



## ***PLIEGO DE CONDICIONES A REGIR EN LA CONCESIÓN DEMANIAL DE PLAZAS DE GARAJE EN EL ESTACIONAMIENTO DE MICHELIN***

### **▶▶ Art. 1.- Objeto del Pliego**

Constituye el objeto del presente pliego, la regulación de las condiciones a regir en las concesiones demaniales a otorgar en el aparcamiento subterráneo para vehículos ligeros del ÁREA DEPORTIVA DE MICHELIN (AIU - A-8 DEPORTIVO MICHELIN).

### **▶▶ Art. 2.- Normas Regulatoras**

El contrato entre el Ayuntamiento y el concesionario de las plazas de garaje se regirá:

- Por las cláusulas contenidas en este pliego
- Por los Estatutos de propiedad Horizontal que se establezcan en la declaración de obra nueva estipulados por el Ayuntamiento.
- Por los Reglamentos de Servicios y de Bienes de las Corporaciones Locales.
- Por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Con carácter supletorio se aplicarán las normas civiles privadas.

### **▶▶ Art. 3.- Naturaleza de la relación**

1.- La naturaleza de la relación que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento será la de concesión demanial, a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

### **▶▶ Art. 4.- Vigencia de la concesión administrativa**

1.- El plazo de vigencia por el que permanecerá el conjunto de las plazas de aparcamiento bajo el régimen de concesión de dominio público será de setenta y cinco años (75) años.

2.- El cómputo de vigencia se contará desde el día siguiente al de la puesta en servicio del estacionamiento. Esta fecha, que será acordada por Decreto de Alcaldía, será comunicada formalmente a todos los que resulten ser titulares de una plaza de garaje.

3.- Inicialmente la concesión de las plazas de garaje se otorgará, en régimen de concesión de dominio público, por el plazo de setenta y cinco años (75) años. Este plazo de duración de la concesión se reducirá en los casos en los que las mismas se otorguen con posterioridad a la puesta en servicio del estacionamiento a fin de que todas las concesiones tengan la misma fecha de finalización.

4.- Las obras, instalaciones y servicios realizados, revertirán a este 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. 5.- Requisitos para optar a las plazas**

1.- Todas aquellas personas que quieran adquirir el uso y disfrute de una plaza de garaje deberán disponer inexcusablemente de un vehículo, tener la condición de residente en el municipio de Lasarte-Oria o trabajar en el mismo.

2.- Además deberán acreditar todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Que ninguno de los miembros empadronados o residentes en la misma vivienda o que ninguno de los Comerciantes, profesionales, industriales o empleados del mismo local disponga de plaza de garaje en este u otro estacionamiento.
- b) Tener el vehículo de alta en este término municipal a efectos del Impuesto sobre vehículos de Tracción Mecánica.
- c) Disponer de permiso de circulación y carnet de conducir en vigor.

Solamente en el caso de que la oferta de plazas fuera superior a la demanda podrán ser admitidas aquellas personas que incumplieren alguno de estos requisitos conforme se dispone en el artículo 11.6.

3.- Conforme dispone el artículo 94 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, igualmente es preciso no estar incurso en alguna de las circunstancias que prohíben contratar con la administración reguladas en el artículo 20 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Entre otros requisitos es preciso:

- No ser deudor de la Hacienda municipal por ningún concepto.

#### **▣ Art. 6.- Orden de prioridad para la adjudicación de las plazas**

En cuanto al orden a seguir en la adjudicación de las plazas, se definen los siguientes grupos de prioridad

- 1º Residentes en las áreas A-4 Iñigo de Loyola, A-3 Ensanche, A-5 Gaztañaga y A-2 Urdaneta, conforme a los planos que figuran como Anexo de este pliego. Una plaza por cada vivienda realmente ocupada.
- 2º Comerciantes, profesionales e industriales de la misma zona que sean sujetos pasivos del Impuesto sobre Actividades Económicas. Una plaza por local.
- 3º Residentes en el término municipal.

- 4º Empleados en un local de la zona que justifiquen debidamente la relación laboral con un sujeto pasivo del Impuesto sobre Actividades Económicas. Una plaza por local.

#### **▣ Art. 7.- Publicidad e información**

El Ayuntamiento a través del Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio publicará un anuncio señalando las condiciones de este pliego y el plazo de inscripción para concurrir a la adjudicación de uso de las plazas del estacionamiento.

El anuncio se publicará en el BOG, en un periódico de los de mayor difusión y en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial así como en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)).

#### **▣ Art. 8.- Presentación de solicitudes.**

1.- Los interesados presentarán la instancia normalizada debidamente cumplimentada, así como el justificante de un ingreso de 600 euros en la cuenta bancaria que a tal efecto se establezca, como entrega inicial del precio final de la concesión de la plaza de garaje.

2.- A efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos acompañarán la siguiente documentación (original y fotocopia):

- Permiso de circulación del vehículo para el que se solicita la plaza de garaje, únicamente será necesario presentarlo en el caso de no estar de alta en el Ayuntamiento a efectos del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.
- Permiso de conducir en vigor.

Ambos permisos deberán figurar a nombre de la persona que solicita la plaza de garaje.

3.- Asimismo, quien alegue trabajar en el municipio, deberá presentar:

- Certificado de la empresa radicante en Lasarte-Oria que acredite trabajar en el municipio.

4.- El requisito de la residencia se verificará de oficio por el Ayuntamiento.

5.- Los domicilios que figuren en los documentos aportados deberán coincidir con el declarado en la solicitud.

6.- Si las solicitudes presentadas no estuvieren debidamente cumplimentadas o no se adjuntase la documentación exigida, se requerirá a los interesados para que, en un plazo de diez días, subsanen la falta o acompañen los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de sus peticiones, previa resolución que se dictará al efecto.

**▣ Art. 9.- Listas provisionales de admitidos y excluidos.**

1. Finalizado el plazo para la presentación de solicitudes y verificadas éstas, el Departamento de Economía, Hacienda y Patrimonio confeccionará y expondrá al público durante un plazo de quince días las listas provisionales de los admitidos, agrupados en diferentes grupos de acuerdo a las normas de preferencia, y de los no admitidos, con el motivo por el que queden excluidos, al objeto de que puedan formularse las reclamaciones que se estimen oportunas.

Las listas provisionales se publicarán en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial así como en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)).

2. La lista provisional de admitidos, a efectos de los sorteos a realizar, se confeccionará diferenciando claramente en dos apartados a las personas minusválidas del resto de solicitantes.

3. Las reclamaciones que, en su caso, se formulen contra las listas provisionales se resolverán mediante Resolución dictada por el Alcalde.

4. Si no se formularan reclamaciones en tiempo y forma, las listas provisionales devendrán en definitivas.

**▣ Art. 10.- Listas definitivas de admitidos y excluidos.**

1. Efectuadas las subsanaciones que se consideren procedentes, el Alcalde aprobará, mediante Resolución, las listas definitivas de admitidos y excluidos.

Las listas definitivas se publicarán en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial así como en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)).

2. Contra la Resolución aprobatoria de las listas definitivas podrá interponerse recurso administrativo y, en su caso, contencioso-administrativo, en la forma y plazos señalados en las citadas publicaciones y anuncios.

**▣ Art. 11º.- Orden de adjudicación y elección de plaza**

1. Dentro de cada grupo de orden de prioridad el orden de elección de las plaza de garaje se fijará en base a la antigüedad en la presentación de la solicitud. No obstante, si la demanda supera a la oferta de plazas, se realizará la adjudicación por sorteo público distribuidos los solicitantes en grupos por orden de prioridad.

2. El día, hora y lugar de celebración del sorteo, en caso de que sea preciso celebrarlo, se publicará en el tablón de anuncios de la Casa Consistorial así como en la página web del Ayuntamiento ([www.lasarte-oria.org](http://www.lasarte-oria.org)).

3. A efectos de sorteo, las plazas de garaje se dividirán en dos cupos.

El primero será el correspondiente a las plazas reservadas para personas minusválidas y se establecerá en la proporción exigida por la legislación vasca de promoción de la accesibilidad.

El segundo será el correspondiente a las restantes plazas.

4.-Se sortearán en primer lugar las plazas reservadas a minusválidos, entre los que así consten incluidos en la lista de admitidos.

En el caso de quedar plazas reservadas a minusválidos sin adjudicar entre minusválidos, su adjudicación se ofrecerá al resto de solicitantes incluidos en la lista de admitidos con carácter general.

5.- A continuación se sorteará la adjudicación, en su caso, entre aquellas personas que cumplieran todos los requisitos señalados en el artículo 5 agrupadas en los diferentes orden de prioridad.

6.- Si una vez que se hayan adjudicado las plazas entre aquellas personas que cumplieran todos los requisitos señalados en el artículo 5 quedaran plazas vacantes, se realizará la adjudicación:

- ☞ Para el segundo vehículo de cada vivienda y local independiente por el orden de preferencia establecido en el artículo 6, y así sucesivamente. En esta opción solamente no se exige la condición de no poseer plaza en este u otro estacionamiento, debiendo cumplir las restantes.
- ☞ Sin que sea necesario el cumplimiento de todas las condiciones señaladas en el artículo 5.2, pero siempre manteniendo un orden preferente sobre la base del cumplimiento de varias o una de las referidas condiciones.

#### **▶▶ Art. 12.- Adjudicación.**

1. En el sorteo, en caso de celebrarse, se adjudicará el derecho a la reserva de una plaza de garaje, sin especificar ni determinar la planta ni el número de la plaza, que se elegirá con posterioridad.

2. A quienes no resulten adjudicatarios se les devolverá de inmediato el importe de 600 euros ingresados en concepto de garantía.

#### **▶▶ Art 13.- Elección de las plazas y contrato de reserva**

1.La Sección de Patrimonio se encargará de organizar el proceso de elección de las plazas de garaje con los adjudicatarios conforme al orden de prioridad.

2.Realizada la elección de plaza, los adjudicatarios suscribirán con el Ayuntamiento el contrato de reserva de una plaza, que deberán suscribir en el plazo máximo de un mes.

3. La formalización de este contrato dará derecho al adjudicatario a una plaza de garaje en el aparcamiento de Michelin. Como contrapartida, esta formalización le generará la obligación de realizar los desembolsos económicos que a continuación se estipulan, como pago a cuenta del importe total de la plaza:

- 30 % a la firma del contrato de reserva.
- El resto del importe tras la adjudicación de la concesión y previamente a su formalización.

#### **▶▶ Art 14.-Renuncia a la reserva de plaza.**

1. A los adjudicatarios que, por negarse a firmar el contrato de reserva, renuncien a su derecho a la reserva de una plaza de garaje se les devolverá el importe de 600 euros depositado en concepto de adelanto.

#### **▶▶ Art 15.- Lista de espera del sorteo.**

1. A partir del sorteo público realizado se confeccionará una lista de espera, con su orden de preferencia, de las personas que no hayan resultado agraciadas, para optar a su adjudicación en caso de renuncias por parte de los adjudicatarios.

La lista de espera se confeccionará diferenciando claramente en dos apartados a las personas minusválidas del resto de solicitantes.

2. Si con posterioridad a la realización del sorteo se incorporasen nuevos minusválidos a la lista de espera, y se hubieran adjudicado con anterioridad plazas de minusválidos a personas que no lo eran por quedar plazas vacantes, los minusválidos se adelantarán siempre en la lista de espera con prioridad sobre cualquier otra solicitud, pasando a encabezar la lista de espera.

Esta prioridad solamente se respetará cuando el número de minusválidos con plaza de garaje en el aparcamiento sea inferior al número de plazas reservadas a minusválidos en dicho aparcamiento.

#### **▶▶ Art. 16.- Adjudicación de la concesión**

1.- En virtud del art. 21.4 de la Ley de Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento en Pleno delega en el Alcalde la facultad de adjudicar y otorgar las concesiones demaniales de plazas de garaje en el estacionamiento subterráneo del **ÁREA DEPORTIVA DE MICHELIN (AIU - A-8 DEPORTIVO MICHELIN)**.

2.- En base a esta habilitación, en una fecha cercana a la finalización de las obras de construcción del aparcamiento, el Alcalde -mediante Decreto- acordará la cesión individualizada de la titularidad de las plazas de garaje en régimen de concesión demanial, en las condiciones aprobadas.

#### **▶▶ Art 17.- Formalización de la concesión.**

1.Las concesiones demaniales otorgadas sobre cada una de las plazas de garaje del estacionamiento de Michelin se formalizarán, en el plazo de treinta días a partir de la fecha de notificación de la adjudicación, en documento administrativo suscrito por el Ayuntamiento y el

concesionario de la plaza. Dicho documento constituirá título suficiente para acceder al Catastro y a cualquier Registro Público.

Previamente a la formalización de este documento, los concesionarios deberán haber cumplimentado los pagos en los plazos y en la cuenta bancaria establecidos en el contrato de reserva.

2. La falta de abono del importe total del precio de la concesión es causa de revocación de la concesión concedida.

3. La suscripción de este documento o contrato de cesión de la plaza de garaje convertirá a todos los efectos al adjudicatario en titular de una concesión demanial sobre dicha plaza de garaje.

4. El concesionario si así lo estima conveniente podrá solicitar la formalización del contrato en escritura pública, siendo de su cuenta los gastos que generen dicha formalización.

#### **▣ Art 18.- Renuncia a la concesión.**

1. Si el concesionario, por negarse a firmar el documento concesional o por no abonar el importe total del precio de la concesión, renuncia a su derecho a la concesión de una plaza de garaje, el Ayuntamiento revocará el derecho concedido y le devolverá el importe de los plazos abonados a cuenta y una vez deducido en concepto de indemnización el 30% de las cantidades entregadas.

2.No se entenderá por renuncia el incumplimiento sobrevenido de alguno de los requisitos necesarios para optar a una plaza de garaje establecidos en el art. 5.1 (residencia o trabajo y disponer de vehículo) y el fallecimiento del adjudicatario.

#### **▣ Art 19.- Lista de espera definitiva.**

1.A partir de la formalización de los contratos, con las peticiones de plaza que no resulten adjudicatarias, así como con las que con posterioridad se vayan produciendo a lo largo de la concesión conforme al modelo que figura en el Anexo VI, se confeccionará una lista de espera para optar a su adjudicación posterior conforme al orden de prioridad señalado. Este orden de prioridad prevalecerá a la fecha de solicitud de plaza.

La lista de espera definitiva se confeccionará diferenciando claramente en dos apartados a las personas minusválidas del resto de solicitantes.

2.La lista de espera definitiva estará durante el plazo de vigencia de los títulos concesionales en permanente actualización por parte del Administrador del estacionamiento subterráneo, a través de las transmisiones que se vayan produciendo, así como de las nuevas solicitudes que se vayan presentando.

3. El Administrador nombrado al efecto deberá remitir al Ayuntamiento las solicitudes de baja, sustituciones o transmisiones a fin de que el Ayuntamiento verifique las nuevas adjudicaciones conforme a las reglas y al derecho de prioridades de la lista de espera de este estacionamiento.

4. Si con posterioridad a la formalización de los contratos se incorporasen nuevos minusválidos a la lista de espera, y se hubieran adjudicado con anterioridad plazas de minusválidos a personas que no lo eran por quedar plazas vacantes, los minusválidos se adelantarán siempre en la lista de espera con prioridad sobre cualquier otra solicitud, pasando a encabezar la lista de espera definitiva.

5.- La solicitud de plaza de estacionamiento tendrá una vigencia de un año. Para poder continuar en dicha lista de espera se deberá renovar inexcusablemente la solicitud antes del vencimiento del citado año. De no hacerlo así se producirá la baja automática de la lista de espera y una nueva solicitud supondría tener que ocupar el puesto último de la misma.

6. Las personas incluidas en la lista de espera tendrán la consideración de interesados en el expediente.

#### **▣ Art. 20.- De la forma de la transmisión de las plazas.**

1.- El concesionario podrá transmitir su derecho previa conformidad municipal. A tal fin, el concesionario que pretenda transmitir su plaza, deberá comunicar al Administrador su intención por escrito, a través del modelo que figura en el Anexo V, a fin de que éste le facilite la lista de los peticionarios, si existiera, conforme a las reglas y al derecho de prioridades establecidas en el Pliego o en caso contrario se cumplan las previsiones del mismo.

En caso de que no existiera ningún peticionario de plaza para la que por esta circunstancia quedara vacante, el Ayuntamiento no estará obligado a su rescate, quedando su titular obligado al cumplimiento de los compromisos adquiridos, en tanto no exista nuevo adjudicatario.

4.- El Ayuntamiento, como titular del servicio y propietario de los aparcamientos, dispone de un derecho de tanteo ante cualquier transmisión por parte de los concesionarios. Este derecho consiste en la potestad que tiene el Ayuntamiento de adquirir la plaza que se quiere transmitir y habrá de ser ejercido en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción en el Registro General de la Corporación de la comunicación de la voluntad de transmitir dicha plaza, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

5.- Asimismo, el Ayuntamiento dispone de un derecho de retracto respecto de las transmisiones realizadas sin la previa conformidad municipal o en contra de las disposiciones establecidas. Este derecho consiste en la potestad que tiene el Ayuntamiento de rescatar la plaza abonando el precio oficial de transmisión.

Este derecho habrá de ser ejercido por el Ayuntamiento en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al cual se produzca el conocimiento de dicha transmisión o del incumplimiento de las disposiciones, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

6.- El contrato se formalizará según el modelo que figura en el Anexo IV y se perfecciona una vez sometido al visto bueno del Ayuntamiento. El Ayuntamiento ejercitara esta potestad en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción en el Registro General de la

Corporación de la comunicación de la transmisión de dicha plaza, debiendo entenderse que tal potestad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.

El concesionario si así lo estima conveniente podrá solicitar la formalización del contrato en escritura pública, siendo de su cuenta los gastos que generen dicha formalización.

7.- Los adjudicatarios podrán, además, transmitir su derecho con la previa conformidad municipal, siempre que el cesionario cumpla con los requisitos señalados en el artículo 5, en los siguientes casos:

- En los de separación legal o divorcio, a favor del cónyuge que permanezca en la vivienda.  
La adjudicación deberá quedar reflejada en el convenio regulador o resolución judicial.
- En las transmisiones intervivos a favor de cualquier heredero forzoso.
- En los de defunción, a favor del heredero forzoso que se instituya en Testamento o declaración de últimas voluntades. Sino se hubiera así instituido sucesor, se autorizará a favor de cualquier heredero forzoso.  
La transmisión deberá formalizarse en la escritura de herencia.

#### **▣ Art. 21.- Precio de adjudicación y de las transmisiones de las plazas**

1.- El precio inicial de las plazas será de:

- En la 1ª planta: 842 euros / m<sup>2</sup>
- En la 2ª planta: 798 euros / m<sup>2</sup>

☞ El precio estará vigente hasta que se cumpla una anualidad desde la puesta en servicio del estacionamiento.

☞ A partir de dicha fecha y hasta la fecha de la adjudicación de la plaza este precio se actualizará con el IPC estatal acumulado de los años completos transcurridos desde el inicio de la concesión hasta el mes anterior al de la adjudicación, y reducido en proporción a los años de la concesión ya transcurridos.

☞ Los precios antes citados se verán incrementados por el Impuesto de Transmisiones que se liquida ante la Hacienda Foral y cuyo importe no podrá acumularse al precio inicial en caso de futuras transmisiones.

2.- Precio de transmisión del derecho de concesión.

☞ Será el inicialmente fijado por el Ayuntamiento (apartado 1-a anterior) actualizado con el IPC de los años completos transcurridos desde el inicio de la concesión hasta el mes anterior al de la transmisión y reducido en proporción a los años de la concesión ya transcurridos.

- ☞ Dicha transmisión está sujeta al Impuesto de Transmisiones cuya declaración ha de efectuarse ante la Hacienda Foral de Gipuzkoa y cuyo importe no podrá acumularse al precio en caso de futuras transmisiones.

#### ▣ Art. 22.- Canon.

Por no llevar aparejada una utilidad económica para el concesionario, y conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la concesión demanial no estará sujeta a tasa por la utilización privativa del bien de dominio público, por lo que no se establece canon.

#### ▣ Art. 23.- Comunidad de Concesionarios.

1.- En fecha inmediatamente anterior a la prevista para la puesta en servicio del aparcamiento, el Ayuntamiento convocará a los concesionarios de las plazas de garaje, quienes quedarán obligados a partir de ese momento a constituir formalmente en el plazo de un mes la *“COMUNIDAD DE CONCESIONARIOS DEL ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA VEHÍCULOS EN EL SUBSUELO DEL ÁREA DEPORTIVA DE MICHELIN (AIU - A-8 DEPORTIVO MICHELIN)”*.

2.- La Comunidad de Concesionarios una vez constituida nombrará a sus órganos de gobierno quienes ostentarán la representación de la comunidad para ejercer las acciones y suscribir los contratos que sean necesarios. Asimismo, aprobará los Estatutos o Reglamentos por el que se regirá la Comunidad de Concesionarios, sobre la base del régimen contemplado en la ley de Propiedad Horizontal, no pudiendo contener los mismos clausula alguna que contradiga las prescripciones establecidas en los pliegos y demás documentos que constituyan el contenido de la concesión. Éstos serán remitidos al Ayuntamiento quien deberá dar su conformidad para su validez definitiva.

Además asumirá la gestión administrativa del estacionamiento. El Ayuntamiento presentará al Administrador del estacionamiento por él nombrado, quien desarrollará tal labor al menos un año desde la fecha de presentación.

Transcurrido dicho período, la Comunidad de Concesionarios podrá ratificarle en su puesto o nombrar otro, que en todo caso deberá tener la condición de administrador de fincas colegiado.

3.- La Comunidad de Concesionarios aprobará anualmente el Presupuesto de Gastos del establecimiento y la cuota mensual de mantenimiento.

No obstante hasta tanto sea aprobado el primer presupuesto de la Comunidad, el Ayuntamiento -a través del Administrador- establecerá una cuota mensual “a cuenta”.

4.- El incumplimiento de sus deberes por la Comunidad de concesionarios será considerado una infracción grave.

#### ▣ Art. 24.- Obligaciones Generales del concesionario.

El concesionario está obligado a:

- 1) El concesionario con la entrega de la plaza de garaje quedará integrado en la Comunidad de Concesionarios del estacionamiento subterráneo.
- 2) Cumplir todas las disposiciones que el concesionario y/o los órganos de gobierno de la comunidad de concesionarios establezcan.
- 3) Utilizar directamente la plaza no pudiendo en ningún caso arrendarla ni cederla a terceros.
- 4) Abonar entre otros, los siguientes conceptos:
  - Inicialmente el precio de la Concesión según las estipulaciones establecidas.
  - Los gastos ocasionados con motivo de la preparación y formalización del contrato y de todos aquellos documentos públicos que deban suscribir.
  - Además, el concesionario está obligado a contribuir mensualmente a los gastos de Comunidad del aparcamiento con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a cada plaza de garaje y desde la fecha de puesta en servicio del aparcamiento. Dichos gastos de comunidad incluirán entre otros:
    - Los de conservación, mantenimiento y reparación del edificio y las instalaciones. (Rampas de acceso y salida, puertas automáticas, puerta y escaleras peatonales de acceso, calles de circulación, espacios de maniobra, sistemas de detección y prevención de incendios, ventiladores, conducciones de sistema de aireación, etc.)
    - Los de Suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras y aguas residuales.
    - Los administrativos y los del personal de servicio y mantenimiento.
    - Los seguros del aparcamiento
    - Todos los tributos y precios públicos municipales y estatales, actuales y futuros, que recaigan sobre el estacionamiento, tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el de reserva de aparcamiento para vehículos en bienes de dominio público municipal (vado) y otros.
- En definitiva todos los gastos por los elementos y servicios comunes de los garajes.
- 5) Pagar las deudas, que tuviere el anterior titular de su plaza ante la comunidad o el concesionario, quedando subrogado tanto en derechos como en obligaciones.
- 6) Realizar el mantenimiento y conservación de su plaza de garaje, incluida la puerta de acceso a su plaza, debiendo revertirla al Ayuntamiento a la resolución de la concesión en perfecto estado de conservación y libre de cargas y gravámenes.

- 7) Permitir en cualquier momento, la inspección técnica y el control directo del Ayuntamiento de su plaza de garaje a fin de garantizar la correcta ejecución de las obras y de la aplicación de las normas estipuladas.
- 8) No enajenar los bienes afectos en la concesión que revertirán al Ayuntamiento, ni gravarlos salvo autorización municipal y conforme a los términos previstos en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre.
- 9) Reconocer y acatar la facultad del Ayuntamiento de modificar el contrato por razones de interés público y la facultad de ejecutar por sí mismo el lanzamiento de la instalación en cualquier supuesto de extinción de la concesión, si no se efectúa voluntariamente en el tiempo debido.

**▣ Art. 25.- Seguros de comunidad y particulares.**

1.- Previamente a la puesta en servicio del estacionamiento la Comunidad de Concesionarios deberá suscribir una Póliza que cubra a todo riesgo durante el tiempo de la concesión los inmuebles e instalaciones pertenecientes a los elementos comunes del estacionamiento, si bien podrá cubrir también todas y cada una de las plazas de garaje, en cuyo caso se liberará a los concesionarios de suscribir seguros individuales.

2.- El Ayuntamiento será el beneficiario de las pólizas de seguro, y deberán suscribirse por un capital no inferior al valor de los estacionamientos, asumiendo el pago de las primas.

3.- 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, incluidos los daños por incendio a los vehículos aparcados y por un importe de 600.000 •, que deberá ser actualizado anualmente conforme a la variación del IPC.

4.- Se deberá depositar en el Ayuntamiento (departamento de Intervención - Patrimonio) copia compulsada de las pólizas y de sus actualizaciones, y de los justificantes de pago de las primas satisfechas.

5.- En caso de siniestro, el concesionario percibirá del Ayuntamiento la parte correspondiente de la indemnización percibida por este de la entidad aseguradora, en la proporción con que el concesionario contribuya a los trabajos de la reconstrucción de la plaza de garaje y por los daños sufridos en su vehículo, en su caso.

6.- En el caso de que el seguro contratado por la Comunidad solamente asegure los elementos comunes, cada concesionario deberá suscribir un seguro que cubra los daños y responsabilidades civiles que pudieran originarse en su plaza de garaje.

7.- El incumplimiento de las obligaciones impuestas en este artículo será considerado como una infracción muy grave sancionable conforme lo dispuesto en el artículo 27.

**▶ Art. 26.- Derechos Generales del Concesionario.**

El concesionario tiene derecho:

- 1) Al uso y disfrute de los bienes e instalaciones durante el periodo que dura la concesión.
- 2) A la transmisión de la plaza conforme a las normas aquí estipuladas.
- 3) A recabar del Ayuntamiento la tramitación de los procedimientos de desahucio administrativo que resulten necesarios para el pacífico disfrute de la plaza de garaje, así como la realización de cuantas acciones sean necesarias para hacer viable el ejercicio de los derechos del concesionario.
- 4) A la Protección Jurídica por parte del Ayuntamiento a fin de que sea respetado frente a todos en su condición de concesionario, a fin de impedir o hacer cesar cualquier perturbación en el pacífico disfrute de la plaza de garaje.

**▶ Art. 27.- Limitaciones al uso y disfrute de las plazas.**

El uso y disfrute de las plazas de garaje se atenderá a las siguientes normas:

- 1) Las plazas de garajes, serán destinadas a la guarda de vehículos automóviles ligeros (coches, motocicletas, ciclomotores, furgonetas, etc.) prohibiéndose destinarla a cualquier otro fin.
- 2) La plaza de garaje no podrá modificarse, dividiéndola en dos o más, o agregándole otra para formar una plaza nueva.
- 3) Sobre la plaza de garaje no podrán realizarse obras que modifiquen su configuración, sus instalaciones o servicios.
- 4) Queda totalmente prohibido el destino de las plazas de garaje a la guarda de animales, aún domésticos, de cualquier especie.
- 5) No se podrán almacenar carburantes, ni combustibles de cualquier tipo (gasolina, gas-oil, fuel-oil, etc.).
- 6) Queda prohibida la guarda en un mismo garaje de vehículos que utilicen carburantes de un punto de inflamación de menos de 55° C, con eléctricos de gasógeno que puedan provocar la inflamación de aquél.
- 7) Queda prohibido guardar bombonas de gas butano, propano o de cualquier tipo de gas inflamable

- 8) Está prohibido el lavado de coches tanto dentro como fuera de cada plaza de garaje.
- 9) Los elementos comunes deben estar siempre libres de toda clase de objetos, sean de la clase que sean, salvo los colocados por acuerdo de la Junta.

#### **▣ Art. 28.- Infracciones y sanciones**

1.- Las infracciones que cometa el concesionario podrán ser clasificadas como muy graves, graves y leves.

##### **a) Infracciones muy graves:**

- La realización de obras que modifiquen su configuración, sus instalaciones o servicios.
- No efectuar el pago del Canon en las fechas señaladas.
- Traspasar la plaza sin la previa autorización municipal.
- Ceder o subarrendar la plaza de garaje a un tercero.
- El almacenar en la plaza carburantes, combustibles o productos inflamables y peligrosos.
- La acumulación o reiteración de tres infracciones graves cometidas en el transcurso de dos años

##### **b) Infracciones graves:**

- Destinar la plaza de garaje a otro fin diferente al autorizado.
- No atender a los requerimientos que le realice el Ayuntamiento.
- No efectuar el pago de las obligaciones económicas para con la Comunidad de concesionarios en las fechas determinadas por este órgano.
- La comisión de tres infracciones leves en un año.

##### **c) Infracciones leves:**

- La negligencia o descuido inexcusable en el cumplimiento de sus obligaciones
- El lavado de coches tanto dentro como fuera de cada plaza de garaje.
- No atender a los requerimientos que le realice los Órganos de Gobierno o la Administración del estacionamiento.
- No mantener su plaza de garaje y/o las instalaciones comunes en buen estado de conservación, policía y limpieza.
- Obstaculizar los elementos comunes del estacionamiento con cualquier clase de objeto sin autorización de la Junta.
- Destinar la plaza de garaje a la guarda de animales, aún domésticos, de cualquier especie

- El incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones establecidas para el concesionario en el presente pliego de condiciones y demás normas que regulan la presente concesión, y que no se hallan señalado antes.

2.- Sanciones: La comisión de infracciones conllevará la imposición por parte del Ayuntamiento de las siguientes sanciones:

- Las Infracciones leves se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de hasta 90 euros.
- Las Infracciones graves, se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de 91 a 180 euros.
- Las Infracciones muy graves se sancionarán en todo caso con apercibimiento pudiendo imponerse multas de 181 a 300 euros sin perjuicio de las responsabilidades o consecuencias en la relación jurídica que pueden derivarse de tales hechos.

3.- La aplicación de sanciones no excluye la indemnización de daños y perjuicios a que pueda tener derecho el Ayuntamiento.

#### **▣ Art. 29.- Prerrogativas y Derechos del Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento ostentará las siguientes prerrogativas y derechos:

- 10) Interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- 11) Modificar los contratos por razones de interés público debidamente justificadas.
- 12) Acordar la resolución del contrato.
- 13) Establecer los precios máximos de las plazas de aparcamiento.
- 14) Fiscalizar la concesión, inspeccionando los locales y la documentación relacionada con el objeto de esta concesión, y dictar las órdenes para mantener o restablecer la debida prestación.
- 15) Sancionar a los concesionarios por las infracciones cometidas.
- 16) El Ayuntamiento dará conformidad a los Estatutos o Reglamentos de la Comunidad o entidad de concesionarios que se constituya, no pudiendo contener los mismos clausula alguna que contradiga las prescripciones establecidas a través de los pliegos y demás documentos que constituyan el contenido de la concesión.
- 17) Ostentar el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones.

**▶▶ Art. 30.- Potestades Administrativas del Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento ostentará, sin perjuicio de las que procedan, las potestades siguientes:

- 1) La suspensión del uso y disfrute de la plaza por las siguientes razones:
  - Razones de interés público.
  - No efectuar el pago de las obligaciones económicas para con la Comunidad de concesionarios en las fechas determinadas por este órgano.
- 2) Resolución. Serán causas de resolución:
  - a) Si levantado el secuestro, el concesionario volviera a incurrir en las infracciones que lo hubieran determinado o en otras similares.
  - b) La comisión de dos infracciones muy graves.

En ambos supuestos el Ayuntamiento abonará al concesionario el precio vigente de la plaza en el momento de la resolución, reteniéndole en concepto de indemnización el 30% de dicho valor.

- c) Rescate: El Ayuntamiento en el caso de que proceda el rescate de una plaza de estacionamiento por razones de interés público abonará al concesionario el precio vigente de la plaza en el momento del rescate más una indemnización que se fijará sobre la base del precio de transmisión que le correspondería a la plaza según los años que restan hasta el final de la concesión administrativa, más un 10%.

En este supuesto el concesionario deberá tener liquidada la totalidad de sus obligaciones para con la Comunidad de concesionarios y deberá desalojar el terreno/edificación y dejarlo libre y expedito a disposición del Ayuntamiento de Lasarte-Oria 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 deducirá del precio de la plaza el importe de dichos gastos.

- d) Cuando el concesionario por cualquier circunstancia pierda alguno de los requisitos esenciales del artículo 5.1 que condicionan el derecho a optar a una plaza de garaje. En este supuesto el Ayuntamiento podrá resolver el contrato abonando al concesionario el precio vigente de la plaza en el momento de la resolución

El concesionario deberá tener liquidada la totalidad de sus obligaciones y deberá desalojar la plaza de garaje y dejarla libre y expedita a disposición del Ayuntamiento de Lasarte-Oria dentro del plazo de tres meses a contar desde la notificación del acuerdo de rescate. De no hacerlo así se deducirá del precio de la plaza el importe de dichos gastos.

En caso de que no existiera ningún peticionario de plaza para la que por esta circunstancia quedara vacante, el Ayuntamiento no vendrá obligado a su rescate,

quedando su titular obligado al cumplimiento de los compromisos adquiridos, en tanto no exista nuevo adjudicatario.

- e) La muerte o incapacidad sobrevenida del concesionario, sin perjuicio que el Ayuntamiento autorice la transmisión del contrato con sus herederos o sucesores.
- f) El abandono, la renuncia unilateral, así como el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.
- g) Adquirir el derecho de concesión sin contar con la previa autorización municipal.
- h) La falta de abono del importe total del precio de la concesión.

#### **▣ Art. 31.- Extinción de la cesión del uso y disfrute de la plaza**

Además de las apuntadas anteriormente la concesión se extinguirá también por alguna de las siguientes causas:

- 1) Reversión, es decir transcurso del periodo de tiempo por el que se otorgue.
- 2) El mutuo acuerdo entre la Administración y el concesionario.

#### **▣ Art. 32.- Jurisdicción competente**

Los acuerdos que dicte el Ayuntamiento en el ejercicio de estas prerrogativas son ejecutivos, y contra los mismos, los interesados podrán dirigirse a la jurisdicción contencioso administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición previsto en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **▣ Art. 33.- Norma transitoria**

A quienes presentaron una solicitud de plaza de garaje en el Proyecto de Michelin bajo el régimen de concesión y explotación de obra pública se les remitirá información sobre las condiciones de este Pliego y la fecha de apertura del plazo de presentación de solicitudes.

Además se les concederá un plazo de los 3 días previos a la apertura general de solicitudes para que puedan presentar solicitud de plaza bajo el régimen concesional que se regula en este Pliego. La presentación en este plazo será válida a todos los efectos, incluido el orden de elección de plaza de garaje.