reserva de los términos en que resulte aprobada el Acta correspondiente.

El presente documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el funcionario público y con el visto bueno de la autoridad en la fecha que se indica al margen del mismo, cuya autenticidad e integridad puede verificarse a través de código seguro que se inserta.