



NEGOCIADO: CONTRATACIÓN Y PATRIMONIO.

ASUNTO: Concesión demanial UEP-R4 "Doncella Beach" .

DECRETO

Dada cuenta a esta Alcaldía del expediente número 2504/2016 del Departamento de Contratación.

Considerando: La concesión sobre 286,30 m² en la UEP-R4 "DONCELLA BEACH" formalizada el 13 de mayo de 2015 entre el Ilmo Ayuntamiento de Estepona y la mercantil Promociones Urbanas La Glorieta S.L. con cif B-37270162 .

Considerando: La solicitud de fecha 24 de septiembre de 2015 de D. Javier Rodríguez Martínez en nombre de la sociedad concesionaria y la posterior ratificación de la misma presentada en el registro de entrada del Ayuntamiento el 12/02/2016 por D. Javier Guerrero Ankersmit, como apoderado de la empresa tal y como acredita con el poder de 4 de julio de 2011 que consta en el expediente.

Considerando: El artículo 67 del [Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el](#) Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía que indica que otorgada la concesión no se podrán introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y en las condiciones económicas. Se considerarán modificaciones sustanciales las que superen el treinta por ciento del presupuesto de las obras o el quince por ciento de cualquiera de las condiciones económicas.

Considerando: El apartado 3 del precepto que indica que las modificaciones requerirán autorización motivada de la Entidad Local concedente, previo informe técnico.

Considerando: El informe técnico del arquitecto municipal D. Arturo Cebrián de fecha 12 de noviembre de 2015 favorable a la modificación solicitada, ya que indica se cumplen los requisitos del artículo 67 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y cuyo contenido se transcribe a continuación:

"El peticionario, representado por D. Javier Rodríguez Martínez, presenta con número de Registro de Entrada 19945 de fecha 24 de septiembre de 2015 escrito solicitando: "Ampliación de la concesión obtenida para el uso de 286,90 m² a 390,29 m², estando localizado la superficie ampliada en subsuelo según Ordenanza Reguladora del Uso del Subsuelo de Dominio Público Local, publicada en BOPMA 239, en fecha 17 de diciembre de 2013" acompañando planos del topográficos y de ubicación y presupuesto de la inversión, en relación a la concesión de referencia según encabezamiento.

Se informa lo siguiente:

● **ANTECEDENTES:**

1. *El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Estepona, aprobado definitivamente en Junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA*





aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica como Suelo Urbano No Consolidado los terrenos incluidos de la Unidad de Ejecución denominada A-UEP-R4 "Doncella Beach" (antes UEP-R4 "Doncella Beach").

2. El Estudio de Detalle que desarrolla la Unidad de Ejecución denominada A-UEP-R4 "Doncella Beach" se aprobó definitivamente el 25 de julio de 2.005 y su modificación el 25 de septiembre de 2007.
3. El proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 3 de abril de 2006. Las obras están finalizadas y recepcionadas.
4. Los terrenos de la unidad se encuentran en uso, con las viviendas edificadas y ocupadas.
5. El Expediente de Innecesariedad de Reparcelación fue aprobado definitivamente el 10 de abril de 2006 y por tanto las cesiones efectuadas. El 13 de septiembre de 2011 se aprobó definitivamente una "Modificación de Expediente de Innecesariedad de Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución UEP-R4 Doncella Beach".
6. Tras el desarrollo del Sector, quedaron definidas las parcelas números 2 y 4. Los parámetros Urbanísticos básicos de estas parcelas, son:

PARCELA 2:

- USO: ZONA VERDE PÚBLICA
- SUPERFICIE PARCELA: 5.994,39 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 1143 DEL IMB

PARCELA 4:

- USO: VIARIO PÚBLICO
- SUPERFICIE PARCELA: 3.802,57 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 1145 DEL IMB

7. El P.G.O.U. de Estepona regula el régimen de los usos de las parcelas de Espacios Libres en su Título VIII, Sección 3, Art. 8.51 de las Normas Generales y las condiciones de dichos usos en Título I, capítulo 2, Sección 15, Art. 1.60 de las Normas Particulares y el de las parcelas de Red Viaria en su Título VIII, Sección 3, Art. 8.51 de las Normas Generales y las condiciones de dichos usos en Título I, capítulo 2, Sección 14, Art. 1.55. El Art. 1.61 de las NN.PP. Establece, en relación a las primeras, que "En ningún caso el total del terreno ocupado por las instalaciones permitidas, sobrepasará el 5% de la superficie total de cada zona". El uso del subsuelo se regula a través de la "Ordenanza Reguladora del Uso del Subsuelo de Dominio Público Local", publicada en BOPMA 239, en fecha 17 de diciembre de 2013.
8. El 13 de mayo de 2015 el solicitante firmó un contrato de concesión para el uso privativo de 286,90 m² de la parcela 2 según las condiciones del previo concurso público, en base al "Proyecto Básico y de Ejecución de Chiringuito de Playa y Licencia de Apertura Sito en "Doncella Beach" UEP-R4 Estepona (Málaga)" redactado por los Arquitectos D. Javier Rodríguez Martínez y D. Antonio Benjumea Tesouro ("Estudio de Arquitectura Creativa"), de fecha JULIO 2012.
9. El peticionario, también representado por D. Javier Rodríguez Martínez, presenta con fecha de Registro de Entrada 28 de agosto de 2015 solicitud de Licencia de





Obras según el encabezamiento, acompañando "Proyecto Básico de Chiringuito de Playa Sítio en "Doncella Beach" UEP-R4 Estepona (Málaga)" redactado por el Arquitecto D. Javier Rodríguez Martínez ("Estudio de Arquitectura Creativa").

10. El 18 de septiembre de 2015 este mismo técnico emitió informe de carácter desfavorable a la solicitud anterior, en el que se decía:

"La ocupación prevista del chiringuito presentado es de 297,49 m², inferior a la ocupación máxima que es del 5% de la superficie de la parcela (299,72 m²). El proyecto NO se desarrolla íntegramente en la parcela de uso Zona Verde objeto de la concesión.

Se han detectado las siguientes deficiencias técnicas o incumplimientos respecto a la normativa urbanística de aplicación:

- Parte del proyecto se desarrolla fuera de la parcela y límites de la concesión que se acredita (Parcela 2). Se deberá aportar título de concesión del dominio público del subsuelo ocupado bajo la Parcela 4.*
- No se hace referencia urbanística ni jurídica a la ocupación de la parcela 4 de Red viaria. Además existen otros errores en la hoja de circunstancias urbanísticas.*
- Se deberá adjuntar cuadro de superficies justificativo de las zonas construidas y ocupadas en relación a cada parcela y el conjunto en relación a las concesiones que habilitan la actuación.*
- El presupuesto declarado no cumple con las condiciones de inversión de la concesión.*
- Los materiales y acabados finales del chiringuito deberán respetar las condiciones básicas del concurso de concesión, así como los condicionantes expresados en la Autorización Ambiental concedida, según se expone en los antecedentes.*

Deberá aportarse los siguientes permisos y autorizaciones previas:

- Autorización de uso del organismo competente de costas para el proyecto presentado.*
- Delegación de Seguridad Ciudadana respecto al cumplimiento de normativa contra incendios.*
- Técnico de Medio Ambiente municipal respecto al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Gestión de Residuos y Limpieza Vía.*

11. El 10 de noviembre de 2015 la técnico especialista en valoraciones Dña. Lorena Murcia Sánchez emite informe de cálculo del nuevo canon a establecer según la solicitud.

● **INFORME:**

Se solicita la modificación de la Concesión Administrativa que habilita la ocupación y construcción de un chiringuito o restaurante de playa sobre la parcelas municipales de referencia. El motivo de la modificación es la ampliación de la zona de concesión al subsuelo de la parcela 4 de uso viario público, para la instalación de zonas de servicio de la concesión ya existente.

No se han detectado en la modificación solicitada incumplimientos respecto a la normativa urbanística de aplicación. La ocupación del subsuelo cumple con lo establecido en la ordenanza que la regula.





La ocupación prevista del chiringuito presentado bajo la parcela 2 de uso Zona Verde es de 286,90 m², inferior a la ocupación máxima del chiringuito que es del 5% de la superficie de la parcela (299,72 m²). La ocupación solicitada del subsuelo de la parcela 4 de uso Red Viaria es de 103,39 m².

Las modificación de la concesión no se considera sustancial según lo estipulado en el Art. 67 "Gestión y modificación de la concesión" del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, ya que el incremento del presupuesto de las obras tras la modificación de la concesión (664.334,96 €) es inferior al 30% de las obras ya aprobadas (594.758,82 €) y el canon tiene una variación menor del 15% (17.265,12 € frente a 18.527,91 € según el reciente informe de valoración).

Las parcelas han finalizado su desarrollo. Su uso y titularidad son compatibles con el destino solicitado, por lo que es viable la instalación cumpliendo lo expresado en este informe, y siempre que las instancias municipales correspondientes lo decidan por no estar comprometidas o destinadas a otro fin. La titularidad y disponibilidad de las parcelas deberá contrastarse en los servicios municipales correspondientes (Servicio de Gestión Urbanística e Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo) en caso de que el consistorio decida seguir con el procedimiento.

Este informe no sustituye al que deberá emitirse en su momento, ya que en caso de que las instancias municipales competentes autoricen instalaciones o construcciones, éstas deberán estar sujetas a Licencia de Obras o autorización previa según los términos establecidos en el Capítulo II del Título VI de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para lo que será necesario presentar la correspondiente solicitud acompañada de documentación técnica donde se deberá justificar el cumplimiento de las diferentes normativas de aplicación, especialmente medioambientales y de accesibilidad, las ordenanzas municipales y las diferentes legislaciones sectoriales que pudieran afectar.

El Proyecto se ubica en una zona afectada por la zona de servidumbre del Dominio Público Marítimo-Terrestre. El planeamiento recientemente aprobado, en el que se incluían los usos posibles de la parcela, cuenta con informe favorable del organismo competente (Demarcación de Costas Andalucía-Mediterráneo). No obstante, antes de la concesión de la Licencia de Obras deberá obtener la correspondiente autorización de uso por parte del citado organismo.

● **CONCLUSIÓN:**

Se informa la solicitud FAVORABLE desde el punto de vista técnico, para continuar con el procedimiento de concesión, dejando no obstante a juicio de las instancias superiores competentes que decidan lo más conveniente para los intereses municipales."

Considerando: La propuesta de la Concejala Ana Velasco de fecha 3 de diciembre de 2015 solicitando la aprobación de la modificación de la concesión.

En uso de las atribuciones que la Legislación vigente en materia de régimen local atribuyen al Alcalde.

He resuelto:

1.- De conformidad con el informe técnico de D. Arturo Cebrián de fecha 12 de noviembre de 2015, estimar la solicitud presentada por D. Javier Rodríguez Martínez, ratificada por D. Javier Guerrero como apoderado de Promociones Urbanas La





Glorieta S.L y en consecuencia ampliar la concesión demanial del uso privativo de 286,90 m2 de la parcela UEP-R4 "Doncella Beach" de dominio público municipal, para la construcción y posterior explotación de un chiringuito, en Estepona, hasta los 390,29 m2 mediante la ocupación de 103,39m2 del subsuelo de la finca número 1145 del libro Inventario de bienes municipal, según se localiza en los planos presentados junto con la solicitud.

2.- Incrementar el canon anual hasta los 18.527 euros, de conformidad con el informe realizado por la Arquitecta Municipal Doña Lorena Murcia Sánchez de fecha 10 de noviembre de 2015.

En el caso de que se hubiera liquidado el canon de la anualidad 2016, deberá liquidarse la diferencia entre el canon previo: 17.265,12 euros y el nuevo de 18.527 euros.

3.- Proceder al reajuste de garantía definitiva hasta alcanzar el 4% del valor del proyecto modificado básico y de ejecución de las obras y que asciende a la cantidad total de 21.961,49 y que podrá constituirse en cualquiera de las formas del artículo 96 del T.R.L.C.S.P.

Constituida la nueva garantía, se procederá a la devolución de la garantía anterior por importe de 20.161,32 euros.

Documento firmado electrónicamente al margen

