

BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL LOCAL "APARCAMIENTOS MUNICIPALES DE LUCENA", EL DÍA 4 DE FEBRERO DE 2019.

En la ciudad de Lucena (Córdoba), siendo las dieciocho horas y siete minutos del día cuatro de febrero de dos mil nueve, se reúne el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial local "Aparcamientos Municipales de Lucena" en la Sala de Concejales de la Casa Consistorial, al objeto de celebrar, en primera convocatoria, la sesión extraordinaria convocada por la Presidencia de este órgano para las dieciocho horas del día de hoy.

Preside la Concejala del Grupo Político Municipal PSOE-A, D^a María Teresa Alonso Montejo, nombrada Presidenta de esta entidad por Resolución de la Alcaldía de 02 de julio de 2015; y asisten a la sesión los siguientes consejeros: D. Francisco Jesús Adame Quero y D^a Encarnación Camacho López, Concejales del Grupo Político Municipal del PSOE-A; D. Francisco de Paula Huertas González, D. Julián Ranchal Ranchal y D. Manuel Barea Sánchez, Concejales del Grupo Político Municipal de PP; D. Miguel Villa Luque, Concejala del Grupo Político Municipal de IULVCA; D. Juan Antonio Rodríguez Cáceres, Concejala del Grupo Político Municipal Ciudadanos – Lucena;

Asisten a la sesión la Administrativa D^a. Araceli Hurtado Onieva.

Se celebra la sesión bajo la fe del Secretario Delegado de "Aparcamientos Municipales de Lucena", D. José Amador Cebrián Ramírez.

1.- Aprobación, si procede, del borrador del acta de la sesión anterior.

La Sra. Presidenta pregunta si algún miembro del Consejo de Administración tiene que formular alguna observación o reparo al borrador del acta de la sesión celebrada el día 12 de noviembre de 2018, que ha sido remitida junto con la convocatoria de la presente.

No formulándose observación alguna, resulta aprobada por mayoría, sin modificación alguna respecto de su borrador, con la abstención de los concejales D. Manuel Barea Sánchez y D. Francisco Jesús Adame Quero.

2. - Informes de Presidencia.

La Sra. Presidenta da cuenta de la evolución de los ingresos obtenidos en el aparcamiento subterráneo a fecha 3 de febrero de 2019 y de su comparativa con los ejercicios anteriores, entregándose a los consejeros una copia de la relación de dichos ingresos. Asimismo también se informa de la recaudación de la "zona azul" y su comparativa con los ejercicios anteriores.

3.- Propuesta de la Presidencia sobre los solares idóneos para su uso como aparcamiento público regulado.

Se da cuenta del informe jurídico y de la propuesta de la Presidencia en relación a los solares idóneos para uso como aparcamiento público regulado, que literalmente dicen:



<< INFORME JURÍDICO

De acuerdo con lo ordenado por la Presidencia y de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 54.1 a) del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, aprobado por R.D. Legislativo 781/1986, de 18 de Abril, y 173.1 a) del Reglamento de Organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, aprobado por R.D. 2568/1986, de 28 de Noviembre, aplicables con carácter supletorio a esta Entidad, emito el siguiente informe:

ANTECEDENTES DE HECHO

Mediante escrito de la Presidencia de esta Entidad de fecha 27 de septiembre de 2018 se interesó del Negociado de Información Territorial y Catastro de este Ayuntamiento que elaborara una relación de los solares existentes en el “casco urbano histórico” de la ciudad - delimitado por las calles Juego de Pelota, Ronda de San Francisco, Ronda Llano de las Tinajerías, Avenida del Parque y prolongaciones de éstas- con superficie mínima de 400 m². Dicha petición iba orientada a obtener la necesaria información para el posible arrendamiento de inmuebles en esa zona de cara a la implantación en ellos de aparcamientos públicos regulados.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La Entidad Pública Empresarial “Aparcamientos Municipales de Lucena” tiene la condición de poder adjudicador a tenor de lo previsto en el art. 3.3 d) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), toda vez que cumple los requisitos fijados en dicho precepto. A tenor del art. 9.2 LCSP, quedan excluidos de su ámbito de aplicación los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios. Consecuencia de esa exclusión es el sometimiento de esos contratos a la legislación patrimonial y su carácter de contratos privados, naturaleza que alcanza a todos los celebrados por la Entidad (art. 26.1.b) LCSP).

La legislación patrimonial aplicable, sin embargo, no establece ninguna norma en cuanto al arrendamiento de un bien inmueble cuando la entidad pública es arrendataria, pues las previsiones al respecto se refieren al supuesto en que la Administración es arrendador (arts. 36 y 37 de la Ley 7/99, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y 77 de su Reglamento).

Por tanto, ha de entenderse aplicable con carácter supletorio - ya que no tiene la consideración de legislación básica - lo dispuesto en los arts. 123 y 124 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

En lo que aquí interesa, el art. 124 dispone lo siguiente:

“1. Los arrendamientos se concertarán mediante concurso público salvo que, de forma justificada y por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer; las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la contratación debida a acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien, se considere necesario o conveniente concertarlos de modo directo.

2. Las propuestas de arrendamiento, así como las de novación y prórroga, serán sometidas a informe técnico, que recogerá el correspondiente estudio de mercado, y de la Abogacía del Estado o del órgano al que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas vinculadas a la Administración General del Estado.

3. En el caso de arrendamientos a concertar por la Administración General del Estado, la solicitud del Ministerio vendrá acompañada de la oferta del arrendador y del informe técnico previsto en el apartado anterior. (...)”

Del precepto transcrito podemos extraer la consecuencia de que la adjudicación directa puede venir



legitimada como modalidad necesaria o conveniente cuando conste en el expediente la “peculiaridad de la necesidad a satisfacer” o la “especial idoneidad del bien” en cuestión.

A la vista de la documentación remitida, deberá determinar la Entidad, en atención a la necesidad a satisfacer; cuáles son los inmuebles que reúnen “a priori” los requisitos de idoneidad para el fin pretendido: superficie, emplazamiento, configuración, accesos, aprovechamiento para el uso buscado, inversión a realizar..etc

Justificada esa idoneidad, procedería la contratación directa del arrendamiento con los propietarios de los solares que se entiendan aptos, sin perjuicio de que se incorpore un informe sobre la adecuación de la renta al valor de mercado para un inmueble con esa superficie y características. Asimismo, deberán cumplirse los requisitos que se citan en el informe elaborado por la sección de Urbanismo de este Ayuntamiento para la autorización de ese uso.

El contrato se formalizará en documento privado, rigiéndose por lo pactado en el mismo y, supletoriamente y en lo no previsto, por lo dispuesto en el Código Civil (la finca no edificada o solar queda excluida del régimen de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos).

En cuanto a la atribución competencial, corresponderá a la Presidencia la formalización del contrato (art. 11 g) Estatutos) siempre que éste no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto, en cuantía acumulada según la duración, ni los cuatro años.

Finalmente, ha de advertirse que la puesta en marcha del servicio de “aparcamiento en solares” requerirá el oportuno estudio de costes para fijar el precio público a abonar por los usuarios (la Presidencia propuso en su día 1 euro/24 horas). >>

<< PROPUESTA DE LA PRESIDENCIA AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 24 de abril de 2018 se encomendó a esta Entidad la gestión del “aparcamiento regulado en solares” como nueva modalidad del servicio municipal de aparcamiento.

A raíz de la solicitud de esta Presidencia de fecha 27-9-2019, el Negociado de Información Territorial y Catastro de este Ayuntamiento ha remitido una relación, con planimetría, de los solares con superficie mínima de 400 m² existentes en el “casco urbano histórico” de la ciudad - delimitado por las calles Juego de Pelota, Ronda de San Francisco, Ronda Llano de las Tinajerías, Avenida del Parque y prolongaciones de éstas-, todo ello a efectos de su posible uso como aparcamientos públicos regulados.

El Secretario Delegado de esta entidad ha emitido informe con esta misma fecha, en el cual concluye que es posible la contratación directa del arrendamiento de los solares que se consideren idóneos, atendida la peculiaridad del uso de aparcamiento pretendido.

En su virtud, analizada la documentación remitida estos efectos, propongo al Consejo de Administración que adopte el siguiente acuerdo:

Primero.- Determinar que los solares que siguen, atendida la peculiaridad del uso de aparcamiento público que se pretende y sus características de superficie, emplazamiento, configuración y accesos, son en principio especialmente idóneos para la posible implantación en ellos de un aparcamiento público gestionado por esta Entidad, y ello sin perjuicio de una ulterior comprobación física:

- Ref. catastral 8418540UG6481N, superficie 1.555, 11 m², sito en C/ San Francisco, 63 y 65 y C/ Diego Fernández del Pozo, 1

- Ref. Catastral 8818731UG6481N, superficie 736,60 m², sito en C/ General Alaminos, 58 y 60

-Ref. Catastral 9116650UG6491N, superficie 2.495,13 m², sito en Callejón San Roque



-Ref. Catastral 9116668UG6491N, superficie 1.122,93m², sito en Callejón San Roque y C/ Álamos, 80, 82 y 84.

Segundo.- Encomendar a esta Presidencia la negociación con los propietarios de los inmuebles antedichos a fin de que se pronuncien sobre la posibilidad de concertar un arrendamiento para el destino indicado y las condiciones del mismo, en su caso. >>

El Consejo de Administración, por unanimidad y en votación ordinaria, acuerda por mayoría aprobar la precedente propuesta de la Sra. Presidenta.

4.- Solicitud de D. Manuel Francisco Lara Chicano de autorización para estacionamiento de vehículos en el aparcamiento situado en la Plaza de Abastos.

Se da cuenta de la solicitud formulada por D. Manuel Francisco Lara Chicano, con NIF 50.613.982-K, en representación de la Agrupación Local de Protección Civil, por la que interesa la autorización para la ocupación con dos vehículos particulares de la plaza de aparcamiento que la citada Agrupación tiene reservada en el aparcamiento de la Plaza de Abastos.

Debatido el asunto, el Consejo de Administración, por unanimidad y en votación ordinaria, acuerda autorizar el uso de la mencionada plaza a los dos vehículos cuyas matrículas se indican en la solicitud (Ford Focus 8003 BXX y Fiat Stilo 7594 DKP), para carga y descarga y gestiones relacionadas con la actividad de la Agrupación Local de Protección Civil.

5.- Dación de cuenta del informe de la Arquitecta Municipal relativo a posibles ubicaciones para la construcción de un nuevo aparcamiento.

Se da cuenta del informe de la Arquitecta Municipal relativo a posibles ubicaciones para la construcción de un nuevo aparcamiento, cuyo tenor literal es el siguiente:

<< En respuesta a su petición de escrito sobre la "Viabilidad de la construcción de un nuevo aparcamiento y la cuantificación del mismo en dos posibles emplazamientos: la Zona Sur (Avda. Del Parque) y en la Plaza Pemán-Aramburu", todo ello sobre la necesidad de nuevos aparcamientos públicos en la localidad, he de informar que:

Ante la demanda de aparcamientos por parte de la ciudad, ya sea a nivel de rotación como de residentes, y con el fin de satisfacer la solicitud de estacionamientos por parte de la ciudadanía y paliar de esta forma la escasez de plazas y el déficit de la oferta actual, se procede al análisis de los dos emplazamientos propuestos por el Consejo:

Zona Sur (Avda. del Parque)

Como Zona Sur (Avda. del Paque), la abajo firmante entiende como área de implantación más adecuada, el propio Paseo de Rojas, ya que las dimensiones de la Avda, (sobre todo las referentes a la sección transversal), la propia pendiente de la calle, las características y proximidad de los edificios que la conforman en ambos lados, sumado a las infraestructuras en ella existentes (entre ellas la canalización del arroyo Maquedano), harían de este nuevo recinto, una construcción muy compleja y con muchas afecciones, tanto a nivel público como privado, requiriendo, a su vez, una reforma global de la propia Avda. como consecuencia de las alteraciones que su acceso puede crear en el tráfico actual.

Todo ello sin entrar a valorar la repercusión económica que tendría en el presupuesto total de la intervención.

Según lo expuesto anteriormente, como ya hemos señalado, la ubicación más adecuada sería el



Paseo de Rojas.

Desde mi punto de vista, este enclave sería apropiado por la importante zona que recoge, relacionada directamente con el Centro de Salud Lucena I, el C.E.I.P. Virgen de Araceli, la recientemente peatonalizada C/ San Pedro, la C/ El Peso y la propia Avda entre otros, resolviendo de esta forma, tanto la demanda de los aparcamientos en rotación, vinculados al uso sanitario y comercial, como la escasez de las plazas residenciales.

Si bien es importante acotar el área de intervención, hay que tener en cuenta que se actuaría dentro de la zona verde, y que generaría una gran afección sobre el propio parque, dando lugar posiblemente, a la retirada de los actuales árboles.

Se entiende que la totalidad de la construcción sería bajo rasante excepto los núcleos verticales de acceso, comunicación y evacuación.

Tanto el número de plazas como la cuantificación de la inversión deberían obtenerse mediante un estudio de viabilidad realizado por una empresa especializada, que incluyera entre otros, un estudio geotécnico que nos aportara datos de las características del terreno, ya que los costes no tienen por qué ser proporcionales al número de plazas de garaje obtenidas y/o al número de plantas.

Así mismo, dicho estudio de viabilidad debería analizar la actividad en la zona de confluencia del aparcamiento, la demanda futura de plazas, la incidencia económica y social de la obra en su área de influencia, rentabilidad, mantenimiento... etc.

Plaza Pemán-Aramburu

Esta ubicación tiene un carácter de aparcamientos muy diferente al anterior, estando enfocado más bien para residentes, tanto por su ubicación como por su dimensión, ya que el acceso no es tan inmediato e intuitivo para el uso público, y además sólo se obtendrían en torno a una veintena de plazas aproximadamente.

La alteración de la plaza afectaría a la totalidad de su área, produciendo a su vez un cambio en su morfología, ya que habría que elevarla en algunas zonas para permitir su entrada y respetar las cotas de ésta con los edificios que tienen acceso por ella. Así mismo debería construirse algún que otro castillete para su acceso peatonal y evacuación, trayendo consigo la retirada y pérdida de la arboleda actual.

Ante la ausencia de un estudio geotécnico no podemos saber el coste de la intervención, pero si se puede intuir que éste sería elevado en cuanto a su proporción con el número de plazas obtenidas.

CONCLUSIONES:

Ambas intervenciones suponen la restitución de lo existente al actuar en zonas consolidadas.

***La Zona Sur (Avda. Del Parque)** es una ubicación adecuada para un aparcamiento en rotación y residencia, que posee superficie suficiente para poder llevar a cabo la infraestructura resultante del estudio de viabilidad correspondiente.*

El presupuesto vendrá dado una vez conocido éste y las características del terreno.

***La Plaza Pemán-Aramburu** sería un enclave dirigido a aparcamientos residenciales, por su dimensión y características podrían obtenerse aproximadamente una veintena de plazas trayendo consigo una importante alteración formal del lugar.*



El presupuesto resultante vendría dado una vez conocido el estudio de viabilidad y las características del terreno, siendo muy probable que la repercusión económica por estacionamiento sea bastante elevada.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos, estando a su disposición para cualquier aclaración.

*La arquitecta municipal Jefa de Infraestructuras y Obra Municipales
Firmado electrónicamente 21/01/2019>>.*

El Consejo de Administración queda enterado.

6.- Escrito de la Asociación de Vecinos del Llano de las Tinajerías sobre la posibilidad de construcción de un nuevo aparcamiento en la zona.

La Sra. Presidenta da cuenta de la solicitud de la Asociación de Vecinos del Llano de las Tinajerías sobre la posibilidad de construcción de un nuevo aparcamiento en la zona.

Tras deliberación al respecto, el Consejo de Administración propone pedir informe a la Arquitecta Municipal y mantener una reunión con los propietarios de la Asociación.

7.- Solicitud de Los Poleares S.L. relativa a la venta o permuta de garaje situado en la C/ Francisco Ramírez de Luque nº5.

La Sra. Presidenta da cuenta de la solicitud de la sociedad "Los Poleares, S.L." relativa a la venta o permuta del garaje situado en la C/ Francisco Ramírez de Luque, 5.

Tras deliberación al respecto, el Consejo de Administración por unanimidad acuerda pedir informe a la Policía Local para que se pronuncie sobre la viabilidad de un aparcamiento en dicha ubicación.

A continuación abandona la sesión el Sr. Adame Quero siendo las 18:48 horas.

6.- Ruegos y preguntas.

El Sr. Barea Sánchez pregunta que cuándo se pone en funcionamiento la nueva cabina de control y también propone la posibilidad del repintado de los pasillos de las plantas del aparcamiento.

En relación a la refinanciación de los préstamos se propone hacer la petición formalmente al Sr. Tesorero.

El Sr. Ranchal pregunta sobre la instalación de pantallas de información sobre ocupación ("libre" y "completo") del aparcamiento de Plaza Nueva, informándole la Sra. Presidenta que se van a realizar las gestiones para su instalación.

Y no habiendo más asuntos que tratar, y siendo las diecinueve horas y un minuto del día de su inicio, la Sra. Presidenta levanta la sesión, extendiéndose la presente acta de la que yo, el Secretario Delegado, doy fe.

LA PRESIDENTA EN FUNCIONES
(Firmado electrónicamente)

EL SECRETARIO DELEGADO
(Firmado electrónicamente)

