

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DE LA
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE LA PARCELA MUNICIPAL EQ-
CO-PAS-2 A FAVOR DE SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO
AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. "SOMACYL" CON EL FIN DE CONSTRUIR
VIVIENDAS COLABORATIVAS PROTEGIDAS EN ALQUILER SOCIAL PARA JÓVENES**

1.- OBJETO DE LA CONCESIÓN

El presente Pliego comprende las condiciones que regulan la concesión administrativa del uso privativo del dominio público local en la parcela municipal con referencia catastral 4803601VM4940S, calificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos como Dotacional, Equipamiento público de contingencia EQ-CO-PAS-2, con el fin de construir sobre ella hasta 200 viviendas colaborativas protegidas que integrarán el Parque público de vivienda social de la Junta de Castilla y León, para ser destinadas al alojamiento en alquiler de personas jóvenes de hasta 35 años de edad priorizando situaciones de mayor vulnerabilidad social.

La actuación que constituye el objeto de esta concesión se incluye dentro de la política de fomento de parques públicos de vivienda en alquiler que desarrolla la Comunidad Autónoma de Castilla y León en coordinación con la Administración del Estado, en ejecución del "Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes" previsto en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, del Ministerio de Transportes, Vivienda y Agenda Urbana, por el que se regulan los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y en ejecución, así mismo, del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

La parcela objeto de la concesión tiene las siguientes características y condiciones urbanísticas:

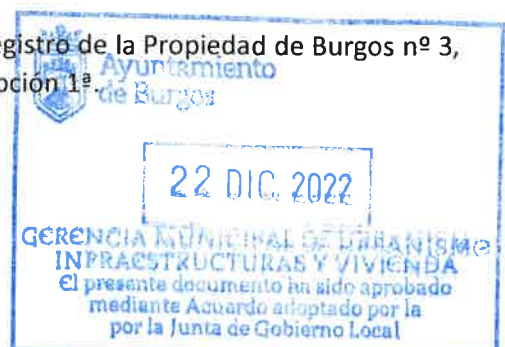
Parcela EQ-CO-PAS-2:

Parcela de suelo urbano consolidado, calificada como Dotacional, Equipamiento público de contingencia EQ-CO-PAS-2 en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos.

Es una parcela vacante, de 10.852,90 m² de superficie. Libre de edificación, sin cargas ni gravámenes, con referencia catastral 4803601VM4940S, situada en la Calle Lazarillo de Tormes, esquina Calle Esteban Sáez Alvarado.

Inscrita a nombre del Ayuntamiento de Burgos en el Registro de la Propiedad de Burgos nº 3, al Tomo 4289, Libro 956, Folio 144, Finca 60.716, Inscripción 1ª.

Tiene los siguientes linderos:



NORTE, Línea recta de 177,00 metros con parcela resultante V1 destinada a red viaria en su tramo denominado Vial 4; SUR, Línea recta de 177,93 metros con parcela resultante V1 destinada a red viaria en su tramo denominado Vial 5; ESTE, Línea recta de 52,27 metros con parcela resultante V1 destinada a red viaria (espacio peatonal); OESTE, Línea recta de 70,37 metros con parcela resultante V1 destinada a red viaria.

Naturaleza del Dominio: Bien de Dominio Público.

La parcela está valorada en 4.595.905,60 € según informe técnico municipal.

Condiciones urbanísticas de la parcela objeto de concesión:

La concesión de la parcela tiene por finalidad la construcción de viviendas colaborativas protegidas destinadas al alojamiento en alquiler de personas jóvenes de hasta 35 años de edad, priorizando situaciones de mayor vulnerabilidad social.

Dicha parcela está clasificada en el PGOU de Burgos como suelo urbano consolidado, con la calificación de uso dotacional, Equipamiento público de contingencia EQ-CO-PAS-2.

El uso dotacional "Equipamiento de Contingencia" se define en el artículo 72.1.g) de la Normativa del Plan General como *"el correspondiente al equipamiento que no cuenta con una asignación previa de especialidad, pudiendo adaptarse su programa funcional a situaciones de contingencia"*.

La reciente aprobación y entrada en vigor del *"Decreto Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica"* ha modificado la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León. Conforme a referida modificación, se da nueva redacción al apartado 2 del artículo 43 de dicha Ley con el fin de regular una nueva categoría de viviendas, las viviendas colaborativas protegidas y se da nueva redacción al artículo 48 para permitir construir esta nueva modalidad de viviendas sobre cualquier clase de suelos dotacionales de equipamiento, incluido el suelo dotacional de equipamiento público.

El artículo 43.2 de la Ley del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León en su nueva redacción, establece que *"Tendrán la consideración de viviendas colaborativas protegidas las edificaciones habitables con servicios comunes que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, particularmente jóvenes, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social, y cumplir las demás condiciones del artículo 48 de la Ley."*

El artículo 48 de la Ley del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León en su nueva redacción establece:

«Artículo 48. Viviendas colaborativas protegidas.

Las viviendas colaborativas protegidas se registrarán por las reglas establecidas en los capítulos I y II de este título para las viviendas de protección pública y en la legislación urbanística, con las especialidades señaladas en el artículo 43 y además las siguientes:

- a) Su superficie útil no será inferior a 15 ni superior a 65 metros cuadrados.*
- b) A partir de su calificación, quedarán sometidas con carácter permanente al régimen legal de protección, quedando prohibida su descalificación.*
- c) Podrán ser construidas sobre suelos dotacionales de equipamiento de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos.*
- d) No serán tenidas en cuenta a efectos de los límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, ni generarán la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas.*
- e) Cuando el titular del suelo sea una administración pública o una entidad del sector público, su construcción y gestión podrá realizarse directamente o a través de lo previsto en la legislación patrimonial y de contratos del sector público.»*

Las condiciones urbanísticas de la parcela objeto de concesión son las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos junto con las reguladas en los artículos 43 y 48 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León en su nueva redacción aprobada por Decreto Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

Se acompaña plano de situación de la parcela como anexo a este pliego.

2.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA CONCESIÓN:

La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento de Burgos será la de concesión administrativa, gratuita, del uso privativo sobre la parcela municipal, con la condición de bien de dominio público, referida en el apartado anterior, para ser destinada a la construcción de viviendas colaborativas protegidas que integrarán el Parque público de vivienda social de la Junta de Castilla y León. El Ayuntamiento de Burgos no tendrá relación alguna con la actividad que preste el concesionario.

La concesión no implica cesión de dominio público, ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento sobre el inmueble. Se otorga con sujeción a lo dispuesto en el art. 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y art. 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio) dejando a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de tercero.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 93.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, esta concesión será gratuita, no sujeta a contraprestación o tasa por utilización o aprovechamiento especial de dominio público, dado que el uso privativo de la parcela por parte la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León S.A., no pretende la explotación comercial de los bienes

sujetos a concesión, sino en fomentar el desarrollo de un parque público de vivienda en alquiler en la ciudad de Burgos a precios moderados, como medio para dar una solución al problema de la insuficiencia de un parque de vivienda social, amplio y asequible, además de contribuir a controlar el precio de mercado del alquiler en beneficio e interés general de la ciudad.

3. FORMA DE SELECCIÓN DEL CONCESIONARIO.

La Concesión Administrativa se concederá mediante la adjudicación directa a la SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN (SOMACYL), entidad solicitante de la concesión, debido al interés y utilidad pública de la utilización solicitada, la construcción de viviendas colaborativas protegidas dentro de la política de fomento de parques públicos de vivienda en alquiler que desarrolla la Comunidad Autónoma de Castilla y León en coordinación con la Administración del Estado, en ejecución del “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes” previsto en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, del Ministerio de Transportes, Vivienda y Agenda Urbana, por el que se regulan los programas de ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y en ejecución, así mismo, del Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica.

El Procedimiento de adjudicación directa se justifica, conforme a lo expresado en el art. 93 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en consonancia con el art. 137.4 b), de la citada norma, al tratarse de una empresa del sector público creada por Ley 12/2006, de 26 de octubre. Es una sociedad de capital íntegramente público, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, adscrita a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León.

Dentro de las actividades y servicios que conforman el objeto social de Somacyl se incluyen, según establece el artículo 6 del “Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica”, que modifica el artículo 2 apartado 1 de la Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación de la empresa pública “Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León”, los siguientes:

- Proyectar, promocionar, construir, reformar rehabilitar, conservar y explotar edificaciones, obras e infraestructuras de transporte y logística, así como la gestión y explotación de los servicios relacionados con aquellas.
- Fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.
- La realización de cualquier otra actividad complementaria, análoga o relacionada con los fines anteriores.

Esta concesión directa está justificada por razones excepcionales en la medida en que esta forma de otorgamiento contribuye de forma inmediata al fomento e incremento en la ciudad de Burgos del parque público de viviendas conforme al régimen previsto en el Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y al régimen previsto en el “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes” regulado en el Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, teniendo en cuenta que dicho Real Decreto califica a las Comunidades Autónomas como las administraciones más idóneas para incrementar a corto plazo el parque de viviendas en alquiler social y ejecución de las actividades objeto de los fondos Next Generation EU en sus respectivos ámbitos territoriales.

4. PLAZO DE LA CONCESIÓN.

1.- El plazo de la concesión será de Cincuenta Años (50) años contados a partir de la formalización por escrito de la concesión administrativa de dominio público en documento administrativo. Dicho plazo de 50 años se fija en consonancia con el artículo 60 del Real Decreto 583/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

2.- Al término de la concesión, la parcela junto con todo lo edificado sobre ella para dar cumplimiento al objeto de la misma, revertirá y se entregará al Ayuntamiento de Burgos en un buen estado de conservación, salvo el deterioro o menoscabo normal ocasionado por el uso a lo largo del tiempo de la concesión y libre de cualquier carga o gravamen, no pudiendo el concesionario solicitar del Ayuntamiento el abono de cantidad alguna por las obras e instalaciones ejecutadas.

3.- El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justificasen circunstancias sobrevenidas de interés público. Salvo cuando el rescate esté basado en motivo imputable a culpa o dolo del concesionario, procederá el resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios, de acuerdo con las normas vigentes en la materia. En el caso que el Ayuntamiento apruebe el rescate, el concesionario se compromete a abandonar y dejar libre a disposición del Ayuntamiento el edificio y sus instalaciones en el plazo de cuatro meses contados a partir de la notificación del acuerdo municipal. De no hacerlo así, perdería automáticamente el derecho al resarcimiento e indemnización establecidos en este artículo.

5. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

Serán obligaciones esenciales del concesionario las siguientes:

1º.- Edificar sobre la parcela hasta 200 viviendas colaborativas protegidas integradas en el Parque público de vivienda social de la Junta de Castilla y León, con destino al alojamiento

en alquiler de personas jóvenes de hasta 35 años de edad, financiando, a su costa, todos los gastos que resulten precisos (incluidos los gastos por redacción de proyectos, por tramitación de instrumentos de planeamiento, licencias y autorizaciones administrativas, etc.) para la construcción y puesta en servicio del/ de los inmuebles, sin que el Ayuntamiento contribuya a pago alguno por estos u otros gastos derivados de la concesión.

2º.- Promover la tramitación en el Ayuntamiento de Burgos, hasta su aprobación definitiva, de un Estudio de Detalle para la ordenación detallada de la parcela objeto de concesión de forma previa a la tramitación de la licencia de construcción, este Estudio de Detalle deberá presentarse en el Ayuntamiento de Burgos en el plazo máximo de tres meses desde la firma del documento administrativo en el que se formalice la concesión con toda la documentación completa.

3º.- Solicitar licencia de edificación de proyecto básico y de ejecución (con toda la documentación completa) en la parcela objeto de concesión conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos en el plazo máximo de 3 meses desde la aprobación del Estudio de Detalle al que se refiere el punto anterior. En el caso de presentación separada de proyecto básico y de ejecución, el plazo máximo de 3 meses se aplicará para la presentación del proyecto básico, debiendo presentarse el proyecto de ejecución en el plazo máximo de tres meses a contar desde la aprobación del proyecto básico.

4º.- Conservar el dominio público sobre el cual se concede la concesión administrativa y mantenerlo en perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene hasta que, por extinción de la concesión, deba revertir al Ayuntamiento.

5º.- Al ser una empresa del sector público de la Comunidad Autónoma de Castilla y León entre cuyos fines y objeto social se encuentra el de proyectar construir edificaciones y construir y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, deberá mantener esa condición durante el plazo de la concesión.

6º.- Destinar la parcela al uso que constituye el objeto específico de la concesión, no pudiendo destinarla a otras actividades distintas, ni aún en el supuesto de que éstas sean compatibles con aquel.

7º. Destinar la parcela y lo construido sobre ella a los fines sociales que justifican la concesión y admitir al alojamiento en alquiler a toda persona que cumpla los requisitos establecidos en el programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes previsto en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, adscribiendo al cumplimiento de este fin los medios personales y materiales suficientes para ello, que dependerán exclusivamente del concesionario sin que el Ayuntamiento tenga relación alguna con los mismos.

8º. Poner a disposición del Ayuntamiento de Burgos hasta 10 alojamientos colaborativos para su gestión municipal con fines de carácter social que cumplan con los requisitos que se exigen para el conjunto de la actuación, manteniendo el concesionario la titularidad de los mismos. Para la ejecución de esta obligación, Somacyl ofrecerá al Ayuntamiento ese número de alojamientos al comienzo de la puesta en uso de las viviendas para que este, en el plazo de 30 días desde su ofrecimiento, indique a Somacyl sobre cuántas viviendas de las ofrecidas ejerce el derecho que aquí se le reconoce. Para el resto de la vigencia de la concesión, este ofrecimiento se hará en cada ocasión que alguna vivienda quede libre (siempre y cuando dicha reserva no esté ya cubierta) con antelación al inicio del proceso de acceso que permita su ocupación, manifestando el Ayuntamiento a Somacyl su interés en el plazo de 30 días desde su ofrecimiento.

9º.- Ejecutar a su cargo cuantas medidas correctoras le impongan las Administraciones públicas competentes, como gastos íntegramente a su cargo.

10º.- Responder de los daños que puedan irrogarse a terceras personas o a sus bienes, como consecuencia de la concesión, manteniendo en vigor durante la vigencia de esta el seguro al que hace referencia la cláusula 8 de este pliego.

11º.- Abonar los gastos relacionados con el servicio objeto de concesión que no deban corresponder a los usuarios finales de las viviendas.

12º.- Suministrar al Ayuntamiento cuando este lo requiera, cuanta información precise sobre los medios personales, financieros etc, utilizados en el desarrollo de la actividad.

13º.- Abandonar y dejar libres, a disposición del Ayuntamiento, a la extinción, por cualquier circunstancia, del derecho de concesión, los bienes objeto de la concesión y el reconocimiento de la potestad de aquel para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

6. DERECHOS DEL CONCESIONARIO.

Son los derechos del concesionario:

1º.- Utilizar el bien de dominio público local que se concede, hasta su extinción.

2º.- Desarrollar el objeto de la concesión con sujeción a las condiciones establecidas en este Pliego.

3º.- La concesión no será transmisible a terceros. Sólo se admitirá la transmisión de la concesión a título gratuito a otra entidad de derecho público con el mismo objeto, previa autorización del Ayuntamiento y siempre que éste compruebe que subsisten las circunstancias que motivan la concesión administrativa en los extremos referidos a la adjudicación directa.

4º.- Recibir la indemnización correspondiente en caso de rescate anticipado de la concesión conforme a lo previsto en el párrafo d) del art. 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

5º.- El titular de la concesión dispone de un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de derechos y obligaciones del propietario en los términos establecidos en el artículo 97 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

7.- SITUACIÓN RESPECTIVA DE LA CORPORACIÓN Y DEL CONCESIONARIO DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

1.- Ambas partes quedan obligadas recíprocamente al cumplimiento de sus obligaciones respectivas en los términos y condiciones que resultan del presente Pliego y de la legislación de aplicación.

2.- La parcela municipal objeto de la concesión mantendrá su naturaleza de bien de dominio público.

3.- El Ayuntamiento conserva las facultades y prerrogativas que el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por el Real decreto 1372/1986, de 13 de junio y la legislación que sobre contratación administrativa le confieren en materia de interpretación, modificación, suspensión y resolución de los contratos y para imponer al concesionario las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere con arreglo al régimen sancionador regulado en este Pliego.

4.- El personal que considere necesario contratar el concesionario estará bajo su dependencia sin relación jurídico-laboral alguna con el Ayuntamiento, rigiéndose sus derechos y obligaciones por la legislación laboral y de previsión social, siendo sus retribuciones y las cargas sociales correspondientes de la exclusiva cuenta del concesionario, que el efecto ostentará la calidad de empresa laboral.

5.- El concesionario deberá cumplir respecto del personal las normas laborales que sean de aplicación.

9.- RESPONSABILIDAD DEL CONCESIONARIO.

1º.- La concesión se entenderá otorgada a riesgo y ventura del concesionario, y se otorga salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

2º.- El Concesionario será directamente responsable por los daños y perjuicios que se causaren como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de las actividades que se desarrollen en la Parcela. A tal fin vendrá obligado a presentar en el Ayuntamiento de Burgos, copia autorizada de la póliza de responsabilidad Civil que por razón de la actividad a desarrollar se exija por la legislación correspondiente, así como recibos satisfechos, considerándose como falta grave el hecho de no abonar los recibos a su vencimiento.

9.- GARANTÍA DEFINITIVA

Exenta, al concurrir en SOMACYL la condición de entidad pública dependiente de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, conforme a la Disposición Adicional Cuarta y

artículo 12 de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas.

10.-DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN.

El concesionario queda obligado a suscribir el correspondiente contrato y firmar el Pliego de Condiciones como prueba de aceptación de su contenido, dentro del plazo de 15 días hábiles computados desde la fecha de la notificación del acuerdo de adjudicación, sin perjuicio de que en cualquier momento, cualquiera de las partes, solicite la protocolización notarial del mismo, siendo todos los gastos notariales, registrales o fiscales y cualesquiera otros que pudieran generarse por cuenta del concesionario.

Antes de la firma del contrato, la SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN (SOMACYL) vendrá obligada a presentar los siguientes documentos: Certificado de la Tesorería Territorial de la Seguridad Social que acredite hallarse al corriente de las cuotas de la Seguridad Social del personal que trabaje a su servicio (por original o fotocopia compulsada), Certificado de la Delegación de Hacienda correspondiente que acredite estar al corriente de sus obligaciones tributarias (por original o fotocopia compulsada), y Certificado de la Tesorería del Ayuntamiento de Burgos de que no exista deuda alguna con este Ayuntamiento (por original o fotocopia compulsada).

11.- RÉGIMEN SANCIONADOR.

El Ayuntamiento de Burgos podrá imponer sanciones al concesionario por incumplimiento de las obligaciones previstas en este Pliego.

Las infracciones en que puede incurrir el concesionario se clasifican en leves, graves y muy graves, ponderando la gravedad de la falta, la incidencia o reiteración de la misma, cuantía de los daños producidos y beneficio obtenido por el infractor.

Son infracciones leves:

1. Las simples irregularidades en el cumplimiento de lo que prescribe este pliego de condiciones, siempre que no causen un perjuicio directo de carácter económico.
2. La desconsideración individual y puntual con algún arrendatario de vivienda.
3. La producción de daños en el dominio público concedido, por un valor de hasta 10.000 euros.
4. El incumplimiento leve del deber de conservar en buen estado el bien de dominio público concedido y las construcciones sobre él realizadas.

Son infracciones graves:

1. La comisión de tres faltas leves en el transcurso de un año.
2. La producción de daños en el dominio público ocupado, por un valor que supere los 10.000 euros y no exceda de 100.000 de euros.

3. La retención de los bienes reversibles una vez extinguido el título que legitima su ocupación.
4. No abonar a partir de dos recibos de la póliza de responsabilidad suscrita.

Son Infracciones muy graves:

1. El incumplimiento por el concesionario de las obligaciones establecidas en el apartado cinco de este pliego.
2. La comisión de dos infracciones graves en el transcurso de un año.
3. La producción de daños en el dominio público ocupado, cuando su importe supere cien mil euros.
4. La ejecución de obras, trabajos u otras actuaciones no autorizadas en el dominio público ocupado, cuando produzcan alteraciones irreversibles en el mismo.

Todas las infracciones serán sancionadas mediante la instrucción de Expediente contradictorio y las multas se aplicarán sin perjuicio de la extinción o revocación de la concesión, si procede.

El importe de las sanciones será:

1. Para las infracciones leves: Hasta 1.000 euros.
2. Para las infracciones graves: De 1.001 a 3.000 euros.
3. Para las infracciones muy graves: De 3.001 a 50.000 euros.

Para graduar la cuantía de la multa se atenderá al importe de los daños causados, al valor de los bienes o derechos afectados, a la reiteración por parte del responsable y al grado de culpabilidad de este. Se considerará circunstancia atenuante, que permitirá reducir la multa a la mitad, la corrección por el infractor de la situación creada por la comisión de la infracción en el plazo que se señale en el correspondiente requerimiento.

Con independencia de la sanción, cuando se produjesen daños al dominio o a las instalaciones, y no sean como consecuencia de casos fortuitos o fuerza mayor, el concesionario estará obligado a restaurar los daños causados.

Para la percepción de las sanciones podrá utilizarse la vía de apremio.

12.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión se extinguirá, con carácter general, por alguna de las causas recogidas en el Artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. De forma concreta se extinguirá por:

- a. En el caso de que a 31 de diciembre de 2026 no estuviera debidamente edificada conforme a licencia municipal la parcela concesionada, salvo ampliación de dicho plazo por retraso no imputable al concesionario.

- b. Extinción de la personalidad jurídica de la SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN (SOMACYL)
- c. Caducidad por vencimiento del plazo.
- d. Rescate de la concesión, previa indemnización o revocación unilateral de la autorización.
- e. Resolución judicial.
- f. Mutuo acuerdo
- g. Incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, declarados por el órgano que otorgó la concesión.

A tales efectos, serán considerados “incumplimientos graves de las obligaciones del titular de la concesión”:

- Falta de solicitud y obtención de las correspondientes Licencias Municipales y de otras administraciones públicas, para el desarrollo de la actividad.
- El incumplimiento de los fines sociales para los que se otorga la concesión.
- Cometer de forma reiterada alguna de las infracciones calificadas como graves o muy graves.
- No aportar o falsear datos requeridos por el Ayuntamiento.
- No atender, con la debida diligencia y cuidado, la conservación del dominio público y de las instalaciones, desatendiendo los requerimientos que a tales efectos sean formulados por el Ayuntamiento.

La extinción de la concesión por alguna de estas causas, no dará derecho a indemnización al concesionario.

13.- GASTOS A CARGO DEL CONCESIONARIO.

El concesionario vendrá obligado al pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes y exacciones de cualquier clase que correspondan a la parcela o sean consecuencia de las actividades desarrolladas sobre esta por la SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN (SOMACYL), sin perjuicio de los derechos que a estas correspondan en función de su naturaleza.

14.- REVERSIÓN, FACULTAD DE DEJAR SIN EFECTO LA CONCESIÓN.

1.- Al terminar o extinguirse la concesión, sea cual fuere la causa, la Parcela objeto de la concesión junto con la totalidad de las obras e instalaciones edificadas sobre ella y los enseres y mobiliario dispuestos por el concesionario al servicio de la concesión, revertirán gratuitamente al Ayuntamiento de Burgos en buen estado de conservación y funcionamiento salvo los deterioros normales motivados por el uso y libres de cualquier clase de cargas y gravámenes, sin que el Ayuntamiento tenga que abonar al concesionario cantidad alguna, salvo los supuestos de extinción de la concesión por rescate o por otra causa imputable al Ayuntamiento.

2.- Tres meses antes de finalizar el plazo de concesión, el Ayuntamiento designará los técnicos para inspeccionar el estado en que se encuentran la parcela y la edificación levantada sobre ella, ordenando, a la vista del resultado de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación y reposición que se estimasen necesarios para mantener aquéllas en las condiciones previstas. Las obras y trabajos de reparación o reposición que deban efectuarse serán de cuenta del concesionario.

No obstante lo anterior, el concesionario vendrá obligado a poner en conocimiento de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, cualquier irregularidad que provoque un deterioro del inmueble y, consecuentemente, una reversión de éste en condiciones no aceptables por el Ayuntamiento.

15.- RESCATE DE LA CONCESIÓN

El Ayuntamiento se reserva la facultad de dejar sin efecto la Concesión administrativa antes del vencimiento, si lo justificaran circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaran, o sin él cuando no procediera. El desalojo se deberá producir de forma simultánea al pago de la indemnización, cuando esta procediera, por el Ayuntamiento al concesionario, sin cuyo requisito no podrá procederse al desahucio del concesionario.

16.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Corresponde al Ayuntamiento de Burgos la prerrogativa de interpretar los términos de la Concesión administrativa, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarla por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos de los contratos serán resueltas por el órgano concedente y dado que dicho órgano es la Junta de Gobierno Local, contra sus resoluciones cabrá interponer recurso potestativo de reposición o recurso contencioso administrativo (artículo 52.2a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).

En Burgos, a 21 de diciembre de 2022

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA GERENCIA DE URBANISMO

Fdo. Carlos J. Hervada de Castro





A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

En la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda se tramita el Expediente nº 000013/2021 PMS-FOM relativo a la solicitud presentada por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (Somacyl), sobre otorgamiento de una concesión demanial en la parcela de titularidad municipal denominada EQ-CO-2 del Sector S-3 "Casa la Vega", con el fin de construir viviendas colaborativas protegidas en alquiler para personas jóvenes de hasta 35 años de edad.

Con fecha, 15 de noviembre 2022, el Jefe del Departamento Jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, emite el siguiente informe que se transcribe a continuación:

I.- ANTECEDENTES

"Con fecha 5 de mayo de 2022, tuvo entrada en el Registro General del Ayuntamiento una solicitud formulada por D. José M. Jiménez Blanco, en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León, (Somacyl), instando el otorgamiento de una concesión demanial sobre las parcelas de Equipamiento público con referencia catastral 4702401VM4940S0001OW y 4803601VM4940S0001FW situadas en el Sector S-3 "Casa la Vega", para promover la construcción y puesta en alquiler de viviendas colaborativas protegidas para personas jóvenes de hasta 35 años de edad, señalando que la construcción de esas viviendas se realizará en el periodo 2022-2026. En ese escrito, Somacyl manifiesta su desistimiento respecto de una solicitud previa, efectuada mediante un escrito registrado de entrada en el Ayuntamiento de Burgos el día 21 de diciembre de 2021.

A la vista de la solicitud presentada, el Presidente de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda dictó el día 7 de julio de 2022 una providencia para iniciar el procedimiento en relación con la concesión solicitada.

El día 22 de julio de 2022, una vez publicado y en vigor el Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, *"por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica"*, en el que se regulan medidas en materia de vivienda y urbanismo dirigidas a la recuperación económica y social como consecuencia de la crisis generada por la COVID con cargo a los fondos habilitados por el Instrumento Europeo de Recuperación denominado "Next Generation EU", se requirió a Somacyl para que documentase el objeto de su solicitud de concesión demanial mediante una Memoria explicativa de los términos en los que la misma se plantea. Además, se le indicó a Somacyl que debía concretar su solicitud a una de las dos parcelas interesadas.

El día 28 de julio de 2022 Somacyl presentó en el registro electrónico del Ayuntamiento de Burgos el documento denominado "Memoria explicativa para la solicitud de concesión de suelo público para viviendas públicas en Burgos". Este documento se registró de entrada en el Ayuntamiento en soporte papel el día 16 de

septiembre de 2022, acompañándose al mismo una copia del documento público relativo a Modificación de Estatutos de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León y nombramiento de cargos.

El mismo día 16 de septiembre de 2022 se requirió a Somacyl mediante correo electrónico para que justificase mejor algunos aspectos de su solicitud, entre ellos el aspecto relativo a la gratuidad de la concesión, indicándole de forma verbal que para la justificación de este extremo debía aportar un Estudio Económico Financiero. El día 21 de octubre de 2022, Somacyl presentó a través del registro electrónico del Ayuntamiento de Burgos, un nuevo ejemplar de la Memoria explicativa de la concesión con el fin de subsanar las carencias advertidas en el documento anterior, pero a falta aún de aportar el Estudio Económico Financiero solicitado. Este documento se ha presentado finalmente con fecha de registro de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo el día 15 de noviembre de 2022.

En la Memoria, Somacyl solicita al Ayuntamiento de Burgos el otorgamiento de una concesión directa y gratuita, por un plazo de cincuenta años, sobre la parcela dotacional municipal calificada como equipamiento público de contingencia en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos con referencia catastral 4803601VM49400S0001FW, situada en el Sector S-3, para la construcción en la ciudad de Burgos de 200 viviendas colaborativas de reducido consumo energético, destinadas al alquiler social para jóvenes de hasta 35 años de edad dentro del "Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes" incluido en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El Arquitecto Municipal de la Gerencia de Urbanismo ha emitido informes los días 21 de octubre de 2022, para valoración de la parcela objeto de solicitud de concesión (valoración que se fija en 4.595.905,60 €) y 15 de noviembre de 2022, sobre justificación de la escasa rentabilidad de la actuación sobre la parcela objeto de concesión según el Estudio Económico Financiero presentado.

Así mismo, consta unido al expediente el Pliego de condiciones que regula la presente concesión demanial.

II.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.



Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

III.1.- Parcela objeto de solicitud de la concesión. Viabilidad de la parcela al fin de la concesión.

El Ayuntamiento de Burgos es propietario de la parcela con referencia catastral 4803601VM49400S0001FW, situada en el Sector S-3.

Consta inscrita en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles con el nº 1146, como bien de dominio público y en el Registro de la Propiedad nº 3 de Burgos, al Tomo 4289, Libro 956, Folio 144, Finca registral nº 60.716, Inscripción 1ª, conforme la siguiente descripción:

URBANA: Parcela en término municipal de Burgos, dentro del Sector S-3 del PGOU, de forma trapezoidal, con una superficie de 10.852,90 m² y uso dotacional, equipamiento de contingencia, que linda; Norte, en línea recta de 177,00 metros con parcela resultante V1, viario, hoy calle Lazarillo de Tormes; Sur, en línea recta de 177,93 metros con parcela resultante V1, viario, hoy paseo Arrabal S-3 Casa la Vega; Este, en línea recta de 52,27 metros con parcela resultante V1, viario, hoy calle Esteban Sáiz de Alvarado y Oeste, en línea recta de 70,37 metros con parcela resultante V1, viario, hoy calle Camino Casa la Vega.

La parcela está clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos vigente como suelo urbano consolidado y calificada como suelo dotacional público, equipamiento de contingencia con la etiqueta "EQ-CO-PAS-2".

El "Equipamiento de contingencia" se define en el artículo 72.1.g) de las Normas del PGOU como aquel equipamiento que no cuenta con una asignación previa de especialidad, pudiendo adaptarse su programa funcional a situaciones de contingencia.

Se trata de una parcela que se encuentra vacante, sin destino a ningún uso de equipamiento de entre los previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Burgos desde que el Ayuntamiento la recibió con motivo de la recepción de las obras de urbanización del Sector S-3, el día 4 de mayo de 2007.

A este respecto, se une al expediente una Ortoimagen junto con un cuadro de relación de parcelas de equipamientos y de parcelas vacantes con indicación de superficie en cada caso, en la que se indica la situación de la parcela objeto de

concesión, dentro del ámbito de la Unidad Urbana de suelo urbano consolidado PAS "Príncipes de Asturias" del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos, pero a la vez, ocupando una posición central entre dicha unidad urbana y la unidad urbana INN "Inmaculada Norte".

En dicha imagen se aprecia que en el entorno de la parcela se cuentan a día de hoy, 52 parcelas de Equipamiento público, de las cuales, 19 se encuentran vacantes después del transcurso de más de 15 años desde su recepción por el Ayuntamiento. En superficie de suelo, esto significa que para un total de 386.104 m2 de suelo calificados como Equipamiento público, 99.000,90 m2 se encuentran aún vacantes y sin destino alguno.

Considerando los datos relativos a la Unidad Urbana PAS "Príncipes de Asturias" recogidos en la Tabla de densidades de viviendas y edificatoria y en la Tabla de dotaciones, incluidas ambas en la Memoria vinculante del Plan General que se reproducen a continuación, resulta para dicha unidad urbana los siguientes datos y resultados comparativos con el resto de las unidades urbanas.

- Densidad de viviendas y densidad edificatoria de la Unidad Urbana PAS "Príncipes de Asturias" del PGOU de Burgos.

UNIDAD URBANA	Superficie (m2)	Población diciembre 2009	Viviendas existentes SUC a principios de 2013	Viviendas totales en supuesto de ocupación total como dado	Límite art 94.4 RUCyL (100 vvw/Ha)	Edificabilidad urbana existente (sin exclusión)	Edificabilidad máxima en supuesto de ocupación total	Límite art 94.4 RUCyL (15.000 m2 edif/Ha)
ARE (ARLANZON ESTE)	235.423	0	0	0	2.354	0	0	353.134
BCA (BORDE CASTILLO)	542.030	1.000	700	700	5.420	210.935	221.481	633.094
BIL (BARRIADA LLERA)	668.241	4.000	1.600	1.650	6.535	263.548	290.140	990.238
BPI (BARRIADA DEL PILAR)	985.655	3.592	3.000	3.200	9.857	352.811	615.719	2.478.482
BYG (BARRIADA YAGUE)	740.258	2.178	995	1.231	6.424	175.180	164.761	963.552
CAN (CASCO NORTE)	684.402	9.012	4.940	5.000	6.795	980.224	996.073	1.488.280
CAP (CAPISCOL)	1.196.472	6.723	4.925	5.100	11.958	631.085	682.258	1.793.731
CAS (CASCO SUR)	423.366	6.406	3.080	3.200	4.230	544.899	584.464	694.483
CET (CEMENTERIO)	385.465	0	0	0	243	0	0	36.503
COR (CORTES)	167.369	775	600	730	1.670	66.564	78.677	251.083
COT (COTARI)	28.822	26	20	30	288	9.424	9.895	43.233
CTÑ (CASTAÑARES)	236.349	314	120	150	2.363	112.835	118.477	654.533
ENÑ (ENSANCHO NORTE)	937.029	13.420	8.900	9.050	9.370	1.166.869	1.366.259	1.405.543
ENQ (ENSANCHES OCCID.)	619.771	4.345	3.055	3.500	6.199	329.449	449.049	228.654
ENS (ENSANCHO SUR)	873.855	17.705	7.900	8.226	8.671	1.211.051	1.289.000	1.300.658
HUE (HUEL GAS)	579.570	2.486	1.900	2.000	5.796	273.988	290.937	689.385
INN (INMACULADA NORTE)	1.159.621	15.341	7.000	8.977	11.596	838.565	1.219.530	1.719.431
NHO (NUEVO HOSPITAL)	288.854	0	0	0	2.889	3.830	0	408.381
PAS (PRINCIPE ASTURIAS)	1.117.040	7.538	3.300	5.000	11.170	539.310	830.339	1.675.560
POG (POLIGONO GAMONAL)	3.627.591	1.952	0	0	36.280	1.495.789	2.294.885	5.318.632
POS (POLIGONOS SUR)	342.846	0	0	0	3.428	196.370	364.693	514.272
RVE (RIO VENA)	783.584	9.500	4.900	5.100	7.834	542.138	742.174	1.052.132
SJC (SAN JULIAN - EL CRUCERO)	729.245	11.341	5.700	5.800	7.292	635.167	758.120	1.093.867
SPF (SAN PEDRO DE LA FUENTE)	540.050	7.018	3.500	3.952	5.407	413.942	570.696	754.823
SPR (SAN PABLO RÍO PICO)	712.821	29.725	12.065	12.151	7.128	1.258.583	1.571.945	1.069.232
SPS (SAN PEDRO Y SAN FELICES)	1.063.865	14.604	8.160	8.500	10.639	1.072.692	1.550.900	1.963.687
VLO (VENTILLA OESTE)	108.492	477	450	475	1.084	64.192	76.301	162.588
VFR (VILLAFRIA)	1.001.027	836	598	650	9.796	300.314	325.252	1.468.346
VMA (VILLIMAR)	674.193	3.260	2.539	2.900	6.742	323.287	399.335	1.051.290
VQJ (P. VILLALONQUEJARI)	8.039.855	146	160	200	80.399	1.646.268	4.762.788	12.088.782
VTO (VILLATORO)	123.771	1.221	475	520	1.238	93.449	120.000	185.656
	29.616.831	181.740	90.582	97.992		15.744.911	22.987.130	

Según la Tabla, la ordenación vigente del Plan General prevé para esta unidad urbana 5.000 viviendas en el supuesto de ocupación total, permitiendo el artículo 94.4



del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León alcanzar para esta unidad un número de viviendas hasta 11.170. Es decir, la densidad de viviendas de la unidad urbana está más de un 50% por debajo de la que permite el límite reglamentario. En todo caso, debe tenerse en cuenta que según nueva redacción del artículo 48 de la Ley 9/2010, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León, modificada por Decreto-Ley 2/2022 de 23 de junio, *“por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica”*, las viviendas colaborativas protegidas que pretende construir Somacyl en la parcela no computan a efectos de límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni generan la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas.

- Reservas de suelo para uso de Equipamiento público de la Unidad Urbana PAS “Príncipes de Asturias” del PGOU de Burgos.

	SL S1 (m2) (UC)	SL V1 (m2) (UC)	SG L1 (m2) (UC)	SG S1 (m2) (UC)	SG L1 (m2) (UC)	SL L1 (m2) (UC)	SL S1 públicos (m2) (UC)	SL L1 (m2) (UC)	Población en sugeto de ocupación total	m2 SG L1 - SP / hab	m2 SG S1 / hab	m2 SL L1 - SP / hab	m2 SL S1 - SP / hab
ABT	0	235.423	0	0	0	0	0	0	0				
ACA	40.198	30.646	46.165	20	456.593	5.796	0	16.711	2.705	27	26,7	3	30
AB	47.844	1.711.209	917	14.749	55.200	37.616	0	29.643	4.026	4	14	9	7
BPI	83.305	206.893	125.143	0	15.818	119.661	0	65.243	7.808	16	7	15	9
BVG	104.756	116.423	0	97.891	69.818	29.665	0	25.501	3.004	33	23	10	10
CAN	54.967	279.250	21.916	14.262	583	10.643	0	16.151	12.700	3	0	1	2
CAP	95.608	231.489	226.392	651	405.510	18.206	0	37.462	12.444	18	23	1	4
CAS	43.349	91.507	29.291	2.400	65.295	22.121	0	11.406	7.308	4	8	3	2
CET	0	25.041	0	361.130	0	0	0	0	0				
COR	0	56.213	0	0	0	6.680	303	14.300	1.751	0	0	4	0
COI	0	1.7535	0	0	0	0	0	0	23	0	0	1	12
CTN	70.704	23.635	0	0	0	211	0	4.593	366	0	0	1	30
ENB	103.192	107.500	72.618	3.539	125.218	53.294	0	37.550	22.082	3	6	2	2
ENO	65.420	224.508	0	0	19.676	72.202	0	65.578	3.540	0	2	8	0
ENS	165.858	175.844	0	6.751	147.423	21.303	0	16.885	20.071	0	7	1	1
HUE	71.840	95.550	65.280	0	13.456	23.581	0	30.051	4.330	13	3	5	0
INB	111.403	300.593	30.809	0	92.233	122.640	0	98.100	21.904	1	1	6	5
NIRO	24.594	998	252.768	0	0	0	0	0	0				
PAS	72.517	338.556	11.743	0	60.186	122.646	0	207.772	12.200	1	5	10	17
POG	431.282	338.081	0	81.836	0	4.231	0	0	0				
POS	715	12.574	0	0	0	0	0	0	0				
RVT	108.723	212.684	0	82.163	46.026	70.573	0	98.594	12.444	7	4	6	30
SIC	137.751	175.253	0	0	0	36.157	0	69.592	14.152	0	0	3	5
SPF	53.208	167.939	65.014	37.370	77.567	34.783	0	16.541	3.643	11	8	4	2
SPR	64.636	729.751	0	0	0	97.530	267	68.967	29.948	0	0	1	2
SPS	158.730	230.657	4.364	22.074	3.563	42.020	0	62.560	20.740	1	0	2	4
VCO	7.509	48.553	0	0	0	7.022	0	814	1.159	0	0	6	5
VH	56.909	134.855	115.943	21.463	0	4.553	0	18.534	3.556	0	0	3	13
VMA	63.938	141.720	32.201	0	64.284	47.639	0	50.757	7.076	5	9	7	8
VQT	353.107	1.170.095	0	0	84.595	289.977	0	254.165	456	0	171	594	2
VTO	5.809	11.083	0	0	0	131	0	0	1.269	0	0	0	0
	2.491.884	5.412.799	87	140.594	1.807.070	1.300.533	451	1.317.411	288.100	9	0	5	6

Según esta Tabla, la ordenación vigente del Plan General prevé para la unidad urbana PAS “Príncipes de Asturias” una reserva de suelo destinada a sistema local público de equipamientos de 10 m²/hab. Comparando esta reserva con la prevista para el resto de unidades urbanas, dicha reserva duplica la media de las reservas previstas para el resto de unidades urbanas (solo superada por la U.A. BPI “Barriada el Pilar” y excluida la unidad urbana de suelo industrial VQG “Villalonguéjar”).

Por lo tanto, la parcela objeto de concesión se encuentra situada en un entorno con las necesidades dotacionales de equipamientos suficientemente cubiertas (centro cívico, centro de salud, centros educativos, instalaciones deportivas, zonas de ocio, etc.) pero, aun así, existe en las inmediaciones un número suficiente de parcelas vacantes que permite atender holgadamente las necesidades que puedan surgir para la implantación de futuros nuevos equipamientos.

Por otra parte, el día 25 de junio de 2022 entró en vigor el “Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica” de la Junta de Castilla y León.

Mediante dicho Decreto Ley 2/2022 se modifican diversas normas de ámbito autonómico, entre ellas, la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León en sus artículos 43 y 48. En virtud de la modificación del primero de referidos artículos se regula un nuevo tipo de vivienda social, la vivienda colaborativa protegida, destinada al alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, particularmente jóvenes. En virtud de la modificación del segundo de referidos artículos se regula la posibilidad de la construcción de estas viviendas colaborativas protegidas sobre suelos dotacionales de equipamiento de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos. Dicho artículo 48 modificado establece además que estas viviendas colaborativas protegidas no computan a efectos de los límites de densidad y edificabilidad establecidos en la normativa urbanística ni a efectos de la gestión urbanística, que no generan la necesidad de reservar suelo para nuevas dotaciones urbanísticas y que a partir de su calificación quedarán sometidas con carácter permanente al régimen legal de protección, quedando prohibida su descalificación.

Conforme a la regulación expuesta, declarada por ley la compatibilidad entre el uso dotacional de equipamiento sin distinción de clases y el uso de viviendas colaborativas protegidas que cumplan las condiciones establecidas en los artículos 43 y 48 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León según modificación introducida a esta mediante Decreto Ley 2/2022, se considera que la parcela solicitada es idónea para desarrollar el objeto de la concesión planteada.

III.2.- La concesión como título habilitante para la ocupación del dominio público.

La utilización privativa de los bienes demaniales por sujetos distintos de la Administración titular de los mismos precisa de un título jurídico habilitante que haga legítima su ocupación. Ese título jurídico es la autorización o la concesión demanial.

Conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando se trate de un uso especial de duración no superior a cuatro años o de un uso privativo que se efectúe únicamente con instalaciones desmontables o bienes muebles y por plazo no superior



a cuatro años, el título administrativo habilitante será la autorización demanial. En todos los demás casos de uso especial o, en su caso, de uso privativo, el título administrativo habilitante será la concesión administrativa o demanial.

En el presente caso, al consistir la utilización del bien de dominio público en un uso privativo, el título habilitante es la concesión administrativa.

III.3.- Otorgamiento directo de la concesión objeto del presente procedimiento.

Como ya se apuntó en los antecedentes del presente informe, de acuerdo con las manifestaciones efectuadas por SOMACYL en los documentos aportados, ésta solicita que la concesión demanial se otorgue de forma directa.

Conforme a los artículos 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el artículo 93 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará, con carácter general, en régimen de concurrencia. No obstante, el mismo artículo 93 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, precepto de carácter básico y, por consiguiente, de aplicación a todas las Administraciones Públicas, establece que podrá acordarse el otorgamiento directo de la concesión en una serie de supuestos concretos, cuando se den circunstancias excepcionales, debidamente justificadas. La determinación de los supuestos en que cabe otorgamiento directo de una concesión se hace por remisión al artículo 137.4 de la misma Ley 33/2003, en el que se establece dicha posibilidad, entre otras situaciones, cuando el concesionario sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

En el presente caso, la entidad SOMACYL justifica en la solicitud su condición de sociedad pública de capital íntegramente público adscrita a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Castilla y León según Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación de la Sociedad Pública Medio Ambiente de Castilla y León, modificada por Ley 9/2012, de Medidas Tributarias y Administrativas y más recientemente mediante Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio. Se acompaña a su solicitud copia de Escritura notarial de Modificación de Estatutos, de cese y nombramiento de Consejeros y nombramiento de Consejero Delegado, otorgada por la Sociedad Pública Infraestructuras y Medio Ambiente Castilla y León el día 15 de diciembre de 2017.

A la vista de los documentos relacionados, puede afirmarse que la entidad SOMACYL, cumple con el requisito establecido en el art. 137.4.b), de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas referido, para poder ser adjudicatario de la concesión por otorgamiento directo.

En cuanto a las circunstancias excepcionales que justifican dicho otorgamiento directo, estas consisten en la contribución inmediata que la concesión posibilita para el fomento e incremento en la ciudad de Burgos del parque público de viviendas dentro del "Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes" regulado en el Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan

de Recuperación, Transformación y Resiliencia, teniendo en cuenta que dicho Real Decreto califica a las Comunidades Autónomas como las administraciones más idóneas para incrementar a corto plazo el parque de viviendas en alquiler social y ejecución de las actividades objeto de los fondos Next Generation EU en sus respectivos ámbitos territoriales.

En desarrollo del citado Real Decreto 853/2021, la Comunidad Autónoma de Castilla y León ha aprobado el Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica en el territorio de la comunidad. Este Decreto-Ley regula un conjunto de medidas para la participación de esta Comunidad Autónoma en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros del Gobierno de España de 27 de abril de 2021, para la aplicación en España de las medidas que permitan el acceso a los fondos europeos "Next Generation EU" de recuperación económica y social. Según el propio Decreto-Ley, la participación en el referido Plan de Recuperación y en los fondos europeos justifican la extraordinaria y urgente necesidad de su aprobación con las medidas que contiene.

Así, dentro de este marco de actuación, el citado Decreto-Ley 2/2022, de 23 de junio, establece en su exposición de motivos que mediante el mismo *"se introducen cuatro modificaciones en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que responden también a la necesidad de acomodar nuestras previsiones normativas a los plazos de cumplimiento de los objetivos europeos y a sus fuentes de financiación"*, señalando seguidamente lo siguiente,

"El instrumento Next Generation EU plantea entre sus objetivos la necesidad de garantizar una recuperación más justa y para ello ha diseñado, entre otras medidas, líneas específicas de financiación para incrementar la vivienda social. Se pretende así remitir aceleradamente la situación de vulnerabilidad sobrevenida que la crisis sanitaria ha provocado en la sociedad y que está afectando a la solvencia de muchas familias para acceder al mercado inmobiliario. De esta forma, el componente 2 del Plan Nacional de Recuperación Transformación y Resiliencia incorpora un elemento importante de promoción del parque público con el que dar una solución estructural al problema nacional de la insuficiencia de un parque de vivienda social amplio, asequible y eficiente. Con este fin incluye un programa dotado con 1.000 millones de euros de inversión en vivienda social para alquiler, cuya pretensión es proporcionar viviendas accesibles y económicamente asequibles. El resultado más inmediato de esta fuente de financiación ha sido la inclusión en el ya citado Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, de un "Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes" que supone para Castilla y León una oportunidad única para coadyuvar a la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada de quienes más dificultades tienen para alcanzarlo, con especial atención a los jóvenes porque han devenido especialmente vulnerables para satisfacer el derecho de acceso a una vivienda."

Por todo cuanto antecede se considera que concurren circunstancias excepcionales justificadas para el otorgamiento directo a SOMACYL de la concesión solicitada.



III.4.- Duración de la concesión.

Aunque el artículo 79 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales establece que *“el plazo de la duración máxima de las concesiones será de noventa y nueve años”*, esta previsión debe considerarse derogada tácitamente en virtud del mandato establecido en el artículo 93.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (precepto de carácter básico de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley), que establece que la duración máxima de la concesión, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 de años.

Por tanto, el plazo de concesión solicitado por Somacyl, de 50 años, está dentro del plazo máximo legalmente permitido.

III.5.- Régimen económico de la concesión.

En su Informe de 15 de noviembre de 2022, el Arquitecto de la Gerencia de Urbanismo señala, en base al Estudio Económico Financiero presentado por Somacyl, que la concesión no se plantea con los criterios de rentabilidad propios de la promoción privada y que el beneficio de la inversión prevista, sin considerar el coste del suelo, se alcanza al final de los 50 años de concesión, momento en que revierte el suelo y la edificación al patrimonio municipal, siendo los valores de la inversión negativos en los periodos decenales previos.

En base a lo expuesto, teniendo en cuenta la reducida rentabilidad de la inversión y que esta se produce al final del periodo de la concesión y teniendo en cuenta así mismo la finalidad de la concesión, que consiste en fomentar el desarrollo de un parque público de vivienda en alquiler en la ciudad de Burgos a precios moderados, como medio para dar una solución al problema de la insuficiencia de un parque de vivienda social, amplio y asequible, especialmente dirigido a personas jóvenes menores de 35 años, además de contribuir a controlar el precio del mercado de alquiler en beneficio e interés general de la ciudad, es por todo ello que, si así lo considera la Corporación, puede otorgarse esta concesión con carácter gratuito en base al artículo 93.4 de la Ley de Patrimonio (precepto de carácter básico que establece que *“las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas”*).

III.6.- Trámites procedimentales y régimen competencial.

Por la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL) se ha incorporado a la solicitud de concesión la documentación necesaria para la tramitación del expediente, consistente en una Memoria explicativa y un Estudio económico financiero de la actuación que se pretende desarrollar con motivo de la misma, no siendo preciso en este momento más documentación, teniendo en cuenta que su otorgamiento se realiza de forma directa, sin perjuicio de que el concesionario deba presentar más adelante, en virtud de las obligaciones contraídas según el Pliego de Condiciones que obra unido al expediente, el proyecto de la obras de edificación a realizar sobre la parcela objeto de la concesión donde se incluya el presupuesto de las mismas.

Asimismo, consta en el expediente el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en el que se recoge una valoración del dominio público a ocupar, como si se tratase de bienes de propiedad privada. Dicha valoración se incluye a los solos efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, pero no a efectos de determinar el canon, ya que, como antes se expuso, la concesión que nos ocupa tendrá un carácter gratuito.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, antes de la firma del contrato, SOMACYL deberá presentar una declaración de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley de Patrimonio que establece literalmente que *“en ningún caso podrán ser titulares de concesiones sobre bienes y derechos demaniales las personas en quienes concurre alguna de las prohibiciones de contratar reguladas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas”*.

Como se ha referido anteriormente, obra unido al expediente un pliego de condiciones en el que se incluyen las determinaciones previstas en el art. 80 del Reglamento de Bienes y 93.5 de la Ley de Patrimonio y que funcionará como pliego rector de las futuras relaciones entre el Ayuntamiento y el concesionario.

El procedimiento para la adjudicación de la concesión requiere cumplimentar los siguientes trámites:

En una primera fase, procede adoptar acuerdo sobre la admisión a trámite de la solicitud de concesión demanial presentada por Somacyl y para la aprobación del pliego de condiciones regulador de las relaciones entre el Ayuntamiento y el concesionario, con práctica de un periodo de información pública durante treinta días.

Cumplimentada la fase anterior, y a resultas de lo que proceda como resultado del periodo de información pública, procederá adoptar acuerdo en relación con el otorgamiento de la concesión.

Por lo que se refiere a la atribución de competencias en materia de contratación y otorgamiento de concesiones, la Disposición Adicional Segunda, apartado 11 en relación con los apartados 9 y 10 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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, sobre Competencias en materia de contratación en las Entidades Locales, la competencia para otorgar la presente concesión corresponde a la Junta de Gobierno Local”.

- Con fecha 13 de diciembre 2022, la Intervención General del Ayuntamiento de Burgos emite informe favorable, con la observación de que en el expediente no se observa informe jurídico favorable, entendiéndose por tal informe jurídico el de la Asesoría Jurídica Municipal.

- Con fecha 20 de diciembre 2022, la Asesoría Jurídica Municipal emite informe en el que como única observación indica la conveniencia de sustituir en el apartado decimosexto del Pliego la alusión al órgano de contratación por la referencia al órgano concedente, indicando que al ser dicho órgano la Junta de Gobierno Local, se disponga el régimen de recursos que cabe contra las resoluciones de esta según recoge dicho informe.



- Con fecha 21 de diciembre 2022, se corrige el Pliego de Condiciones de la concesión demanial en los términos referidos en este último informe.

- Por otra parte, la competencia para adoptar este acuerdo corresponde a la Junta de Gobierno Local en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por todo ello, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en su nombre el Presidente del mismo, propone a V.E. adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Admitir a trámite la solicitud de concesión demanial interesada por Somacyl conforme a la documentación consistente en una Memoria explicativa de la misma, presentada a través del registro electrónico del Ayuntamiento de Burgos el día 21 de octubre de 2022, completada con el Estudio Económico Financiero, registrado en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Burgos el día 15 de noviembre de 2022.

SEGUNDO.- Aprobar el pliego de condiciones que regula las relaciones entre el Ayuntamiento y el concesionario según documento de fecha 21 de diciembre de 2022 unido al expediente.

TERCERO.- Someter el expediente a un periodo de información pública durante treinta días naturales a contar desde la publicación en el BOP del anuncio de admisión a trámite de la solicitud y de la aprobación del pliego de condiciones.

CUARTO. - Facultar al Presidente del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda y en caso de vacante, ausencia o enfermedad al Vicepresidente del mismo, para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la efectividad del presente Acuerdo.

No obstante, V.E. resolverá.

Burgos, a 21 de diciembre de 2022

**EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE LA GERENCIA
DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA,**

Fdo.: Daniel Garabito López



