

PLIEGO DE CONDICIONES JURIDICAS Y ECONOMICAS QUE REGIRAN EN LA CONCESION DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROYECCION, LA CONSTRUCCION, Y POSTERIOR TRANSMISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE UN ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO PARA VEHICULOS A CONSTRUIR EN EL SUBSUELO DE LAS PISTAS DEPORTIVAS AZKUENE EN EL BARRIO DE TRINTXERPE DE ESTA LOCALIDAD, ASI COMO PARA LA PROYECCION Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA SUPERFICIE O CUBIERTA EXTERIOR DE DICHO ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO.

Art. 1.- Objeto

Constituye el objeto del presente pliego, la regulación de las condiciones de la concesión del derecho de superficie para la proyección, la construcción y la subsiguiente transmisión de plazas de aparcamiento de un estacionamiento subterráneo para vehículos ligeros en el subsuelo de las pistas deportivas Azkuene en el barrio de Trintxerpe de este municipio de Pasaia, así como para la proyección y ejecución de las obras de urbanización de la superficie o cubierta exterior de dicho estacionamiento subterráneo.

El número mínimo de plazas a las que se ha hecho alusión será del orden de 210, pudiendo las mismas ser abiertas o cerradas.

El derecho de superficie objeto del presente Pliego estará limitado por una servidumbre de uso público sobre la superficie o cubierta exterior del estacionamiento subterráneo.

Art. 2.- Identificación de interesados a efectos de este pliego

Estableciéndose a lo largo del presente pliego distintas referencias a también distintas figuras físicas y/o jurídicas, se considera necesario su identificación en los siguientes términos:

- Adjudicatario inicial: Persona física o jurídica que resulte adjudicataria de la concesión del objeto del presente concurso.

- Adjudicatarios de las plazas de aparcamiento: Personas físicas a las que, previa su selección, el adjudicatario inicial transmitirá respectivamente su concesión, manifestada en cada una de las plazas de aparcamiento, con su consiguiente participación en los elementos comunes del aparcamiento.

- Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento: Entidad constituida por los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento cuyo régimen de funcionamiento se asimilará al de la propiedad horizontal.

Art. 3.- Normas reguladoras

- 1) El contrato se regirá:

Por las cláusulas contenidas en este pliego.

Por las Disposiciones vigentes en materia de Legislación del Suelo.

Por el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

Por la Ley 13/1995 de 18 de Mayo de Contratos de las Administraciones Públicas, y sus normas de desarrollo, y demás disposiciones que regulen la contratación aplicables en la Administración Autónoma de Euskadi.

2) Las obras y las instalaciones se regirán en su ejecución:

Por el **proyecto de ejecución del estacionamiento** a presentar por el adjudicatario inicial para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, y debidamente aprobado por el Ayuntamiento.

Por el **proyecto de urbanización de la superficie o cubierta exterior del estacionamiento**, que será presentado por el adjudicatario inicial para la obtención de la correspondiente licencia de construcción, y debidamente aprobado por el Ayuntamiento.

Por las **prescripciones técnicas** señaladas por el Ayuntamiento.

Art. 4.- De la forma de adjudicación

La adjudicación se producirá por procedimiento abierto, utilizándose la forma del Concurso.

Art. 5.- Capacidad para contratar

Podrán tomar parte en este procedimiento de contratación las personas naturales o jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y no estén incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Asimismo, podrán hacerlo por sí o representadas por persona autorizada, mediante poder bastante otorgada al efecto. Cuando en representación de una persona jurídica concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello. Tanto en uno como en otro caso, al representante le afectan las causas de incapacidad para contratar citadas.

Art. 6.- Presentación de proposiciones

El expediente de esta contratación podrá ser examinado en Secretaría, Sección de Contratación, a partir del día siguiente en aquél en que aparezca publicado el anuncio de esta licitación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y hasta el vencimiento del plazo de presentación de proposiciones.

Estas se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, en mano de 8 a 14 horas, durante el plazo de 26 días naturales, contados a partir del siguiente a aquél en que aparezca al referido anuncio. Advirtiéndose que, caso de coincidir el último día en sábado, éste se trasladará al primer día hábil siguiente.

Las proposiciones presentadas con posterioridad no serán admitidas aunque conste que se entregaron en Correos antes de la finalización del plazo, salvo que se remita al Organismo de Contratación por fax o telegrama, la justificación de la fecha de remisión de la oferta en el mismo día que se envió por correo.

Los licitadores deberán presentar dos sobres cerrados (A y B) en cada uno de los cuales figurará la inscripción "PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN LA CONTRATACION POR CONCURSO DE LA CONCESION DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA LA PROYECCION, LA CONSTRUCCION Y POSTERIOR TRANSMISION DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DE UN ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO PARA VEHICULOS A CONSTRUIR EN EL SUBSUELO DE LAS PISTAS DEPORTIVAS DE AZKUENE EN TRINTXERPE, ASI COMO PARA LA PROYECCION Y EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA SUPERFICIE O CUBIERTA EXTERIOR DE DICHO ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO".

En cada sobre se indicará la denominación de la empresa, nombre y apellidos de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, debiendo estar ambos sobres también firmados.

El sobre "A" se titulará "CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR" y contendrá los siguientes documentos.

a) Documento nacional de identidad si el licitador actúa en nombre propio. En el caso de que se actúe en representación de otra persona o entidad, poder bastanteado y legalizado.

b) Cuando el licitador sea una persona jurídica, escritura de constitución o modificación debidamente inscrita en el Registro Mercantil y número de identificación fiscal, siendo suficiente cuando se trate de empresarios no españoles de estados miembros de la Comunidad Europea, acreditar su inscripción en un registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

c) Declaración expresa de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

d) Acreditación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social mediante certificaciones emitidas por las correspondientes instituciones, que podrá ser sustituida, si esto no es posible, por una declaración responsable en tal sentido y por la solicitud de las certificaciones, en su caso.

e) Documento que acredite la clasificación del contratista que habilite para contratar las obras: Grupos A.1./C.2./C.4/C.6./C.7/G.6. y categoría E.1.-

f) En el caso de que varios empresarios acudan a la licitación constituyendo una Unión Temporal de Empresas, cada una de las que la componen deberá acreditar su capacidad de obrar conforme a lo establecido en los puntos anteriores. Igualmente, indicarán en la proposición la parte del objeto que cada miembro de la UTE realizaría, con el fin de determinar y comprobar los requisitos de solvencia de todos ellos.

g) Para las empresas extranjeras la declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

El sobre "B" se subtitulará "PROPOSICION TECNICO-ECONOMICA" y contendrá la siguiente documentación:

a) Canon ofertado.

b) Proyecto de aparcamiento y urbanización con las determinaciones contenidas en el artículo 84 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y que se concretan en los siguientes:

- memoria justificativa;
- planos representativos de la situación, dimensiones y demás circunstancias de la porción de dominio público objeto de ocupación;
- planos de detalle de las obras que hubieren de ejecutarse;
- valoración de la parte de dominio público que se hubiere de ocupar, como si se tratase de bienes de propiedad privada;
- presupuesto y
- pliego de condiciones para la realización de las obras.

Asimismo cumplirá la normativa que se señala en el artículo 15.1 del presente Pliego.

c) Plazo de construcción.

d) Precio de las plazas de aparcamiento.

e) A efectos de valorar las ofertas, estas contendrán especificación de las mejoras aportadas en relación con la iniciativa de ocupación del terreno. Dichas mejoras podrán consistir en la ejecución del edificio de equipamiento comunitario no determinado o la aportación de una superficie de terrenos superior, de acuerdo con el planeamiento, que permita una mayor dimensión del aparcamiento garantizando la disponibilidad de los terrenos.

f) Experiencia debidamente acreditada.

g) Declaración de conocer el "Pliego de condiciones jurídicas y económicas que regirán en la concesión del derecho de superficie para la proyección, la construcción y posterior transmisión de plazas de aparcamiento de un estacionamiento subterráneo para vehículos a construir en el subsuelo de las pistas deportivas de Azkuene, en Trintxerpe, de esta localidad, así como la proyección y ejecución de las obras de urbanización de la superficie o cubierta exterior de dicho estacionamiento subterráneo", que expresamente asume y acata en su totalidad.

h) Declaración de que la Empresa cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidas por la normativa vigente para su apertura, instalación y funcionamiento.

Art. 7.- Mesa de contratación

La Mesa de contratación estará integrada del siguiente modo:

- Presidente: El Alcalde del Ayuntamiento de Pasaia o miembro de la Corporación en quien delegue.

- Vocales: El Concejal del Distrito de Trintxerpe
El Arquitecto Municipal, o funcionario que le sustituya
La Interventora Acctal de Fondos, o funcionaria que le sustituya
El Secretario General del Ayuntamiento, o funcionario que le sustituya

- Secretario: El Administrativo de la Sección de Contratación o funcionario que le sustituya

La Mesa de Contratación podrá contar en cualquier momento con el asesoramiento externo de aquellos técnicos o profesionales que considere oportunos.

Art. 8.- Criterios base para la adjudicación

Los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación del concurso, por orden decreciente de importancia, serán los siguientes:

Proyecto (Diseño, calidad de construcción, etc.): 0 a 40 puntos

Precio de las plazas : 0 a 25 puntos

Mejoras, tales como la ejecución del edificio de equipamiento comunitario no determinado o la aportación de una superficie de terrenos superior, de acuerdo con el planeamiento, que permita una mayor dimensión del aparcamiento garantizando la disponibilidad de los terrenos: 0 a 15 puntos

Canon : 0 a 10 puntos

Plazo de construcción : 0 a 5 puntos

Experiencia : 0 a 5 puntos

Art. 9.- Calificación de documentos y apertura de proposiciones

Vencido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa procederá a la calificación de la documentación recibida en tiempo y forma (sobre "A"), concediendo, si observase defectos materiales en la misma, un plazo de tres días hábiles para que el licitador subsane el error.

Las ofertas presentadas (sobre "B") serán abiertas en acto público el quinto día hábil siguiente al de la finalización del plazo de presentación de proposiciones a las 13 horas, salvo en el caso de envío por correo en que se estará a lo dispuesto en el Reglamento General de Contratación del Estado. Advirtiendo que caso de coincidir en sábado, éste se trasladará al primer día hábil siguiente.

La Mesa de Contratación, previa solicitud y estudio de los informes técnicos que considere necesarios conforme a lo establecido en el artículo 7 del presente pliego, procederá a otorgar a las diferentes proposiciones los puntos que procedan con arreglo a los criterios determinados en el artículo 8.

Procederá el ejercicio del **derecho a tanteo**, previsto en el art. 88 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, entre el peticionario inicial y la oferta elegida si la oferta económica de ambos no difiere en un 10% como máximo. Se estima que al ser un concurso, y por lo tanto evaluables aspectos en la oferta no económicos, imputables a criterios de calidad, el derecho a tanteo daría lugar en el supuesto de que ambas calidades ofertadas sean iguales o similares.

Puntuadas las diversas proposiciones y ejercitado en su caso el derecho a tanteo mencionado en el párrafo anterior, la Mesa de Contratación hará constar en acta todas las actuaciones y cuantas incidencias hubieran surgido durante su celebración y la elevará junto con la propuesta de adjudicación que estime pertinente al Pleno del Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión Informativa Municipal correspondiente.

Art. 10.- Adjudicación definitiva y formalización del contrato

El Pleno del Ayuntamiento, recibida la documentación de la Mesa de Contratación, dictará alternativamente, dentro de los tres meses siguientes a la apertura de las proposiciones técnico-económicas, resolución motivada adjudicando el contrato a la proposición más ventajosa, o declarará desierto el Concurso.

El contrato se perfeccionará mediante la adjudicación realizada por el Organo de Contratación.

La adjudicación será notificada al adjudicatario, el cual, en el plazo de quince días hábiles, contados desde el siguiente al de la notificación, deberá realizar las siguientes actuaciones:

Constituir la **garantía definitiva**, por importe de 500.000.- ptas., que será devuelta en el momento en que proceda a depositar la fianza prevista en el artº 18.

Pagar los anuncios de esta licitación en los boletines oficiales y, si los hubiere, en la prensa diaria.

En el caso de que con la proposición no hubiese acreditado hallarse al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social, deberá aportar las certificaciones administrativas que acrediten el cumplimiento de tales obligaciones.

Aportar los documentos que acrediten hallarse al corriente en el pago de los tributos municipales propios de este Ayuntamiento que procedan.

Comparecer, finalmente, en este Ayuntamiento para formalizar el contrato en documento administrativo.

En el caso de falta de formalización del contrato por causas imputables al contratista, el Ayuntamiento puede acordar la resolución del mismo, previa audiencia del interesado, con indemnización de daños y perjuicios.

Formalizado el contrato, el proyecto de construcción del aparcamiento juntamente con el expediente administrativo, será sometido a información pública, de conformidad con las disposiciones del art. 87 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, realizada esta exposición pública el Pleno del Ayuntamiento introducirá en el proyecto las modificaciones que se consideren oportunas, previa audiencia del interesado, y otorgará la correspondiente licencia de construcción.

Art. 11.- Naturaleza de la relación

1) La naturaleza de la relación que vinculará al adjudicatario inicial, y a los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, y en su caso a los que sucedieren a ambos, con el Ayuntamiento será la propia de la concesión administrativa.

2) El Ayuntamiento no participará en la financiación del objeto del presente pliego, en forma alguna, ni asegurará al adjudicatario inicial una recaudación o rendimientos mínimos, ni le otorgará subvenciones de cualquier clase.

3) Tampoco avalará en ningún caso los empréstitos y operaciones de crédito que puedan concertar el adjudicatario inicial, o los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, en relación con el objeto del presente pliego.

Art. 12.- Vigencia de la concesión administrativa

1) La concesión se otorgará por un plazo de 75 años, contados a partir del día siguiente al de formalización de la escritura pública de concesión del derecho de superficie objeto del presente Pliego.

2) Con tres años de antelación al término de la concesión, la concesión estará intervenida económica y técnicamente por el Ayuntamiento, siendo de la exclusiva responsabilidad del adjudicatario inicial, o de los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o de quienes, en su caso, sucedieren a ambos, las deudas y obligaciones contraídas, o que contraigan hasta el final de la concesión.

3) Las obras, instalaciones y servicios realizados, revertirán al Ayuntamiento en su totalidad, en perfecto estado de conservación y libres de cargas y gravámenes al terminar la concesión por cualquier causa.

Finalizado el plazo de vigencia, se extinguirán todos los derechos que se hubieren concedido.

Art. 13.- Canon

No se fija un canon determinado, debiendo ser los participantes en el concurso quienes señalen en sus ofertas tanto la contraprestación económica o en especie que están dispuestos a entregar al Ayuntamiento, como la forma y plazos de hacerla efectiva, siendo esta propuesta objeto de valoración en la fase de concurso.

Art. 14.- Plazos

Una vez formalizada la adjudicación del derecho de superficie objeto de este Pliego en los términos que se regulan en el mismo, el adjudicatario inicial deberá llevar a cabo la construcción y posterior transmisión de las plazas de aparcamiento, y la ejecución de las obras de urbanización de la superficie del estacionamiento en los siguientes plazos:

- En el plazo de tres meses desde la notificación de la adjudicación definitiva de la concesión, el adjudicatario deberá presentar el correspondiente proyecto de ejecución de las obras conforme al proyecto presentado en la licitación y que ha servido de base para la adjudicación, a tenor de lo que dispone el artículo 18 del presente pliego de cláusulas.

- En dos meses desde la fecha de aprobación definitiva del proyecto y de concesión de licencia deberá darse inicio a la construcción del aparcamiento y de la urbanización de la superficie o cubierta superior del mismo, y las obras deberán finalizarse en el plazo de dieciocho meses desde el inicio de las obras.

- En dos meses desde la fecha de concesión de la licencia deberá darse inicio al proceso de selección de los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento.

Art. 15.- De las obras e instalaciones

1) La construcción del aparcamiento subterráneo, y de la urbanización de su superficie comprenderá todas las obras e instalaciones necesarias para el adecuado aprovechamiento de las mismas, adecuándose las mismas a las especificaciones del pliego de condiciones técnicas establecido.

El proyecto se desarrollará en el área urbana “2.08.4 Zona deportiva de Ulía” de Azkuene en el barrio de Trintxerpe cumplimentando el planeamiento general vigente y las condiciones estipuladas en el correspondiente pliego de prescripciones técnicas.

En este contexto, el programa del proyecto deberá cumplir, entre otros, los siguientes criterios:

Creación de 4 plantas subterráneas de aparcamiento con sus correspondientes instalaciones.

Diseño del espacio sobre cubierta como uso de espacios libres y deportivo, según se prevé en las Normas Subsidiarias municipales.

El proyecto presentado deberá cumplir la normativa básica de aplicación y muy en particular la que a continuación se señalan:

- AE 88: Acciones en la Edificación.

- NCSE 94: Norma de Construcción Sismorresistente.
- EH 91: Instrucción para el Proyecto y Ejecución de Obras de Hormigón Armado o en Masa.
- EF 88: Instrucción para el Proyecto y Ejecución de Forjados unidireccionales de Hormigón Armado o en Masa.
- NBE.EA-95: Estructuras de acero en la edificación.
- NBE FL 90: Muros resistentes de Fábrica de Ladrillo.
- NBE CA 88: Condiciones Acústicas en los Edificios.
- NBE CT 79: Condiciones Térmicas de los Edificios.
- NBE CPI 96: Condiciones de Protección contra Incendios.
- NBE QB 90: Cubiertas con Materiales Bituminosos.

Así como, entre otras, la siguiente normativa:

Seguridad y Salud en el Trabajo:

- Real Decreto 1627/1997, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Control de Calidad en la Edificación:
- Decreto 238/1996, de 23 de octubre, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Medidas Mínimas sobre Accesibilidad a los Edificios:

- Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas. Decreto 59/1981, de 24 de Marzo, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco.
- Normativa para la Supresión de Barreras Arquitectónicas. Decreto 291/1983, de 19 de Diciembre, del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad.

Acondicionamiento del Terreno:

- Contenido mínimo de los proyectos técnicos y memorias descriptivas de instalaciones de vertido de residuos inertes y/o inertizados, rellenos y acondicionamiento del terreno.

- Orden de 15 de Febrero de 1995, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

2) Las obras e instalaciones estarán sujetas a la obtención de la licencia de actividad que será instada por el adjudicatario inicial mediante la presentación del oportuno Proyecto técnico, sin perjuicio de las autorizaciones cuyo otorgamiento sea competencia de otras Administraciones.

3) Las obras se organizarán con el fin de ocasionar el mínimo de inconvenientes a las vías de tráfico y servicios municipales.

4) Durante la realización de las obras, no se permitirán otras interrupciones, restricciones o molestias al tránsito de vehículos y peatones, y a los accesos de los edificios, que los expuestos en el proyecto de ejecución correspondiente.

5) Con independencia de la actuación del personal facultativo designado por el adjudicatario inicial, las obras estarán en todo momento sometidas a la posible fiscalización técnica y al control de su desarrollo por parte de los Servicios Municipales competentes a efectos de garantizar el seguimiento de las condiciones de adjudicación, no alcanzando sin embargo a éstos ninguna responsabilidad derivada de la Proyección, Dirección y ejecución de las obras.

6) Las obras e instalaciones correspondientes a la urbanización de la superficie o cubierta exterior del estacionamiento, una vez terminadas, quedarán sujetas a los trámites y plazos de recepción provisional y definitiva y plazo de garantía en los términos previstos en la normativa de la contratación administrativa.

Art. 16.- De la disposición del aparcamiento

1) Las plazas del aparcamiento, se dispondrán en la forma y capacidad aprobada en el proyecto de ejecución.

2) La disposición en el local de los espacios destinados a aparcamiento y a calles, rampas, accesos e instalaciones, se verificará teniendo en cuenta la finalidad de conseguir la máxima movilidad para el mayor número de vehículos en las mejores condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.

3) En el aparcamiento se instalarán servicios higiénicos.

4) Se podrán habilitar las instalaciones o servicios complementarias autorizados en el Proyecto de ejecución, que no causen la disminución de los servicios obligatorios.

Art. 17.- De los accesos

1) Durante la construcción y habilitación de las instalaciones de aparcamiento y de la urbanización de su superficie, el adjudicatario inicial mantendrá pasos de peatones, conforme a las exigencias que señalen los correspondientes Servicios Municipales a la vista de los Proyectos de construcción y urbanización.

2) Los accesos al aparcamiento se limitarán a los imprescindibles para dar lugar a la entrada y salida de personas y vehículos, disponiéndolo de tal forma que no perturben el tránsito en las inmediaciones, y no impidan la modificación del sentido de la circulación en las vías adyacentes, sin necesidad de realizar obras de rectificación de los citados accesos.

Art. 18.- Obligaciones del adjudicatario inicial y de los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o de quienes, en su caso, sucedieren a ambos

El adjudicatario inicial del concurso, a fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, está obligado a constituir una **fianza definitiva** por la obra por importe del 4% del presupuesto de ejecución del aparcamiento y de la urbanización de su superficie.

El plazo para su constitución es de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la concesión de licencia, y será devuelta una vez vencido el plazo de garantía y cumplimiento de todas sus obligaciones contractuales de la obra de construcción del aparcamiento, y tras la recepción definitiva de las obras de urbanización de su superficie o cubierta exterior.

Se depositará en la dependencias de la Tesorería Municipal, y se podrá constituir en metálico o en cualquier otro medio de los admitidos por la legislación vigente.

- El adjudicatario inicial presentará el Proyecto de ejecución del estacionamiento subterráneo con solicitud de licencia de construcción en el plazo de tres meses contado desde la formalización de la adjudicación del derecho de superficie objeto del presente Pliego.

- Si fuese distinto del anterior Proyecto, el adjudicatario inicial presentará simultáneamente al mismo el proyecto de urbanización de la superficie exterior o cubierta del aparcamiento, junto con la solicitud de licencia de construcción.

- El adjudicatario inicial responderá de que las obras se ejecuten con estricta sujeción a los proyectos de ejecución y urbanización de superficie aprobados, en el plazo y condiciones señaladas, sin otras modificaciones que las que en su caso sean debidamente aprobadas y autorizadas por el Ayuntamiento.

- El adjudicatario inicial asumirá la obligación de realizar a su cargo la totalidad de las obras e instalaciones precisas para la construcción y habilitación del aparcamiento y de la urbanización de su superficie, así como las necesarias para desviar las líneas, conducciones, alcantarillas y demás servicios afectados por las obras, y a mantener o reponer los desperfectos causados en los servicios existentes, en concreto los relativos a los nuevos servicios de agua, colector, bombeo de aguas residuales, etc., y a preservar los servicios e instalaciones incluidas en Proyectos promovidos por cualquier Entidad Pública o Privada, obligándose a obtener de sus respectivos titulares cuanta información y documentación gráfica sea necesaria para el debido conocimiento de su trayecto.

- El adjudicatario inicial llevará a cabo en el plazo señalado el proceso de selección y adjudicación de las plazas de garaje.

- El adjudicatario inicial y los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, permitirán en cualquier momento, la inspección técnica y económica, y el control directo del Ayuntamiento sobre las primeras y posteriores transmisiones de las plazas de aparcamiento.

- Asimismo, el adjudicatario inicial y los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, a título particular y como Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento permitirán el acceso a las instalaciones a los encargados de vigilar o reparar las líneas, y servicios que circulen por el interior del aparcamiento, así como para efectuar las reformas o ampliaciones necesarias.

- El adjudicatario inicial y los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, a título particular y como Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, se obligan a conservar la construcción y las instalaciones y a mantenerlas en constante y perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene, siendo de su cargo las reparaciones y trabajos de mantenimiento necesarios, cualquiera que sea su importe y causa.

A estos efectos se determina expresamente que la reparación y mantenimiento de la impermeabilización del estacionamiento subterráneo corresponderá en todo caso al adjudicatario inicial y a los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, a título particular y como Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, alcanzando al Ayuntamiento tan sólo el mantenimiento del pavimento exterior de la superficie o cubierta del estacionamiento y al mobiliario urbano instalado en ella, correspondiendo al adjudicatario inicial y a los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento o a quienes, en su caso, sucedieren a ambos, a título particular y como Comunidad de adjudicatarios la reposición de estos últimos elementos si fuese necesario su rotura o traslado con el fin de proceder al mantenimiento o reparación de dicha impermeabilización.

Cada cinco años, a partir de la fecha de concesión, deberá aportar un certificado de idoneidad y funcionamiento de los medios e instalaciones contra incendios del aparcamiento, expedido por la empresa, homologada por la Administración, que se ocupe del mantenimiento de dichas instalaciones y medios (Detección, Bocas de Incendios, Extintores, Alumbrado de emergencia, etc.).

- El adjudicatario inicial y los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, a título particular se obligan a abonar los siguientes conceptos:

1.- El adjudicatario inicial el coste de redacción de los proyectos y de los estudios necesarios para la ejecución del aparcamiento y de la urbanización de la superficie o cubierta exterior del mismo.

2.- El adjudicatario inicial el pago de Tasas e Impuestos derivados del otorgamiento de licencia para la construcción del aparcamiento subterráneo.

3.- El adjudicatario inicial deberá satisfacer el canon correspondiente que se fije en el acuerdo de adjudicación del derecho de superficie objeto del presente Pliego, atendiendo a la oferta presentada al respecto, según se señala en el Art. 13.

4.- El adjudicatario inicial los gastos ocasionados con motivo de la preparación y formalización del contrato (publicación de anuncios, garantías de las obras, escrituras de formalización de la adjudicación, etc.).

5.- El adjudicatario inicial y la Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento el entretenimiento de las obras e instalaciones.

6.- El adjudicatario inicial y la Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento el suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras y aguas residuales.

7.- El adjudicatario inicial asegurará en favor del Ayuntamiento y contra todo riesgo la totalidad de las construcciones e instalaciones del estacionamiento subterráneo, mediante la correspondiente póliza de seguros en la que necesariamente figurará como beneficiario este Ayuntamiento, y deberá cubrir toda responsabilidad civil frente a terceros, incluidos los daños por incendio a los vehículos aparcados, obligándose a entregar al Ayuntamiento copias de las pólizas y de sus actualizaciones, y de los justificantes de pago de las primas satisfechas periódicamente.

En caso de siniestro, el adjudicatario inicial o los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, percibirán del Ayuntamiento la parte correspondiente de la indemnización percibida por este de la Entidad aseguradora, en la proporción con que aquel o aquellos contribuyan a los trabajos de la reconstrucción.

- El adjudicatario inicial transmitirá la concesión una vez construido el aparcamiento a las personas que resulten adjudicatarios de las plazas.

El modelo de contrato redactado por el adjudicatario inicial a suscribir con los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento deberá aprobarlo el Ayuntamiento, y contendrá entre otros extremos los siguientes: el precio de las plazas y el IVA correspondiente, la actualización en el caso de transmisiones con la aplicación acumulativa del IPC de cada año natural, y reducido en función de los años ya aprovechados, los plazos de pagos, exigencia en su caso de pagos a cuenta anticipados a fin de financiar la construcción del aparcamiento, sanciones en caso de retraso en el pago y pérdida del derecho a la adjudicación en el caso de incumplimiento de pago del precio señalado, garantías sobre las cantidades recibidas respecto de la total y correcta realización del aparcamiento, cumplimiento de las obligaciones y condiciones de este pliego.

- El adjudicatario inicial y los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, a título particular, y como Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, acatarán las normas aplicables de policía urbana, sanidad, régimen laboral, accidentes y seguridad social en sus relaciones con los empleados y usuarios.

- El adjudicatario inicial y los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, a título particular, y como Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, cuidarán especialmente de la vigilancia del local y sus instalaciones, y dotarán al establecimiento del personal necesario para que la instalación goce de las debidas condiciones de seguridad y eficacia, evitando al usuario cualquier incomodidad y peligro.

- Los adjudicatarios de las plazas utilizarán directamente la plaza de aparcamiento adjudicada para la guarda de un vehículo de motor, sin que a efectos de este pliego sean considerados

como tales ... (ciclomotores, barcos, maquinaria de obras públicas, etc.) ..., éstos últimos podrán ser guardados como secundarios del vehículo principal.

Art. 19.- Derechos del adjudicatario inicial y de los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o de quienes, en su caso, sucedieren a ambos

El adjudicatario inicial tendrá los siguientes derechos:

- 1) Uso de los bienes, obras e instalaciones objeto de la concesión, en la forma precisa para el funcionamiento del aparcamiento.
- 2) El adjudicatario inicial y los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o los que, en su caso, sucedieren a ambos, dando cuenta previamente al Ayuntamiento, podrán hipotecar el derecho real de concesión de que sean titulares, pero no los bienes sobre los que la concesión recae, garantizando que la hipoteca se cancele cinco años antes de la fecha fijada para la reversión de las instalaciones.
- 3) Exigir la devolución de la fianza definitiva señalada en el 4% del presupuesto de ejecución del aparcamiento y de la urbanización, una vez aprobada la recepción y la liquidación definitiva de las obras y transcurrido el periodo de garantía.

Art. 20.- Potestades del Ayuntamiento

- 1) Los Estatutos o Reglamentos de la Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, no pudiendo contener los mismos cláusula alguna que contradiga las prescripciones de este Pliego de Condiciones.
- 2) Ejercitar los derechos derivados de las debidas obligaciones señaladas en el presente Pliego de Condiciones para el adjudicatario inicial, los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, o quienes en su caso les sucedieren, y la Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, exigiendo el cumplimiento de tales obligaciones, y sancionando su incumplimiento en la forma establecida en el presente Pliego de Condiciones.
- 3) Rescatar la concesión.

Art. 21.- Condiciones de los adjudicatarios de las plazas

El adjudicatario inicial llevará a cabo el proceso de selección de los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento atendiendo a las siguientes determinaciones.

- Podrán formalizar la correspondiente solicitud de adjudicación de una plaza de garaje aquellas personas que cumplan los siguientes requisitos:

- A) Residencia.

1.- Ser residente, debidamente empadronado, en una vivienda situada en las calles Avenida de Ulía, Rentería, Francisco Andonaegui, Oyarzun, Urgull, San Sebastián, Bidasoa, Camino de Mendiola, Euskadi Etorbidea y Jaizkibel, así como en la calle Azkuene en ambos lados, con independencia de la pertenencia de uno de ellos al municipio de Donostia-San Sebastián.

2.- Ser residente, debidamente empadronado, en una vivienda situada en las calles Gran Sol, Pescadería, Salinas, Pablo Enea, Kampitxo, Subida de los Marinos, Ricardo Arrillaga, Hermanos Urrestarazu, Terranova, Daniel de Castelao y Espinosa de los Monteros.

3.- Ser residente debidamente empadronado en una vivienda en el resto del municipio.

4.-Otros (Comerciantes, profesionales, etc.) que tengan su puesto de trabajo, despacho, oficina o comercio situado en el orden de calles antes señalado.

Este extremo se acreditará mediante el correspondiente certificado de empadronamiento, estando obligado el adjudicatario inicial a exigirlo juntamente con la solicitud y el solicitante a entregarlo. En caso contrario se entenderá que la solicitud carece de un requisito fundamental y no producirá efectos.

Estos requisitos darán lugar a prelación en el orden en que se encuentran enunciados a efectos del sorteo de adjudicación de las plazas de garaje que se describe en el presente Pliego.

B) Vehículo.

1.- Ser propietario y/o usuario habitual de un vehículo de motor, no disponiendo en propiedad, arrendamiento, precario o cualquier otro concepto de otra plaza de garaje dentro del Municipio.

- Todo interesado en la adjudicación de la concesión de una de las plazas de garaje, objeto del presente Pliego, deberá presentar en el plazo de un mes, contado de fecha a fecha desde que la apertura de este plazo sea anunciada en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como en la prensa local, la correspondiente solicitud (anexo ...) en el lugar que a tal efecto se indique expresamente en tal anuncio.

Sólo se admitirá una solicitud por interesado, y a la misma se acompañará la siguiente documentación:

1.- Fotocopia compulsada del D.N.I. del solicitante.

2.- Fotocopia compulsada del permiso de circulación del vehículo a cuya guarda sea destinada la solicitud.

3.- Documento original o fotocopia compulsada que acredite que el solicitante es propietario y/o conductor exclusivo o habitual del vehículo a cuya guarda sea destinada la solicitud (póliza de seguro, certificado de empresa, etc.).

4.- Declaración jurada de no disponer en propiedad, arrendamiento, precario o por cualquier otro concepto de otra plaza de garaje dentro del municipio de Pasaia.

- El procedimiento de adjudicación de las plazas de garaje se iniciará en el plazo señalado en el Art. 14 del presente Pliego, y se realizará de la siguiente forma:

1.- Presentadas por los interesados la correspondiente solicitud en el plazo señalado al efecto, el adjudicatario inicial en el plazo de un mes comprobará tales solicitudes, y procederá a la elaboración de una lista provisional de admitidas, que se presentará al Ayuntamiento.

En este momento el Ayuntamiento podrá requerir al adjudicatario inicial y/o a cualquier solicitante el complemento de la solicitud o de la documentación que ha de acompañarla cuando se considere que la misma no es suficiente. Este requerimiento deberá ser cumplido por el interesado en el plazo de quince días, contados a partir del siguiente al de su notificación, y en caso de que transcurra este plazo sin cumplimentar el repetido requerimiento se procederá de oficio a la exclusión automática y definitiva de la solicitud con pérdida de la cantidad abonada al momento de formalizar la solicitud.

2.- Esta lista provisional será expuesta al público durante quince días en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento para su conocimiento por los interesados y presentación de posibles alegaciones.

3.- Transcurrida la exposición de la lista provisional de solicitudes admitidas, en el plazo de quince días el adjudicatario inicial examinará las alegaciones que en su caso se hayan formulado, y elaborará la lista definitiva de solicitudes admitidas que será presentada al Ayuntamiento, y expuesta en el tablón de anuncios municipal.

4.- Hecha la exposición de la lista definitiva de solicitudes admitidas, en el día, hora y lugar que el Ayuntamiento señale, el adjudicatario inicial procederá a la adjudicación de las plazas de garaje que se realizará de la siguiente forma:

Se formarán tres bolsas, o elemento similar, señaladas respectivamente con los números 1, 2 y 3, que se corresponderán con los grupos de solicitudes resultantes del orden de prelación del requisito de residencia señalado en el subapartado a) del primer apartado y contendrán una bola, o elemento similar, por cada una de las solicitudes correspondiente a cada grupo.

A continuación se formará otra bolsa, o elemento similar, señalada con la letra A, que contendrá una bola, o elemento similar, por cada una de las plazas de garaje.

Seguidamente se extraerán simultáneamente de la bolsa 1 y de la bolsa A una bola de cada una, adjudicándose al solicitante a quien corresponda la bola sacada de la bolsa 1 la plaza de garaje indicada por la bola extraída de la bolsa A, y así sucesivamente hasta que se agoten las bolas de la bolsa 1, procediéndose entonces a la extracción de bolas de la bolsa 2 y después de la bolsa 3.

Si se agotaren las bolas de la bolsa A, se seguirán extrayendo de una en una y sucesivamente bolas de las bolsas 1, 2 y 3, hasta que éstas queden vacías, con el fin de elaborar una lista de espera.

Concluido el sorteo, y disponiendo en consecuencia de las listas de adjudicatarios y de espera, estas serán expuestas en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante el plazo de diez días.

En el orden de preferencia establecido anteriormente, y siempre que se hayan cubierto todas las solicitudes presentadas, en caso de existir vacantes estas se cubrirán adjudicando plaza al segundo vehículo de la unidad familiar.

5.- Posteriormente, si está prevista la suscripción de contratos de transmisión antes de formalizar las escrituras definitivas de transmisión, se requerirá a los solicitantes que haya resultado adjudicatarios de una plaza de garaje para proceder a la suscripción de dichos contratos de concesión.

Si alguno de los adjudicatarios no atendiera al requerimiento de suscripción de su contrato de concesión se entenderá que renuncia a su adjudicación.

6.- Por su parte la lista de espera surtirá efectos desde la misma fecha de su exposición, será gestionada por el adjudicatario inicial en tanto no se suscriban todas las escrituras públicas de primeras transmisiones, momento en que su gestión pasará al Ayuntamiento en tanto dure el plazo de concesión, y a aquél que en cada momento la encabece, y continúe cumpliendo los requisitos señalados en el presente Pliego se le ofrecerá la plaza de garaje que haya quedado desocupada por renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario de su titular, o en los términos recogidos en el Art. 22 de este Pliego, referente a transmisión de las plazas de garaje.

En el supuesto que el solicitante que encabece la lista de espera no hiciese efectivo su derecho a la adjudicación o transmisión de la correspondiente plaza de garaje, o no cumpliera ya los requisitos de adjudicación será retirado definitivamente de la lista, ofertándose la plaza de garaje al siguiente que sí aceptara la adjudicación, y, a su vez, cumpliera efectivamente en ese momento los requisitos exigidos en el presente Pliego.

En el supuesto que cualquier solicitante modifique su residencia, su posición en la lista de espera se verá modificada automáticamente, adaptándose al orden de prelación por residencia establecido en el subapartado A) del primer apartado y colocándose al final del grupo que entonces le corresponda.

A esta lista de espera podrán irse añadiendo nuevas solicitudes que se irán insertando en la misma con cumplimiento del orden de prelación establecido por el requisito de residencia en el subapartado A) del primer apartado, es decir, un nuevo solicitante que se encuentre en el primer grupo de dicho apartado siempre se colocará en la lista de espera por delante de los que pertenezcan a los otros grupos, y lo mismo el del segundo grupo respecto a los del tercero que ya se encuentran relacionados en la lista de espera.

Art. 22.- Norma fundamental de utilización de las plazas adjudicadas

Adjudicadas las plazas en la forma anteriormente prevista, las mismas deberán ser utilizadas directamente por sus titulares no pudiendo, en ningún caso, ser arrendadas o cedidas a terceros, debiendo los adjudicatarios comunicar al Ayuntamiento cualquier sustitución de vehículo o cambio de titularidad a efectos de verificar el derecho de prioridad en las nuevas adjudicaciones de plazas. Los adjudicatarios de plazas individuales deberán justificar anualmente su condición de vecinos de Pasaia, residentes de zona colindante o comerciantes del distrito tal como queda expresado anteriormente. A tal efecto, el concesionario o, en su caso, la Comunidad de Adjudicatarios de las plazas, presentará dentro del mes de enero de cada año, sin previo requerimiento municipal, relación de las personas componentes de las mismas, domicilios, referencias de los vehículos, matrículas y permisos de conducción.

Art.23.- Transmisión de las plazas de aparcamiento

- **Mortis causa**, las plazas de aparcamiento podrán transmitirse y ser adquiridas por los herederos forzosos de los adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, así como por la esposa no separada o divorciada legalmente o por la pareja estable de cada adjudicatario de las plazas de aparcamiento, que cumplan los requisitos establecidos en el presente Pliego para tener la condición de adjudicatario de una plaza de aparcamiento.

En los supuestos de herederos no forzosos, o de la esposa separada o divorciada, o de los herederos forzosos, o de la esposa no separada o divorciada legalmente, o de la pareja estable del adjudicatario de una plaza de aparcamiento que no reúnan los requisitos establecidos en el presente Pliego para tener la condición de adjudicatario de una plaza de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá recuperar la plaza de aparcamiento en cuestión previo pago a aquellos del importe que hubiera abonado por ella el fallecido, incrementado en el porcentaje correspondiente al alza experimentado por el Índice de Precios al Consumo, conforme a la fórmula que se especifica en el artículo siguiente, con retención, en su caso, de las cantidades necesarias para hacer frente a las cargas reales que pudieran gravar la plaza de aparcamiento de referencia, así como las cantidades pendientes de abono a la Comunidad de adjudicatarios de las plazas de aparcamiento, etc.

A efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses, - computado a partir de la fecha en que los herederos notifiquen fehacientemente el fallecimiento del causante -, para ejercitar el derecho establecido en su favor.

Transcurrido dicho plazo sin ejercitarse el derecho mencionado los herederos podrán adquirir libremente la plaza de aparcamiento.

El adquirente de la plaza de aparcamiento quedará sometido al cumplimiento de lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones, obligación que se hará constar expresamente en la escritura o documento público que se otorgare.

- En el supuesto de que algún adjudicatario de una plaza de aparcamiento desee transmitir su derecho de concesión a la plaza de aparcamiento, deberá notificarlo fehacientemente al Ayuntamiento.

Dicha transmisión deberá efectuarse obligatoriamente a quien encabece la lista de espera confeccionada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20 de este Pliego, y su precio será el mismo que abonó en su día el transmitente, incrementado en el porcentaje correspondiente al alza experimentado por el Índice de Precios al Consumo, conforme a la fórmula que se especifica en el artículo siguiente, con retención, en su caso, de las cantidades necesarias para hacer frente a las cargas reales que pudiesen gravar la plaza de aparcamiento.

En el supuesto de que no exista ningún interesado inscrito en la lista de espera, la plaza de aparcamiento podrá ser adquirida por el Ayuntamiento en las mismas condiciones económicas señaladas en el párrafo anterior.

Si el Ayuntamiento no ejerciera su derecho, el interesado podrá transmitirla libremente, pero siempre en las mismas condiciones económicas antes señaladas.

Caso de que el adjudicatario de una plaza de aparcamiento procediera a transmitir la plaza de aparcamiento sin cumplimentar lo dispuesto en la presente condición, el Ayuntamiento dispondrá de un derecho de retracto sobre la transmisión efectuada en el plazo de dos meses, - computado a partir de la fecha en que tuviese conocimiento de la transmisión -, y en las mismas condiciones establecidas en los párrafos anteriores de esta Condición.

El adquirente de la plaza de aparcamiento quedará sometido al cumplimiento de lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones, obligación que se hará constar expresamente en la escritura o documento público que se otorgare.

- En el supuesto de ejecución de una plaza de aparcamiento, quien resultare adjudicatario de la misma, ya fuere en subasta judicial o extrajudicial, o en calidad de cesión de remate, deberá notificar fehacientemente su adquisición al Ayuntamiento, reconociéndose en favor de éste un derecho de retracto sobre la transmisión efectuada, derecho que habrá de ejercitar en el plazo de dos meses, - computado a partir de aquella notificación fehaciente -, al mismo precio que hubiese abonado dicho adquirente, más los gastos de transmisión, en su caso.

Si no se cursara la notificación fehaciente aludida en el párrafo anterior el Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de retracto, en las mismas condiciones e idéntico plazo, computado a partir de la fecha en que tuviere conocimiento de la transmisión efectuada.

El adquirente de la plaza de aparcamiento, quedará sometido al cumplimiento de lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones, obligación que se hará constar expresamente en la escritura o documento público que se otorgare.

Art. 24.- Precio de transmisión o transmisiones posteriores

A efectos de lo establecido en el artículo anterior, el precio de transmisión posterior se extraerá de la siguiente fórmula:

$$P = P_i + [I * (1 - n/x)]$$

En donde: P = Precio transmisión
P_i = Precio inicial
I = P_i * (incremento I.P.C./100)
n = número de años transcurridos de concesión
x = número de años de la concesión

Art. 25.- Infracciones y sanciones

Infracciones: las infracciones que cometa el adjudicatario inicial en la ejecución de las obras podrán ser clasificadas como muy graves, graves y leves.

Faltas muy graves:

- Las modificaciones de las obras que representen una alteración sustancial del proyecto inicial.
- La paralización continuada de las obras excepto por fuerza mayor.
- La existencia de vicios ocultos en la construcción debidos a incumplimiento doloso del adjudicatario inicial.
- La acumulación o reiteración de tres faltas graves cometidas en el transcurso de un año.
- El incumplimiento de los plazos de presentación de proyectos y solicitud de licencia, de inicio o de ejecución, parciales y final, de las obras, de inicio del proceso de selección de los adjudicatarios de las plazas de garaje.
- El incumplimiento de las obligaciones laborales, de seguridad e higiene, y de seguridad social con el personal afecto a la ejecución de las obras.
- Ceder, subarrendar o traspasar el derecho de superficie objeto del presente Pliego durante la ejecución de las obras sin la previa autorización municipal.

Faltas graves:

- El incumplimiento de las obligaciones establecidas para el adjudicatario inicial en el presente pliego de condiciones, que por su naturaleza no deban ser comprendidas como muy graves.
- La comisión de tres faltas leves en un año.

Faltas leves:

- El incumplimiento de las obligaciones establecidas para el adjudicatario inicial en el presente pliego de condiciones, que por su naturaleza no deban ser comprendidas como muy graves o graves.
- La negligencia o descuido inexcusable en el cumplimiento de sus obligaciones.

Sanciones:

Si el adjudicatario incumpliere las obligaciones que le incumban, el Ayuntamiento está facultado para exigir el cumplimiento de las mismas o imponer en su caso la sanción que proceda con arreglo a lo establecido anteriormente.

El retraso en la ejecución de las obras se sancionará con multa de 25.000.- ptas. por día.

Las faltas leves se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de hasta 25.000.- ptas. La acumulación de apercibimientos en un año podrá dar lugar a la resolución del contrato.

Las faltas graves, se sancionarán con multa de 25.000 a 100.000 ptas. hasta el importe de la fianza definitiva, sin perjuicio de las responsabilidades o consecuencias en la relación jurídica que pueden derivarse de tales hechos:

- Si el adjudicatario inicial incurriera en infracciones graves de sus obligaciones esenciales, procederá la declaración de caducidad de la concesión.
- Si el adjudicatario inicial incurriera en infracciones graves que pusieran en peligro la buena prestación del servicio público el Ayuntamiento podrá declarar el secuestro de la concesión.
- La reiteración de faltas graves o la comisión de falta muy grave podrá suponer la resolución del contrato con la declaración de inhabilitación del adjudicatario inicial.

La aplicación de sanciones no excluye la indemnización de daños y perjuicios a que pueda tener derecho el Ayuntamiento originadas por el incumplimiento del contrato.

Art. 26.- Extinción de la concesión

La concesión se extinguirá por alguna de las siguientes causas:

Transcurso del período de tiempo por el que se otorgue.

Caducidad:

Procederá la declaración de caducidad de la concesión en los casos siguientes:

- Que el adjudicatario inicial no comience las obras o la prestación del servicio o no reanude una u otra si los hubiera suspendido, sin concurrir causa bastante que justifique tales hechos.
- Que el adjudicatario inicial no acomode la ejecución de las obras a los Proyectos aprobados.
- Que el adjudicatario inicial no gestione el servicio en la forma debida o no mantenga la instalación en buen estado de conservación, policía y limpieza.

Para poder acordar la resolución por cualquiera de las causas expresadas en el párrafo anterior, será preciso que previamente se advierta al adjudicatario inicial de la deficiencia o infracción de que se trate y que el mismo no lo corrija dentro del plazo que para ello le sea señalado por el órgano municipal competente.

Rescate:

a) En el supuesto de que el Ayuntamiento acordare el rescate de la concesión, en el ejercicio de las facultades que le concede el apartado 5º del artículo 127 del Reglamento de Servicios de las

Corporaciones Locales, el adjudicatario inicial tendrá derecho a una indemnización que habrá de fijarse teniendo en cuenta el grado de amortización atendiendo a las previsiones contenidas en el proyecto aprobado en las condiciones de la adjudicación y en los resultados de la explotación en el último quinquenio.

b) En el supuesto del párrafo anterior el adjudicatario inicial deberá desalojar el terreno/edificación y dejarlo libre y expedito a disposición del Ayuntamiento de Pasaia dentro del plazo de tres meses a contar desde la notificación del acuerdo de rescate. De no hacerlo así, perderá en su caso, el derecho de indemnización y se procederá a su lanzamiento por el procedimiento establecido en el artículo 107 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

El adjudicatario inicial por el mero hecho de haber tomado parte en el concurso reconocerá y acatará la facultad del Ayuntamiento de acordar y ejecutar por sí mismo el lanzamiento de las obras y locales que ocupen, en cualquier supuesto de extinción de la concesión, si aquel no efectúa voluntariamente el desalojo en el tiempo debido.

Pasaia, a catorce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. El Secretario.””