

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL DE PLAZAS DE APARCAMIENTO DEL ESTACIONAMIENTO DE RESIDENTES PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CR-16 (LA CRUZ).

CAPÍTULO 1.- CARACTERÍSTICAS DE LA CONCESION

Cláusula 1ª.- Objeto de la concesión.

1.- Es objeto del presente Pliego de Condiciones fijar el procedimiento y las cláusulas con las que el Ayuntamiento de Galdakao procederá a otorgar concesiones Demaniales por tiempo determinado respecto a las plazas de garaje-aparcamiento, de dominio público y titularidad municipal, ubicadas en la Unidad de Ejecución UE-CR-16 (La Cruz).

Cláusula 2ª.- Condiciones de la concesión.

1.- El título de concesión definitiva, dará derecho al concesionario:

- a) Al uso privativo de la parcela de garaje-aparcamiento que le sea concedida.
- b) A la utilización compartida con los demás concesionarios de los espacios comunes y servicios generales de la planta de aparcamientos y de sus accesos para vehículos y peatones.

2.- Dichos usos o utilizaciones habrán de ser conformes a las normas del presente Pliego de Condiciones, a los Estatutos de la Comunidad y demás normas de derecho administrativo.

3.- El garaje-aparcamiento se compone de **239** parcelas numeradas, que figuran en el **ANEXO I** del presente Pliego.

No obstante, el Ayuntamiento de Galdakao se reserva la posibilidad, por razones técnicas, antes de la concesión definitiva, de variar el número de plazas a conceder o modificar las numeraciones.

Cláusula 3ª.- Plazo

Las Concesiones Demaniales que se otorguen y constituyan tendrán un plazo máximo de 40 años contados a partir de la fecha de la Declaración de Obra Nueva o, en su caso, puesta en funcionamiento del aparcamiento. Esta fecha figurará en el documento administrativo constitutivo de la concesión.

Para las plazas cuyo uso se adjudique con posterioridad a la apertura al público del aparcamiento, el plazo será el restante hasta completar los 40 años desde la fecha indicada.

El plazo de la concesión tiene carácter improrrogable, por lo que una vez cumplido, revertirá al Ayuntamiento de Galdakao el pleno dominio del garaje-aparcamiento en los términos previstos en el presente Pliego.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LOS RESIDENTES Y VEHICULOS

Cláusula 4ª.- Criterios de selección

El estacionamiento se destina a su aprovechamiento por las personas residentes en el municipio. Por tanto, las plazas de estacionamiento serán concedidas a éstas en atención a los criterios de preferencia que se señalan:

- a) Residentes o trabajadores establecidos en la zona de influencia territorial cuya delimitación se acompaña en el **ANEXO II**.
- b) Residentes o trabajadores de Galdakao fuera de la zona de influencia.

Cláusula 5ª.- Capacidad para concurrir

Están capacitados para solicitar la concesión demanial de las plazas de aparcamiento, las personas naturales que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectos por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 20 del RDL 2/2000 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Cláusula 6ª.- Requisitos para adquirir la Concesión Demanial

Para tener derecho a adquirir la Concesión Demanial de una plaza de aparcamiento para residentes, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser persona física
- Ser mayor de edad
- Estar empadronado en Galdakao, con una antigüedad mínima de tres años desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia del anuncio de apertura del plazo de presentación de solicitudes, y que dicho domicilio quede dentro de la zona de influencia del aparcamiento en cuestión, o bien haber adquirido de forma fehaciente, durante un plazo menor de tres años, una vivienda dentro de la zona de influencia, en la que permanezca debidamente empadronado lo que se acreditará con la correspondiente escritura pública de compraventa de la vivienda.
- Ser trabajador por cuenta propia o ajena cuya actividad radique o se localice en la zona de influencia. Dicha condición se deberá acreditar mediante documento suficiente que acredite la ubicación de la actividad profesional o empresarial (IBI, contrato de arrendamiento, etc..) o certificado de empresa, en su caso. Asimismo, se deberá estar dado de alta en el IAE, con una antigüedad mínima de tres años desde la Resolución que de inicio al procedimiento de constitución y otorgamiento de las concesiones demaniales y que lo esté en la zona de influencia.
- Residir habitualmente en dicho domicilio.
- Tener permiso de conducir en vigor.
- Ser titular de un vehículo turismo o equivalente a efectos del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.
- El vehículo turismo o equivalente debe estar dado de alta en Galdakao en el mismo domicilio en el que su titular esté empadronado.

- El domicilio que conste en el D.N.I., en el permiso de conducir y en el permiso de circulación será el mismo y debe coincidir con el domicilio en que esté empadronado la persona física solicitante.
- Estar al corriente en los pagos de las obligaciones contraídas con el Ayuntamiento de Galdakao tanto de carácter tributario como de cualquier otra índole, incluidas aquellas derivadas del ejercicio de la potestad sancionadora de la Administración.
- Carecer de garaje en propiedad en la zona de influencia señalada .

La persona interesada presentará una solicitud en el Ayuntamiento de Galdakao, a la que acompañará la siguiente documentación:

- a) D.N.I. o, en su caso, pasaporte o tarjeta de residencia.
- b) Permiso de Conducir.
- c) Permiso de circulación del vehículo.
- d) Justificante acreditativo de carecer de garaje en propiedad en la zona de influencia.

De los documentos señalados en las letras a), b) , c) y d) se entregará fotocopia.

En los casos en que una persona física disponga de un vehículo turismo cedido por su empresa, bien sea propiedad de ésta, bien lo haya adquirido mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento financiero (renting o leasing), podrá solicitar una concesión demanial, para lo cual deberá cumplir los requisitos exigidos y presentar la documentación señalada, a la que se añadirá la siguiente:

- Documento extendido por la empresa en el que se acredite que el/la solicitante es la persona usuaria del vehículo, autorizada para disponer del vehículo fuera del horario de trabajo, y que el uso del repetido vehículo tributa como retribución en especie a los efectos de la Declaración de la Renta de las Personas Físicas.

Si el vehículo estuviese dado de alta en el Padrón Municipal del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, deberá estar al corriente de su pago, así como de las demás obligaciones tributarias o no, contraídas con el Ayuntamiento de Galdakao con ocasión de la tenencia o disfrute de dicho vehículo.

Cláusula 7ª.- Número de plazas por vivienda

En principio, únicamente podrá solicitarse una plaza por vivienda. No obstante, podrá concederse una segunda y última plaza cuando habiendo transcurrido 2 meses desde la puesta en servicio del aparcamiento, no se hubiesen cubierto la totalidad de las mismas. Los requisitos exigidos a los concesionarios son los mismos que los señalados en los artículos precedentes.

Cláusula 8ª.- Plazas para vehículos de personas con movilidad reducida

El aparcamiento de residentes cumplirá la Ley de Accesibilidad en general en lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento destinadas al uso de vehículos de personas con movilidad reducida.

Estas personas deberán poseer "la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad", creada por Decreto 256/2000, de 5 de diciembre, del Departamento de Justicia, Trabajo y Seguridad Social, del Gobierno Vasco.

Estas personas deberán ser también conductores y propietarios del vehículo.

Además de la documentación exigible conforme a lo expuesto anteriormente, deberán acompañar a su solicitud fotocopia de la "Tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad".

De forma excepcional el Ayuntamiento podrá permitir el acceso a personas con discapacidad, propietarias de vehículos, y que no posean el permiso de conducir.

Con igual carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá conceder una plaza de estas características a personas que careciendo de la "tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad" convivan con descendientes menores de edad discapacitados y sean ellos los encargados de su traslado. A estos efectos, se considerarán como discapacitados con movilidad reducida permanente, de entre los recogidos en el Anexo 3 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, los que acrediten mediante certificación del órgano competente hallarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Los confinados en silla de ruedas
- b) Los que dependan absolutamente de dos bastones para deambular
- c) Los que sumen 7 puntos o más en relación con los apartados D) a H)

Estas personas deberán cumplir la totalidad de los restantes requisitos fijados anteriormente.

El precio de estas plazas será igual al precio de la plaza tipo, no pudiendo ser mayor por razón de ser mayor su superficie.

Si transcurrido un año desde la puesta en servicio del aparcamiento, existieran libres sólo plazas destinadas a vehículos de personas de movilidad reducida, se podrá otorgar la concesión sobre las mismas a favor de terceros residentes, que no cumplan la condición de personas de movilidad reducida, por el plazo máximo que reste hasta alcanzar los 40 años de concesión.

La concesión estará condicionada a la condición resolutoria de que exista una solicitud de parcela por un residente de movilidad reducida.

Si fuera presentada solicitud de aparcamiento por un residente con condición de movilidad reducida, el Ayuntamiento rescatará la concesión e indemnizará al residente (que no cumple la condición de persona de movilidad reducida) con la cantidad económica que, según pliegos, corresponda aportar a quien ostente dicha condición, en cuyo favor se constituirá nueva cesión de uso.

El residente (que no cumple la condición de persona de movilidad reducida) en caso de seguir interesado en una plaza de estacionamiento será integrado en la lista de espera pasando a ocupar la primera plaza disponible previa constitución de una nueva cesión de uso.

Los primeros rescates de concesiones condicionadas a la solicitud de un residente de movilidad reducida, serán los correspondientes a las últimas concesiones constituidas y otorgadas de este tipo, y en su caso en base a las listas de espera o fechas de solicitud.

Los rescates se producirán respectivamente en orden inverso a la fecha de la concesión, de la más moderna a la más antigua.

Igualmente quedarán sujetas a la condición resolutoria y demás trámites y requisitos expresados en los párrafos precedentes las transmisiones de estas plazas destinadas a vehículos de personas con movilidad reducida en los casos en que sean de aplicación las segundas y sucesivas adjudicaciones y los supuestos de cesión obligatoria reguladas en la Cláusula 13 y 14 del presente Pliego.

CAPÍTULO 3.- PRESENTACION DE SOLICITUDES Y ADJUDICACIONES

Cláusula 9.- Lugar y plazo de presentación de solicitudes

Las solicitudes deberán presentarse en el plazo de 2 meses contados a partir de la fecha de publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de Bizkaia.

En la primera fase sólo podrán presentar solicitudes los residentes y trabajadores por cuenta propia o ajena del área de influencia que se señala en el **ANEXO II**.

Si una vez finalizado dicho plazo, el número de solicitudes presentadas es superior al número de plazas existentes de manera que sea claro que no van a cubrirse la totalidad de las plazas, el Ayuntamiento de Galdakao ampliará la zona de influencia a todo el municipio de Galdakao concediendo a estos efectos un nuevo plazo de 1 mes para que los interesados presenten sus solicitudes, debiendo cumplir los requisitos señalados en las cláusulas precedentes.

En el caso de que se produjera dicha ampliación del Área de Influencia se dará publicidad a la misma, mediante publicación de anuncios en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Galdakao, página web del mismo y demás lugares de costumbre. En el anuncio correspondiente se informará sobre las fechas de inicio y finalización de la presentación de solicitudes. Estos solicitantes cumplirán los restantes requisitos señalados en las cláusulas precedentes.

Cláusula 10ª.- Confección y Aprobación de listas.

a) Comprobación de requisitos

Las solicitudes presentadas serán objeto de comprobación por parte del Ayuntamiento, para constatar si reúnen los requisitos exigidos. En este sentido, los servicios económicos municipales comprobarán que los solicitantes se encuentran al corriente en el pago de las obligaciones contraídas con el Ayuntamiento de Galdakao.

b) Subsanaciones

Una vez comprobado que los solicitantes reúnen los requisitos exigidos, se aprobará mediante decreto de la Alcaldía y se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en su página web, la lista provisional de personas admitidas y excluidas, señalando la causa de exclusión y concediendo un plazo de 10 días hábiles desde la fecha de inserción del anuncio para que los solicitantes excluidos puedan subsanar los defectos detectados.

Finalizado el plazo anterior, y en el caso de que se haya ampliado el área de influencia, se formarán dos grupos de aspirantes

1. Una lista de residentes y/o comerciantes de la zona de influencia, cuya delimitación figura en el anexo II.
2. Una lista de residentes o comerciantes de Galdakao, fuera de la zona de prioridad delimitada, en caso de ampliación del área de influencia a todo el Municipio de Galdakao.

Por cada una de las listas anteriores se elaborarán a su vez 2 grupos en función de que el/la solicitante reúna los requisitos para acceder o no a una plaza reservada para minusválidos.

c) Listado definitivo

Examinadas las solicitudes, es decir, efectuadas las subsanaciones necesarias y realizadas de oficio las comprobaciones pertinentes, se procederá a la aprobación mediante

decreto de la Alcaldía de la lista definitiva- y su publicación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y página web de éste, quedando confeccionados las 2 listas y sus respectivos grupos definitivamente.

d) Lista de espera

Una vez cerrado el plazo inicial para la presentación de solicitudes y con objeto de sustituir las eventuales renunciaciones o desistimientos en el proceso de constitución y otorgamiento o de la propia titularidad de las Concesiones Demaniales sobre las parcelas de garaje, se confeccionará una lista de espera entre aquellas solicitudes presentadas fuera de plazo, que será gestionada conforme a estricto orden de presentación.

No obstante a ello quiénes fueran seleccionados pero no hubieran resultado agraciados tras el sorteo, serán incluidos en los primeros puestos de la mencionada lista de espera, conforme al orden de preferencia determinado por el sorteo y ello a los mismos efectos que los señalados en el párrafo anterior.

e) Sorteo

El sorteo público será realizado ante Notario, en el lugar que se informará en el momento oportuno, cuando a la vista de las solicitudes presentadas sea claro que alguno de los solicitantes no va a resultar concesionario. Fuera de este supuesto, el sorteo se realizará ante la Secretaria del Ayuntamiento.

El sorteo del total de las plazas será realizado en primer lugar, entre los/las solicitantes incluidos en la lista 1 (Residentes y/o trabajadores de la zona de influencia). Inicialmente serán sorteadas las plazas destinadas a personas con discapacidad entre los solicitantes del grupo 1 (los poseedores de tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad). Una vez adjudicadas para su uso todas las parcelas destinadas a este grupo o agotadas las solicitudes incluidas en el mismo, se procederá al sorteo del resto de las parcelas entre los/las solicitantes del grupo 2 (resto), hasta agotar la totalidad de las plazas destinadas a este grupo o hasta agotar los solicitantes del grupo 2. Del resultado del sorteo, a cada adjudicatario se le asignará una parcela numerada.

Si una vez adjudicada provisionalmente la concesión de las parcelas a todas las solicitudes integrantes en la lista 1 quedaran parcelas pendientes de adjudicación, las mismas serán adjudicadas a las solicitudes incluidas en la lista 2 (residentes y/o trabajadores de todo el municipio), mediante el mismo procedimiento habilitado para la lista 1.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Galdakao se compromete, mientras existan plazas libres, a continuar acordando la concesión demanial de las parcelas vacantes a aquellos interesados/as que cumplan los requisitos establecidos anteriormente.

Una vez completadas la totalidad de concesiones demaniales, únicamente se admitirán solicitudes a efectos de expectativa de plaza y con el solo fin de cubrir las vacantes que, por cualquier motivo, se fuesen produciendo

Cláusula 12ª.- Precio

***Primeras Adjudicaciones**

a) El precio de la concesión demanial queda fijado como sigue:

- **Plazas de aparcamiento:.....16.000 Euros**

b) Anticipo.

El 20% del precio se abonará con el requerimiento de anticipo efectuado por el Ayuntamiento de Galdakao una vez determinados mediante sorteo los/las beneficiarios/as de las plazas de garaje, y el 80% restante a requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Galdakao en el momento de la formalización del contrato, una vez acordada la concesión definitiva por el Ayuntamiento Pleno.

El Contrato de concesión demanial se suscribirá entre el Ayuntamiento de Galdakao y el/la residente que resulte adjudicatario con arreglo al procedimiento anteriormente señalado.

El impago por parte de la persona seleccionada de la aportación económica exigida para la adjudicación de una parcela de garaje dará lugar automáticamente a la exclusión del procedimiento de constitución y otorgamiento de Concesión Demanial sobre una parcela de garaje en un aparcamiento de titularidad municipal, así como la ruptura del compromiso municipal al respecto, sin derecho a indemnización alguna y con pérdida de un 20% de las cantidades entregadas a cuenta, si previa notificación no fueran satisfechas en el plazo máximo de 1 mes.

Precio de adquisiciones de derecho al uso posteriores a la puesta en servicio del estacionamiento – Valor Actualizado

Para quienes adquieran la concesión sobre su plaza de estacionamiento con fecha posterior a la puesta en servicio del aparcamiento, la cantidad a abonar será:

$$PN = PO (1 - N/E) [(1+IPC_0) (1+IPC_1) (1+IPC_2).....(1+IPC_n)]$$

PN= El precio de la plaza en el mes “N” de la concesión

PO= El precio de la plaza en el momento de la puesta en servicio del aparcamiento

N= El número de meses que ha transcurrido desde el inicio de la misma

E= El tiempo total de la concesión (480)

IPC= Índice Oficial de Precios al de cada año transcurrido, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que le sustituya

Cláusula 13ª.- Segundas y Sucesivas Adjudicaciones

- Supuestos

a) Cuando un residente de la concesión deje de serlo, la plaza que tuviera pasará a otro residente, previo pago del valor actualizado de la plaza que corresponda, según la fórmula recogida en la cláusula anterior. El nuevo usuario deberá ser el primero de la lista de espera, en caso de que exista, salvo lo indicado en los siguientes párrafos.

b) Estará permitida la cesión gratuita entre familiares siempre que se cumplan los requisitos de acceso por el nuevo titular, acredite la relación de parentesco y así lo autorice el Ayuntamiento de Galdakao.

c) Como existe intención de vinculación entre la parcela y la vivienda del titular, en caso de transmisión de la vivienda, tendrá prioridad el adquirente de ésta sobre cualquier otro solicitante en situación de expectativa de plaza.

- Tramitación

El titular de la concesión del derecho de uso que desee transmitirlo, o esté obligado a ello, debe solicitarlo al Ayuntamiento de Galdakao , que informará dicha solicitud y la

gestionará de conformidad con lo señalado en este pliego. Los cambios de titularidad que se realicen sin la autorización municipal, se considerarán nulos, constituyendo falta muy grave que será sancionada con la pérdida de la concesión.

Cláusula 14ª.- Cesión obligatoria

La cesión de la concesión demanial de las plazas de estacionamiento es obligatoria en los siguientes supuestos:

A. Por la pérdida de la condición de residente o empadronamiento:

- Unida a la venta de la vivienda: El titular estará obligado a la cesión del derecho al comprador de la vivienda y en caso de renuncia de éste, al primero de la lista de espera, previo pago del valor actualizado del mismo.
- No unida a la venta de la vivienda: El titular estará obligado a ceder el derecho de uso al primero de la lista de espera, previo pago del valor actualizado del mismo.

B. Por venta de la vivienda sin perder el carácter de residente en el municipio de Galdakao.

El titular no estará obligado a transmitir el aprovechamiento, pero en caso de querer cederlo estaría obligado a la prioridad indicada en el apartado anterior.

C. Por fallecimiento del titular:

En caso de fallecimiento de su titular, si hay herederos residentes en la vivienda a la que se asignó la plaza, éstos mantendrán el derecho de uso. Si no hay herederos residentes en la vivienda, el derecho de uso se cederá al primer solicitante que figure en la lista de espera.

Falta de nuevo solicitante.

En caso de que no existiera ninguna persona solicitante que reúna las condiciones exigidas el titular de la concesión podrá solicitar del Ayuntamiento el rescate de la plaza, recibiendo el valor actualizado establecido según el pliego.

Cláusula 15ª.- Alquiler.

Los usuarios de parcelas destinadas a residentes no podrán alquilar el uso de las mismas.

La ocupación de las plazas por vehículos distintos a los declarados podrá ser considerada como falta grave y sancionada con la pérdida del derecho de uso, sin que se tenga derecho a percibir el valor actualizado de la plaza.

CAPÍTULO 4.- REGIMEN DE USO DE LOS APARCAMIENTOS DE RESIDENTES. CONSTITUCION DE LA COMUNIDAD DE CONCESIONARIOS DEMANIALES.

Cláusula 16ª.- Gestión del aparcamiento

Una vez puesto en servicio, la gestión de los aparcamientos será competencia exclusiva de la Comunidad de Concesionarios Demaniales, constituida por los titulares de las concesiones de las parcelas de aparcamiento.

Toda persona, a la que se le adjudique la concesión de una plaza queda obligada a pertenecer a la Comunidad de Concesionarios Demaniales.

El Ayuntamiento de Galdakao pertenecerá a la Comunidad a todos los efectos, quedando exento de contribuir a los gastos de comunidad una vez adjudicadas el total de las plazas de aparcamiento. En caso contrario, contribuirán en proporción al número de parcelas sin adjudicar.

En el plazo máximo de un mes, anterior a la puesta en servicio del aparcamiento, se convocará a todos los residentes, eventuales Concesionarios Demaniales, a una junta constitutiva de la Comunidad de Concesionarios Demaniales, que habrá de regirse por los estatutos previstos en la Declaración de Obra Nueva del edificio.

En dicha reunión se asumirán las obligaciones de conservación y mantenimiento y los seguros necesarios para la explotación del aparcamiento.

Cláusula 17ª.- Reglamento de Régimen Interior

La gestión del aparcamiento será objeto de un Reglamento de Régimen Interior, el cual estará en todo momento a disposición de las personas usuarias.

El Reglamento de Régimen Interior o estatutos que regirán la gestión y uso del aparcamiento al inicio de su actividad y hasta su modificación, si se produjere, será el contenido en la Declaración de Obra Nueva.

Cláusula 18ª.- Conservación del Aparcamiento

La Comunidad de Concesionarios Demaniales se obliga a conservar las construcciones e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, de seguridad, salubridad y ornato. Durante el período de utilización, correrán a cargo de la Comunidad de Concesionarios Demaniales todas las reparaciones, tanto de la obra como de las instalaciones, cualquiera que sea su alcance o causa. Igualmente correrán con los costes y gastos de mantenimiento de material o instalaciones, suministros de agua y energía, residuos industriales, aguas residuales.

La Comunidad de Concesionarios Demaniales es la único responsable frente al Ayuntamiento de Galdakao o terceros de los daños, perjuicios y accidentes que pudieran ocasionarse durante la utilización del aparcamiento mientras dure la Concesión.

La Comunidad de Concesionarios Demaniales deberá hacerse cargo de las obras que conlleve la adecuación a la normativa futura la explotación o utilización del aparcamiento.

Cláusula 19ª.- Seguros y responsabilidades

Previamente a dar comienzo la utilización del estacionamiento, los concesionarios, o la Comunidad de Concesionarios en su caso, deberá suscribir una Póliza que cubra a todo riesgo durante el tiempo de la concesión los inmuebles y sus instalaciones, de la que será beneficiario el Ayuntamiento, asumiendo el pago de las primas y debiendo depositar en el Ayuntamiento la póliza, considerándose como falta grave la falta de abono de los recibos a su vencimiento. Dicha póliza cubrirá asimismo la Responsabilidad Civil frente a terceros por los accidentes, daños o perjuicios que puedan ocasionarse por las instalaciones o por las actividades que se realicen en ellas.

Las correspondientes Pólizas dispondrán de una cláusula de revalorización automática en función de los incrementos que experimente el índice de precios al consumo trianualmente.

El Ayuntamiento o empresa gestora podrán solicitar los justificantes del pago regular de las primas y la revisión o actualización de riesgos e indemnizaciones.

Cláusula 20ª.- Usos permitidos

La Comunidad de Concesionarios Demaniales destinará el garaje al aparcamiento de vehículos turismos o equivalentes, para residentes Concesionarios Demaniales, respetando en todo caso, el número de parcelas definidas en la Declaración de Obra de Nueva Planta.

Queda prohibida cualquier actividad ajena a los usos mencionados. Los titulares de las plazas adjudicadas no podrán: ceder, gravar, enajenar o arrendar las mismas

En caso de incumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, el concesionario de la plaza de aparcamiento podrá ser sancionado por la Institución Municipal, incluso con el rescate o la caducidad de la concesión.

Cláusula 21ª.- Inspección municipal

La Comunidad de Concesionarios Demaniales se obliga a mantener en buen estado las obras e instalaciones, debiendo prever en sus gastos de mantenimiento y conservación, los correspondientes a las revisiones de sus instalaciones, que serán a su costa.

La Comunidad de Concesionarios Demaniales vendrá obligada a poner en conocimiento del Ayuntamiento o, en su caso, empresa gestora, cualquier anomalía que se produzca en la explotación y, en general, cualquier irregularidad que provoque un deterioro del inmueble y consecuentemente, una reversión del mismo, cuando proceda.

En caso de infracción comprobada de las obligaciones de la Comunidad de Concesionarios Demaniales, en lo que respecta a lo indicado anteriormente, la Autoridad Municipal impondrá las sanciones correspondientes sin perjuicio de que resuelva realizar las revisiones a costa de la Comunidad de Concesionarios Demaniales.

CAPÍTULO 5.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS USUARIOS

Cláusula 22ª.-

El Ayuntamiento de Galdakao queda obligado a conservar y mantener a los concesionarios en el libre y pacífico disfrute del aparcamiento, sin permitir en el mismo perturbación alguna. Ello no implica, en ningún caso, asumir las funciones de vigilancia del aparcamiento y de los vehículos allí estacionados que serán de cuenta de los usuarios o, en su caso, de la Comunidad de Usuarios.

El Ayuntamiento no tendrá relación jurídica ni laboral con el personal que empleen los usuarios o la Comunidad de Usuarios durante el plazo de vigencia de la explotación ni al término de la misma.

Los beneficiarios del aparcamiento y, en su caso, la Comunidad de Usuarios quedan obligados a:

- a) Permitir la utilización del aparcamiento a cuantas personas cumplan los requisitos establecidos reglamentariamente y mantener con los usuarios las relaciones que se deriven del Reglamento aprobado al efecto.
- b) Formalizar el contrato y satisfacer el importe de la tarifa a la resulte obligado.
- c) Ejercer por sí la utilización de la parcela y no cederla o traspasar a terceros su uso o disfrute, salvo autorización expresa de la Administración. A estos efectos se entenderá

que el titular ejerce por sí el uso cuando la ocupación de la parcela de aparcamiento se realice con vehículos propiedad de quienes convivan en el domicilio del titular o de terceras personas vinculadas con él siempre que se trate de situaciones de carácter excepcional y por razones de visita a la localidad.

- d) No realizar ninguna clase de obra sin la obtención previa de autorización del Ayuntamiento. Cualquier clase de obra que realice quedará en beneficio del inmueble y no dará derecho a indemnización de ninguna clase para los usuarios.
- e) Conservar en buen estado los bienes muebles e inmueble afectos al servicio público y las obras que en él se realicen, así como en las debidas condiciones de aseo y limpieza el utillaje y mobiliario propios del establecimiento que se mantendrán en el mismo número y calidad, por lo menos, que al inicio de su actividad.
- f) Abonar todos los gastos derivados de la utilización y mantenimiento del aparcamiento como agua, electricidad, impuestos, salarios, etc.
- g) Permitir cuantas visitas e inspecciones disponga el Ayuntamiento o empresa gestora para comprobar el cumplimiento de sus obligaciones.
- h) Realizar las reparaciones o mejoras que le sean requeridas por el Ayuntamiento o empresa gestora, como consecuencia de las inspecciones a que se refiere el apartado anterior.
- i) Notificar, en el plazo de 15 días, las incapacidades o incompatibilidades que hubieran podido sobrevenir.
- j) Abonar todos los tributos (Tasas, Contribuciones e Impuestos) estatales y locales a que dieran lugar la adjudicación y el contrato, ó sus bienes y actividades.
- k) Cumplir, respecto al personal que emplee para el mantenimiento del aparcamiento, las disposiciones vigentes en materia de relaciones laborales, Seguridad Social y Seguridad e Higiene en el trabajo.

El incumplimiento de tal obligación podrá constituir, la rescisión del contrato de cesión, por parte del Ayuntamiento.

- l) Indemnizar los daños que se causen a terceros, como consecuencia de las operaciones que requiera el correcto funcionamiento del aparcamiento, así como los producidos por el incumplimiento de sus obligaciones.
- m) Realizar el mantenimiento de la plaza situada sobre el aparcamiento hasta la estructura techo de la primera planta de sótano, incluidos sus remates e impermeabilización y evacuación de aguas. Serán de cuenta del Ayuntamiento la reposición del revestimiento en caso del deterioro del mismo y no por causa de la impermeabilización, así como el mobiliario urbano, jardinería, si la hubiera, y el servicio de limpieza.
- n) Facilitar al Ayuntamiento cuantos datos se requieran de tipo estadístico, laboral o fiscal.

Ayuntamiento y beneficiarios de la concesión, tendrán, además, cuantos otros derechos y obligaciones se derivan de lo establecido en el presente pliego de bases y en las normas legales y reglamentarias que sean de aplicación

La Corporación Municipal resolverá la concesión demanial cuando el usuario no proceda a su formalización en la forma establecida o cuando incumpla alguna de las obligaciones previstas en los apartados c) y d).

CAPÍTULO 6.- RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES

Cláusula 23ª.- Responsabilidad

La Comunidad de Concesionarios Demaniales y/o los Concesionarios Demaniales quedarán sujetos a responsabilidad en los términos establecidos en la normativa de carácter general sobre contratación y titularidad de bienes públicos aplicable al efecto.

Aquellos también deberán atender los daños y perjuicios que causen en el cumplimiento de sus obligaciones o cuando, de cualquier modo, contravinieren aquéllas.

La Institución Municipal fijará el importe de las Indemnizaciones que le correspondan.

Cláusula 24ª.- Infracciones

La Institución Municipal podrá exigir su responsabilidad a la Comunidad de Concesionarios Demaniales como a los Concesionarios Demaniales, por Infracción de sus deberes y obligaciones, con independencia de lo procedente respecto a la extinción de la concesión.

Las Infracciones se tipifican leves, graves y muy graves.

Se considerará **falta leve** la infracción comprobada en lo referente a la alteración de la configuración de la plaza de aparcamiento, irregularidades en el funcionamiento del aparcamiento, limpieza y decoro del material, trato con el público y en general, el incumplimiento de las obligaciones del usuario (o Comunidad de Usuarios), cuando con ello no se perturbe la normal prestación del servicio.

Serán **faltas graves** aquellas actuaciones u omisiones del usuario (o Comunidad de Usuarios) que incumplan cualquiera de las obligaciones recogidas en las condiciones de este Pliego, perturbando la normal prestación del servicio o que supongan reincidencia en faltas leves.

Tendrán la consideración de **muy graves** aquellos incumplimientos de sus obligaciones que supongan reincidencia en cualquiera de las señaladas como graves, de las obligaciones expresamente enumeradas en la cláusula anterior, el impedimento del uso del servicio a personas con derecho a su utilización, actos de deterioro grave y relevante de equipamientos, infraestructuras, instalaciones..y las que así se hayan calificado en el presente Pliego.

Cláusula 25ª.- Sanciones

Las Sanciones por Infracciones muy graves pueden llevar aparejada una disminución del plazo de vigencia de la Concesión, e incluso el rescate o declaración de caducidad de la misma.

Las faltas leves serán sancionadas con multa de hasta 750 euros, las graves con multa de hasta 1500 euros y las muy graves con multa de hasta 3000 euros. Los importes de las sanciones anteriormente enumeradas se incrementarán por cada año de vigencia de la cesión en el mismo porcentaje en que lo hiciere el índice de precios al consumo.

La imposición de sanciones no obsta al ejercicio por el Ayuntamiento, de sus facultades para disponer la caducidad de la cesión, si se dieran las circunstancias requeridas para ello. En consecuencia el usuario no podrá oponerse a la caducidad de la cesión, alegando la posibilidad para el Ayuntamiento de imponer cualquiera de las sanciones pecuniarias previstas en este pliego.

Para la imposición de las sanciones previstas se seguirá el procedimiento legalmente establecido por la normativa de carácter general aplicable a la materia de referencia.

CAPÍTULO 7. EXTINCIÓN DE LA CESIÓN

Cláusula 26ª.- Disposiciones generales

Las Concesiones Demaniales constituidas y otorgadas por la Institución Municipal sobre las plazas de garaje resultantes de la construcción de edificios de titularidad municipal destinados al estacionamiento de vehículos de residentes, se extinguen de conformidad con lo establecido en la normativa específica sobre bienes de titularidad pública aplicable al efecto.

Las Concesiones Demaniales se extinguirán el día del vencimiento del plazo de los 40 años a contar desde la Declaración de Obra Nueva o puesta en funcionamiento del aparcamiento.

Vencido el plazo, los titulares, en ese momento, de las Concesiones Demaniales y la Comunidad de Concesionarios Demaniales, cesarán en la utilización privativa de los bienes objeto de la concesión.

Las obras e instalaciones de los aparcamientos revertirán automáticamente, libre de cargas, al Ayuntamiento de Galdakao.

El Ayuntamiento de Galdakao ostentará la potestad de acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, es decir, la recuperación de oficio de los derechos cedidos motivo de la concesión demanial.

Cláusula 27ª.- Caducidad de la cesión

La caducidad de la cesión podrá ser acordada por el Ayuntamiento, previo requerimiento y audiencia al usuario o Comunidad de Usuarios, en los casos señalados en el presente Pliego, en el capítulo 5 apartados b), c), d) y k) y en los siguientes supuestos:

- a) Incurrir en defectos graves en la ejecución de las obras que sean ordenadas por el Ayuntamiento o empresa gestora, salvo que sean subsanadas con las debidas garantías técnicas.
- b) Cesión, transferencia o novación de la cesión, o la constitución de gravámenes no previstos en el presente pliego, sin autorización municipal.
- c) Cierre del aparcamiento sin autorización municipal o por tiempo superior al autorizado.
- d) Omisión de la obligación de mantener el aparcamiento y sus instalaciones en las debidas condiciones de conservación, limpieza y funcionamiento.
- e) Dedicación del establecimiento a usos distintos de los señalados en la cesión de uso, sin previa autorización municipal.
- f) Cuando sobrevenga la destrucción de las instalaciones, ya sea total o parcialmente, en más de un 50% del valor de las mismas

En cualquiera de los casos de caducidad expresados, la parcela o, en su caso, el aparcamiento y sus instalaciones quedarán en propiedad del Ayuntamiento, sin derecho a indemnización a favor del beneficiario de la cesión y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de contratación administrativa.

Cláusula 28ª.- Otros modos de terminación de la cesión

Terminará la concesión y revertirán al Ayuntamiento los bienes afectos al aparcamiento, en los mismos términos que si se produjere el rescate, cuando se acuerde la supresión del servicio de aparcamiento o su gestión por un modo diferente.

El acuerdo se adoptará previa la tramitación del oportuno expediente con audiencia de la Comunidad de Usuarios, y la fijación de la indemnización que por tal causa hubiera de serle satisfecha.

La cuantía de la indemnización será igual a la establecida en el presente pliego para el supuesto del rescate.

Si la concesión terminara por acuerdo alcanzado entre la Administración Municipal y los usuarios, fijarán de común acuerdo la indemnización a abonar, si procede.

Los usuarios están obligados a acomodar el uso de la actividad a las ordenanzas municipales que en lo sucesivo puedan aprobarse. Cuando la acomodación no fuese posible, podrá la Corporación acordar la revocación de la cesión de conformidad con el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Cláusula 29ª.- Estado del Aparcamiento

Las obras e instalaciones objeto de reversión deberán encontrarse en las condiciones establecidas en estos pliegos.

Dos años antes de la extinción por vencimiento del plazo, la Institución Municipal designará un Interventor Técnico que vigilará la conservación de las obras e instalaciones y propondrá las reparaciones y reposiciones necesarias para mantenerlas en las condiciones debidas.

Los titulares, en ese momento, de las Concesiones Demaniales y la Comunidad de Concesionarios Demaniales se obligan, a la extinción por vencimiento de la Concesión Demanial, y dentro de un plazo de 30 días, a contar desde dicha fecha, a dejar libre y a disposición de la Institución Municipal todas las Instalaciones.

Cláusula 30ª.- Rescate de la cesión

La Administración Municipal, cuando lo considere conveniente para el interés público, podrá proceder al rescate de la cesión, previa audiencia a los usuarios y, en su caso, a la Comunidad de Usuarios y con determinación simultánea de la indemnización que por tal causa habrá de satisfacer, excepción hecha de los supuestos en que el rescate esté basado en motivos imputables a culpa de los beneficiarios de la cesión.

La indemnización por el rescate equivaldrá a la parte del valor de la cesión que no hubiere sido amortizada, de acuerdo con la fórmula establecida en el apartado referente al precio de adquisición del derecho al uso posterior a la puesta en servicio del aparcamiento.

El usuario no podrá reclamar ninguna otra cantidad o compensación por el rescate de la cesión de uso.

CAPÍTULO 8. DISPOSICIONES FINALES

Cláusula 31ª.-

1. En cualquier momento, la Comunidad de Concesionarios y los Concesionarios Demaniales deberá aceptar la obligación de cumplir todas aquellas Ordenanzas o Normas que en el futuro se dicten para una mayor garantía en la explotación ó utilización de la concesión que aquí se trata.
2. La Administración Municipal podrá modificar excepcionalmente las condiciones de uso del estacionamiento, en la forma que mejor se estime, una vez agotadas las posibilidades de captación de residentes.
3. El Ayuntamiento de Galdakao, si lo considerara de interés general, podrá aprobar la ejecución de ampliaciones del aparcamiento, sin que dicha ampliación implique indemnización alguna.
4. El Ayuntamiento de Galdakao y/o empresa gestora podrá exigir durante la totalidad del periodo de vigencia de la Concesión al residente que ostente la condición de titular de la Concesión Demanial sobre las plazas de aparcamiento, certificación acreditativa de estar al corriente en los pagos de las obligaciones contraídas con esta Institución Municipal tanto de carácter tributario como de cualquier otra índole, incluidas aquellas derivadas del ejercicio de la potestad sancionadora de la Administración.

CAPÍTULO 9. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

Cláusula 32ª.-

La Administración Municipal tiene la prerrogativa de interpretar las cláusulas del presente pliego y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.

Los acuerdos que adopte en el ejercicio de sus prerrogativas serán inmediatamente ejecutivos.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación y efectos del presente Pliego y de las cesiones de uso que se otorguen, serán resueltas por el Ayuntamiento de Galdakao. Contra dichos acuerdos podrán interponerse los recursos procedentes de conformidad con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y se substanciarán, en su caso, ante la Jurisdicción Contencioso - Administrativa.

Cláusula 33ª.-

La constitución y otorgamiento de concesiones demaniales se regirá por el presente Pliego de Condiciones, y para lo no previsto en dicho Pliego, se estará a lo dispuesto en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local 7/85 de 2 de abril, Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local aprobado por Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de abril, Reglamentos de Servicios y de Bienes de las Corporaciones Locales, demás disposiciones que en las anteriores se citan, Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas y por el texto refundido de Ley de Contratos de Administraciones Públicas y las disposiciones que la desarrollan.