



**080 - 19**  
198224 M

### **DOCUMENTO ADMINISTRATIVO PARA FORMALIZAR CONCESIÓN**

En la ciudad de Albacete, a      de      de 2020

#### **COMPARECEN**

De una parte **D. Vicente Casañ López**, Alcalde-Presidente, actuando en nombre y representación de la Corporación Municipal, asistida en éste acto por el Oficial Mayor del Excmo. Ayuntamiento de Albacete D. Teodoro de la Rosa Herrero.

De otra parte, **D<sup>a</sup>. Isabel Sánchez Fuenllana** como Presidenta de la entidad *Asociación de Familiares de enfermos de Alzheimer y otras demencias seniles de Albacete (AFA)*. (NIF: G 02238988), domiciliada en la Calle del Ebro, num. 4 de esta localidad, (inscrita en el Registro de Asociaciones del Ayuntamiento de Albacete con el núm. 380) y nombramiento de la misma en Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de quince de abril de 2015.

Ambas partes, en la representación con que actúan y con la capacidad legal necesaria para otorgar el presente documento que se reconocen mutuamente

#### **EXPONEN**

**PRIMERO.-** Que el **Ayuntamiento de Albacete es propietario** del solar municipal inventariado bajo el epígrafe 1.3/0128 del Inventario Municipal de Bienes, situado entre las calles *Maese Pedro - Arboleda* y *Arado* (con referencia catastral: 8558801 WJ9185H0001XY, con una superficie de 2.278 m<sup>2</sup>)

**SEGUNDO.-** Que se ha tramitado expediente para la **concesión de otorgamiento directo** a favor de la *Asociación de Familiares de enfermos de Alzheimer y otras demencias seniles de Albacete (AFA)* para edificar un CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA PARA ENFERMOS DE ALZHERIMER Y OTRAS DEMENCIAS SENILES .

**TERCERO.-** Que siendo voluntad del Ayuntamiento de Albacete la concesión de la superficie descrita se tramitó expediente de concesión de uso a petición de los propios interesados, incorporando el expediente:

**1º.- Informes técnico y del servicio.** Se han incorporado al expediente los informes que a continuación se detallan:

**1.1.- Informes técnicos de la Gerencia de Urbanismo, del Dto. de Actuaciones Urbanizadoras de 25.11.2019 y del Dto. de Planeamiento de 20/11/2019** comprendiendo que:

*1. La parcela referida está calificada en el PGOU vigente como “uso multifuncional”, por lo que es posible urbanísticamente el uso que se pretende.*

*2. No se conoce ningún expediente por el que el referido bien se encuentre comprendido en ningún Plan de Ordenación, Reforma o Adaptación.*

*3. No se conoce ningún expediente por el que el referido bien sea necesario para el Ayuntamiento, ni es previsible que lo sea en los próximos diez años.*

*4. ... el acerado existente alrededor de esta parcela es de reducidas dimensiones, con arbolado que aun dificulta más el tránsito, siendo incompatible con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. El uso previsto para la parcela hace previsible que la población que utilice los servicios allí prestados sea especialmente afectada por problemas de movilidad.*

*Por ello sería recomendable que en el expediente que se tramite se fije como área de uso de la parcela aquella que diste 3,00 metros desde el bordillo existente, situando vallados o cualquier otra edificación dentro de esta línea, de forma que se garantice el paso de personas con movilidad reducida cumpliendo las normas antes citadas y pavimentando la franja restante, con lo que quedaría alrededor una área pavimentada de 3,00 metros de anchura.*

**1.2.- Informe del Servicio responsable.** -El Servicio de Acción Social de fecha nueve de septiembre de 2019 indicando que:

*La Asociación de familiares de enfermos de Alzheimer realiza una importante labor en Albacete, con personas afectadas de Alzheimer y otras demencias, así como de sus familias, ofreciendo servicios y programas de calidad que redundan en su calidad de vida, y apostando de manera decidida por la investigación para profundizar en las causas que producen la enfermedad y avanzar en el diagnóstico precoz.*

*La construcción de un nuevo Centro de Atención Especializada a enfermos de Alzheimer y otras demencias seniles que AFA Albacete quiere llevar a cabo en nuestra ciudad quiere dar respuesta a la demanda actual y a las necesidades de las familias y enfermos de Alzheimer, garantizando la continuidad de los programas de referencia que ofrece a estas personas.*

*Por lo que se Informa favorablemente la concesión de bienes que se está tramitando, en relación con el fin social de dicha cesión, en base a lo anteriormente mencionado*

**CUARTO.-** Que mediante **Edicto** de Alcaldía de 06/09/2019 publicado en el BOP número 118, del viernes 11 de octubre de 2019, fue expuesto en el Tablón Municipal de Anuncios entre el 6 de septiembre y el 9 de octubre de 2019 y consta en el expediente certificado de la existencia de no reclamaciones expedido con fecha 12 de noviembre de 2019.

**QUINTO.-** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 93.1. de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, “**El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia.** No obstante, podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en el artículo 137.4

de esta Ley, cuando se den las circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, o en otros supuestos establecidos en las leyes”.

Igualmente el art. 137.4.c indica que se podrá acordar la **adjudicación directa** en el supuesto de que “*el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general*” que se da en este caso ya que la *Asociación de Familiares de enfermos de Alzheimer y otras demencias seniles de Albacete (AFA)* pretende edificar un CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA PARA ENFERMOS DE ALZHERIMER Y OTRAS DEMENCIAS SENILES, en cumplimiento del art 6) de sus Estatutos .

Por ello, carece de sentido una licitación pública, en tanto en cuanto ninguna otra entidad, ya sea pública o privada, puede obtener provecho alguno con la concesión, en las condiciones de experiencia, práctica y cercanía que se dan en este tipo de atenciones especializadas.

También **puede apreciarse un fin de interés general**, como es la atención continuada a personas enfermas de Alzheimer o con otras demencias seniles conllevando su acción una mejora tanto de los propios enfermos como de sus cuidadores y por ende de toda la ciudad.

**SEXTO.-** Que el fin para el que se cede el solar de dominio público es para la ejecución del proyecto de interés general para la población enferma y sus familias en todo el municipio, cual es un CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA PARA ENFERMOS DE ALZHERIMER Y OTRAS DEMENCIAS SENILES, cumpliendo así una función de servicio público (o realización de un fin de interés general).

**SEPTIMO.-** Que la **naturaleza demanial** de la parcela justificaría su concesión de conformidad con lo dispuesto en el art. 74 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, y constituyendo lo requerido un uso privativo, procedería el otorgamiento de la concesión conforme se regula en dichos preceptos.

**OCTAVA.- Contraprestación o tasa** por el uso del bien de dominio público. El art. 93.4 de la Ley citada establece que las concesiones pueden ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición, o estar sujetas a la tasa por la utilización privativa.

En el caso y dado que el solicitante tendría que hacer frente a los gastos de instalación, conservación y mantenimiento del CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA, así como la adecuación del espacio que pudiera resultar necesario, se considera que la concesión solicitada puede otorgarse sin sujeción a tasa. Si bien y en consecuencia tendrá que hacerse cargo de los gastos derivados de la instalación.

**NOVENA.- Tiempo de duración de la concesión.** El plazo de la concesión será de 10 años a contar desde la fecha de formalización de la concesión, que serán prorrogables previa petición expresa, con un máximo de 75 años.

**DECIMA.-** Que tramitado el **expediente conforme al ordenamiento de trámites** a seguir establecido para las concesiones de dominio público de otorgamiento directo, aprobado por la Junta de Gobierno Local de 4 de marzo de 2011, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y los artículos 92.7 y 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de las Administraciones Públicas, y teniendo en cuenta el dictamen de la Comisión Informativa de Economía de 16 de diciembre de 2019; la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 26 de diciembre de 2019 acordó, por unanimidad, lo siguiente:

***PRIMERO:** Aprobar la concesión administrativa y gratuita por 10 años, que serán prorrogables previa petición expresa, con un máximo de 75 años, a la Asociación de Familiares de enfermos de Alzheimer y otras demencias seniles de Albacete (AFA) del solar municipal inventariado bajo el epígrafe 1.3/0128 del Inventario Municipal de Bienes, situado entre las calles Maese Pedro - Arboleda y Arado (con referencia catastral:*

8558801 WJ9185H0001XY, con una superficie de 2.278 m<sup>2</sup>) para edificar un CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA PARA ENFERMOS DE ALZHERIMER Y OTRAS DEMENCIAS SENILES

SEGUNDO: Aprobar las condiciones de concesión estipuladas en el Pliego de Clausulas particulares, que a continuación se adjuntan

**UNDÉCIMA.-** Que teniendo en cuenta el artículo 93.2 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre de las Administraciones Públicas, **se formaliza la concesión en documento administrativo**, y en cumplimiento de dicho precepto se suscribe el presente, por el que se registrará dicha concesión conforme al siguiente:

#### **PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARA LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO DE OTORGAMIENTO DIRECTO.**

**PRIMERA.- Objeto y descripción del espacio objeto del expediente.** Es objeto de este Pliego regular las condiciones generales que servirán de base para el otorgamiento directo de una concesión administrativa de uso privativo del dominio público del inmueble municipal que se detalla a continuación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 93.1 en relación con el 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Es objeto de la concesión administrativa el solar municipal inventariado bajo el epígrafe 1.3/0128 del Inventario Municipal de Bienes, situado entre las calles Maese Pedro - Arboleda y Arado (con referencia catastral: 8558801WJ9185H0001XY, con una superficie de 2.278 m<sup>2</sup>) para edificar un CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA PARA ENFERMOS DE ALZHERIMER Y OTRAS DEMENCIAS SENILES .

Dicha concesión administrativa de dominio público, que no implica cesión del mismo ni de las facultades dominicales del Excmo. Ayuntamiento, se otorga con sujeción a lo dispuesto en las cláusulas contenidas en el presente Pliego, lo establecido en el art. 92 siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y el R.D.1372/86 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

**SEGUNDA.- Indicación de la entidad beneficiaria y objeto de la concesión.** La concesión se hará a favor de la entidad *Asociación de Familiares de enfermos de Alzheimer y otras demencias seniles de Albacete (AFA)* (NIF: G 02238988), domiciliada en la Calle del Ebro, num. 4 de esta localidad, para edificar un CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA PARA ENFERMOS DE ALZHERIMER Y OTRAS DEMENCIAS SENILES.

**TERCERA.- Formalización documental de la concesión.** La concesión deberá de formalizarse en documento administrativo, en el plazo de un mes contado desde la notificación del acuerdo de adjudicación de la concesión.

**CUARTA.- Régimen económico y duración de la concesión.** La concesión será gratuita y sin contraprestación; y el plazo de 10 años a contar desde la fecha de formalización de la concesión, que serán prorrogables previa petición expresa, con un máximo de 75 años.

**QUINTA.- Licencias y permisos para el uso del bien.** El concesionario asumirá el compromiso de la previa obtención a su costa, de cuantas licencias y permisos requiera el uso del bien o la actividad a realizar sobre el mismo.

**SEXTA.- Obras por parte del beneficiario.** El concesionario deberá realizar las obras con arreglo a los proyectos técnicos elaborados y licencias de obras otorgadas.

Las obras serán revisadas por los Servicios Técnicos de la Administración, una vez ejecutadas o en el momento de solicitar y obtener la licencia de primera ocupación.

**SÉPTIMA.- Mantenimiento de las obras e instalaciones.** El concesionario se obliga a mantener las obras en las debidas condiciones de seguridad, siendo responsable de todos los daños y perjuicios que puedan derivarse de la mala conservación o defectos de la construcción de las obras, asumiendo los gastos de conservación y mantenimiento, impuestos, tasas y demás tributos.

**OCTAVA.- Mantenimiento del dominio público utilizado.** El concesionario se compromete a mantener en buen estado la porción de dominio público utilizado, así como destinarlo a la finalidad pública asignada durante el plazo de la concesión.

La Corporación se reserva la facultad de comprobar que el bien es utilizado de acuerdo con los términos de la concesión, cuyo incumplimiento determinará la resolución de la misma, y la reversión de lo edificado a favor de la Corporación, que adquirirá su propiedad, sin perjuicio

de la indemnización de los daños y perjuicios que procedieran con arreglo a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.

**NOVENA.- Cancelación previa de la concesión.** El Ayuntamiento se reserva la facultad de dejar sin efecto la concesión, antes del vencimiento, si lo justificasen las circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin él cuando no procediere.

**DÉCIMA.- Extinción de la concesión y reversión.** La Concesión se extinguirá por vencimiento del plazo, lo que determinará la reversión total de lo edificado a favor de la Corporación, que adquirirá su propiedad, sin que proceda indemnización alguna.

**UNDÉCIMA.- Extinción de la concesión por causas imputables al concesionario.** La concesión se extingue si, por causas imputables al concesionario, no se edificasen las obras dentro del plazo previsto en el proyecto, o en su caso, en el que establezca el planeamiento, sin derecho a indemnización.

**DUODÉCIMA.- El incumplimiento de la concesión.** El incumplimiento de los términos de la concesión, o la no conservación de las obras en las debidas condiciones de ornato y seguridad o el uso para fines distintos de los concedidos, sin perjuicio de las medidas que pueda adoptar en orden a la rescisión de la concesión, facultarán a Ayuntamiento para la imposición de las sanciones oportunas, atendida la trascendencia de la infracción y previa tramitación del oportuno expediente sancionador.

El Ayuntamiento podrá imponer asimismo, a juicio de sus técnicos, la ejecución de las obras que estimen necesarias en orden a la seguridad de la construcción.

**DECIMO TERCERA.- Cumplir las normas vigentes** en materia fiscal, laboral, de Seguridad Social, de Prevención de riesgos laborales y sanitarias, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidades por este incumplimiento, no generándose, en ningún caso vínculos laborales entre el Ayuntamiento de Albacete y el personal contratado por el concesionario.

**DECIMO CUARTA.- Condiciones específicas.**

1.- El concesionario está obligado al pago de los gastos de conservación, mantenimiento y suministro; así como los consumos de agua y luz, debiendo instalar a su cargo el contador para el control del consumo, dándose de alta en dichos suministros.

2.- Habida cuenta y de conformidad con los informes técnicos citados, de que el acerado existente alrededor de esta parcela es de reducidas dimensiones, con arbolado que aun dificulta más el tránsito, siendo incompatible con el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y en consecuencia el uso previsto para la parcela hace previsible que la población que utilice los servicios allí prestados sea especialmente afectada por problemas de movilidad; la construcción a edificar establecerá como área de uso de la parcela aquella que diste 3,00 metros desde el bordillo existente, situando vallados o cualquier otra edificación dentro de esta línea, de forma que se garantice el paso de personas con movilidad reducida cumpliendo las normas antes citadas y pavimentando la franja restante, con lo que quedaría alrededor una área pavimentada de 3,00 metros de anchura.

**DECIMO QUINTA.- Hipoteca de la concesión.** El titular de la concesión dispone de un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada por el título de la concesión. Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones sólo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada. En todo caso, para constituir la hipoteca será necesaria la previa autorización del Ayuntamiento. Si en la escritura de constitución de la hipoteca no constase esta autorización, el registrador de la propiedad denegará la inscripción. Las hipotecas constituidas sobre dichos bienes y derechos se extinguen con la extinción del plazo de la concesión.

Y leído el presente documento administrativo por ambas partes, lo encuentran conforme y se ratifican en todas y cada una de sus estipulaciones, firmándolo por duplicado en unidad de acto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, de todo lo que yo, el Oficial Mayor doy fe.