

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HABRÁ DE REGIR EN EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA REFORMA Y EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA AUTOMÓVILES SITO EN EL PASEO MARITIMO DE PEÑÍSCOLA. CASTELLÓN.

1.- ANTECEDENTES.

El 20/05/1988, el Ayuntamiento-Pleno adjudicó la construcción de la segunda fase del Paseo Marítimo, la construcción de un aparcamiento subterráneo en el subsuelo del Paseo y la explotación del aparcamiento y de un restaurante-cafetería. El período de explotación del aparcamiento subterráneo finalizó en fecha 30/09/2009.

El aparcamiento consta de un total de 268 plazas de aparcamiento.

El aparcamiento dispone en la actualidad de unas instalaciones degradadas y anticuadas que requieren de su renovación.

2.- OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El Concurso tiene por objeto otorgar la concesión administrativa de la explotación de las plazas resultantes del aparcamiento subterráneo para automóviles de turismo sito en el Paseo Marítimo de Peñíscola, con sus instalaciones complementarias, y la subsiguiente utilización de dicho aparcamiento en las condiciones que estipulen los Pliegos de Condiciones.

3.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

3.1. El plazo de la concesión será de **25 años**, contados a partir de la fecha de recepción de la obra de renovación y adecuación del aparcamiento.

3.2. Al término de la concesión, la totalidad de la obra que se ejecute e instalaciones de los aparcamientos se entregarán al Ayuntamiento de Peñíscola en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen.

3.3. El Ayuntamiento se reserva el derecho de rescatar la concesión antes de su vencimiento, si lo justifican circunstancias de interés público. Salvo cuando el rescate esté basado en motivos imputables a culpa o dolo del concesionario, procederá el resarcimiento de los daños e indemnización de perjuicios, de acuerdo con las normas vigentes en la materia en aquel momento.

3.4. El Concesionario esta obligado a realizar una renovación de las instalaciones que el Ayuntamiento le indique y justifique, tras las revisiones del estado de conservación que los Servicios Técnicos Municipales realizarán en el año 10, y posteriormente cada 5 años como mínimo.

4.- MODIFICACIONES FUTURAS

4.1. El Ayuntamiento podrá modificar libremente el régimen de circulación y de aparcamiento en las inmediaciones del estacionamiento, sin que el concesionario tenga derecho a reclamación alguna. Dicha facultad municipal habrá de ejercerse, no obstante, de modo que en ningún caso quede impedida la libre y permanente entrada y salida de vehículos al estacionamiento. Excepto actos festivos y situaciones de fuerza mayor.

4.2. Si por modificación permanente en el sentido de circulación en alguna calle fuera preciso realizar obras complementarias en los accesos de los estacionamientos, éstas serán abonadas por el Ayuntamiento.

CAPITULO I. CONDICIONES DEL APARCAMIENTO.

5.- SITUACIÓN Y OBRAS NECESARIAS.

El Aparcamiento estará situado en el subsuelo del Paseo Marítimo de Peñíscola, señalado en los Planos de Ordenación que se adjuntan. Será preciso realizar todas las obras interiores necesarias para:

- Adecuar las instalaciones actuales a la vigente normativa en lo referente a seguridad de los usuarios
- Mejorar la funcionalidad y operatividad del aparcamiento.
- Renovar y mejorar las instalaciones contra incendios.
- Eliminar y desviar todas aquellas instalaciones ajenas al aparcamiento.

Como actuaciones externas se deberá realizar, las siguientes actuaciones:

- Adecuación del entorno exterior. (Reparación de jardines y escaleras)
- Impermeabilización y reforma de la cubierta paseo.
- Canalización de los servicios municipales.

6.- DIMENSIONES MÍNIMAS

El adjudicatario puede proponer una nueva distribución de la ubicación de las plazas de aparcamiento para la explotación del aparcamiento, con las siguientes consideraciones:

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento nuevas, serán de 4,50 x 2,30 en el módulo de aparcamiento, la anchura de las calles y rampas, calles de mínimo 5,00 m. y el ancho de rampas mínimo de 3,00 m. en recta y 3,50 m. en curvas con pendientes máximas del 16% en rectas y 12% en curvas, siendo los gálibos mínimos de 2,20 m.

Se debe reservar un mínimo de 5 plazas adaptadas a minusválidos. (3,50 x 5,00m)

7.- CAPACIDAD

El Aparcamiento dispone de una capacidad de **268 plazas**, de las cuales 5 plazas están adaptadas para minusválidos.

8.- USOS y LÍMITES PERMITIDOS

La empresa concesionaria podrá gestionar la explotación del parking, según convenga en la memoria, teniendo en cuenta que la actividad que desarrolla será la de explotación de un aparcamiento público para automóviles y motocicletas. Debiendo respetar en todo momento el REGLAMENTO DE USO Y RÉGIMEN INTERNO DE LOS APARCAMIENTOS PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES y los límites e explotación que a continuación se indican.

Los límites de explotación permitidos son:

1. El número de plazas **máximo** autorizado para alquilar mediante el pago de abonos mensuales será del 25% (67 plazas).

2. El número de plazas **mínimo** autorizado para alquilar mediante el pago de abonos mensuales para residentes en el núcleo suburbano será del 20% (54 plazas). Las calles afectadas son: Avda de la Mar, Avda España, Calle Molino, Calle Rio, Calle Pescadores, Calle Ullal de l'Estany, Calle Playa, Calle Virgen de Ermitana, y Calle Jaume I, Calle Antonio Pascual, Calle Prado y Plazas Felipe V y Zaragoza.
3. El resto de plazas se destinarán a aparcamiento rotativo, permitiéndose abonos semanales o quincenales, siempre que el abonado no disponga de otros abonos mensuales. Los abonos semanales deberán ir referidos a la matrícula del vehículo abonado.
4. El número de meses máximo que se permite que el aparcamiento permanezca cerrado al público es de tres, no coincidiendo estos con los meses entre marzo y octubre, inclusive. Además deberá plantearse la posibilidad de permanecer abierto la semana del 1 de noviembre y las dos semanas de navidad. Durante Semana Santa y entre junio y septiembre inclusive, el parking deberá permanecer obligatoriamente abierto.

9.- ACCESOS

Los accesos del Aparcamiento son los existentes la entrada se efectúa por avenida de la Mar y la salida por la Avda Papa Luna. Si el ofertante propone una modificación de los mismos, se dispondrán de forma que no perturben la circulación de peatones y vehículos, tanto en el lugar donde esté situado el aparcamiento como en sus inmediaciones.

Los accesos para peatones se efectúan por las 3 escaleras existentes. En el anteproyecto, el proyectista podrá determinar la necesidad de crear más salidas, las cuales serán consensuadas con el Departamento Técnico del Ayuntamiento de Peñíscola.

Debido a la necesidad de hacer accesible a personas discapacitadas todas las instalaciones del aparcamiento, el licitador deberá plantearse la instalación de un ascensor adaptado a la vigente normativa en materia de accesibilidad.

10.- SERVICIOS PÚBLICOS

El concesionario realizará a sus expensas las modificaciones que procedan o fueran necesarias de los servicios públicos (ya sean en el subsuelo o superficie), que queden afectados por las obras, bajo la inspección de los Servicios Técnicos Municipales o de las Empresas Concesionarias de Servicios Públicos.

11.- OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

En todo lo referente a señalización de entrada, señalización peatonal, señalización viaria horizontal, vertical y de emergencia, barreras de entrada y salida, facturación, protección contra incendios, red de evacuación de aguas, iluminación interior y exterior, alumbrado interior, red general de agua, ventilación, ascensores, desvíos de servicios existentes (redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y bocas de riego), se estará a lo señalado en la normativa vigente.

El estacionamiento subterráneo dispondrá de una instalación automática y continua de detección de CO, con accionamiento automático sobre la red de ventilación.

El Concesionario instalará un sistema de identificación de plazas libres y número de ellas disponibles.

El Concesionario instalará un sistema de reconocimiento de matrículas a la entrada y salida del aparcamiento. Dicho sistema irá integrado con el sistema de control de accesos que el Ayuntamiento ha adquirido, del cual deberán amortizarse por parte del adjudicatario, la cantidad **23.667,26 €**. Dicha cantidad deberá ingresarse en el Ayuntamiento, a la firma del contrato de concesión.

El Concesionario instalará un sistema de video-vigilancia permanente, el cual estará en funcionamiento las 24h del día y conectado a una central de alarmas.

El Concesionario instalará un sistema de pago mediante cajero automático próximo a alguna de las salidas peatonales, que complementará a la caja central de cobro, la cual estará abierta como mínimo 40 horas semanales, en horario comercial.

Las instalaciones deberán cumplir con las normativas actualmente en vigor y las Ordenanzas Municipales existentes, así como las que en lo sucesivo puedan aprobarse y que entrañen una mejora de su riesgo y peligrosidad.

CAPITULO II. DOCUMENTACION TÉCNICA REQUERIDA PARA LICITAR.

12.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica a aportar por los concursantes, será:

1) Anteproyecto de Remodelación del Aparcamiento Subterráneo existente (Proyecto base)

2) Estudio Económico - Financiero que demuestre la viabilidad del Aparcamiento.

a) Tarifas. (Coste mínimo, coste minuto, coste abono semanal, coste abono mensual.) Indicar por periodos variables.

b) Cálculo de rentabilidad en función de la amortización, intereses, gastos de explotación e ingresos probables.

3) Anteproyecto de explotación del Parking, adaptado al reglamento de explotación.

- USOS DEL APARCAMIENTO (Rotacional, abonados, residentes)

- TARIFAS.

- PERSONAL.

- EQUIPAMIENTO E INSTALACIONES.

- CONTROL Y VIGILANCIA.

- MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES.

- SEGUROS.

La reposición de la urbanización existente y de los servicios afectados por las obras será de obligada ejecución por el concursante adjudicatario.

Los criterios a considerar en la adecuación de la zona exterior serán los siguientes:

- Máxima continuidad espacial y formal entre la superficie afectada y su entorno inmediato.

- Creación de zonas lúdicas infantiles y deportivas, bancos de descanso y sombras mediante vegetación.
- Calidad en el diseño arquitectónico e integración de los elementos constructivos con las preexistencias de la zona.
- Deberán proceder al trasplante de todo el arbolado afectado por las obras en el modo y a los lugares que se indiquen por el Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento, e incluir esta unidad de obra específicamente en los presupuestos.
- Adecuación de la cubierta superior para garantizar servicios y suministros necesarios, habida cuenta de los usos previstos en ésta. (Espectáculos y mercadillos)

13.- PROYECTO BASE

Los licitadores deberán unir a sus proposiciones un Anteproyecto suscrito por técnico competente, que estará basado en la adaptación a la normativa presente del actual aparcamiento, incluyendo las actuaciones de adecuación y remodelación e impermeabilización de la cubierta superior y la canalización de los servicios municipales que discurren por el subsuelo.

En el diseño de la nueva cubierta superior deberá tenerse en cuenta el acondicionamiento de una zona para usos deportivos (superficies lisas).

Este anteproyecto comprenderá:

- a) Memoria general de las obras, instalaciones y servicios propuestos.
 - Memoria de obras de reforma.
 - Memoria de instalaciones de control de acceso y vigilancia.
 - Memoria justificativa de cumplimiento de CTE.
 - Memoria explicativa de otras instalaciones y servicios propuestos.
- b) Planos generales de situación y de distribución de las plazas, el esquema de la circulación en todas ellas (Se incluirá eliminación de Barreras Arquitectónicas).
- c) Planos de instalaciones y servicios propuestos, de manera que se facilite el conocimiento y estudio de lo proyectado. Los planos se presentarán a escala 1:200, ampliando los que requieran mayor detalle.
- d) Planos que definan, claramente, las modificaciones provisionales o definitivas de las obras y servicios existentes en el subsuelo.
- e) Planos de Planta General, indicando la propuesta de ordenación, circulación y pavimentación del aparcamiento actual.
- f) Propuesta de zonas lúdicas infantiles, bancos de descanso y sombras mediante vegetación.
- g) Presupuesto total detallado. Incluyendo memoria de Calidades.
- h) Plan de obras. Diagrama de Tiempos, Actividades y Previsiones de Costes, especificándose, clara y expresamente, los plazos de obra, considerando que no es posible realizar obras durante la semana santa y los meses de verano (julio a setiembre)

CAPITULO III. PROCESO DE ADECUACIÓN Y OBRAS.

14.- PERÍODO TRANSITORIO.

Teniendo en cuenta que las obras requieren del cierre total o parcial de la explotación del Parking. Y teniendo en cuenta el interés municipal de mantener abierta la explotación del Parking durante los meses de Semana Santa y Verano.

Se plantea la necesidad de un período transitorio durante el cual el concesionario estará obligado a poner los medios necesarios para mantener la explotación abierta durante los períodos de Pascua y Verano.

Por ello, el licitador que ha presentado la oferta económicamente más ventajosa previamente a la firma del contrato, junto con el requerimiento de documentación al licitador que ha presentado la oferta económicamente más ventajosa, presentará un programa de adecuación y realización de obras, ajustado al Anteproyecto de obras presentado y a las diferentes condicionantes teniendo en consideración la fecha de adjudicación. Dicho programa será consensuado con el Ayuntamiento. Dicho programa de trabajos marcará los diferentes plazos y compromisos para la ejecución de las obras.

15.- INICIACIÓN DE LAS OBRAS

El Concesionario vendrá obligado a entregar en el Ayuntamiento, en el plazo de sesenta días naturales a partir de la firma del contrato:

1. Proyecto de Ejecución de obras
2. Proyectos de instalaciones
3. Proyecto de actividad
4. Proyecto de Explotación
5. Estudio y Plan de Seguridad y Salud.
6. Plan de tratamiento de residuos.
7. Plan de obras definitivo.

El Ayuntamiento dispone de sesenta días naturales para aprobar, o notificar cuantas modificaciones o deficiencias considere oportunas. Si del informe de los Técnicos Municipales resultase la necesidad de introducir algunas modificaciones en el Proyecto presentado, se comunicarán al Adjudicatario para que sean tenidas en cuenta y llevadas a cabo, antes de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

El plazo máximo para adecuar el proyecto de obras y se aprobado por el Ayuntamiento es de ciento veinte días naturales, desde la presentación inicial de los proyectos. Caso de incumplirse esta condición, el Ayuntamiento podría estimar el resolver el contrato, sin que el adjudicatario tuviera derecho a reclamación alguna, por considerarse esta situación, resolución del contrato por causas imputables al adjudicatario.

Para la ejecutividad del proyecto se precisará el informe favorable de los Técnicos Municipales y su aprobación por la Corporación Municipal, cuyo acuerdo será notificado al Adjudicatario.

Una vez aprobado el Proyecto se procederá al replanteo de la obra con arreglo a lo establecido en el Artículo 212 de la Ley de Contratos del Sector Público, lo que se efectuará por el personal técnico designado por el Ayuntamiento de Peñíscola

El plazo de construcción comenzará a contar a partir de la fecha del acta de comprobación del replanteo del Proyecto Definitivo una vez aprobado por el Ayuntamiento.

El Concesionario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la obra, siendo el único responsable tanto frente al Ayuntamiento como frente a terceros, de los daños o accidentes causados durante la ejecución de la misma.

16.- PLAN DE OBRAS

En el plan de obras que se establezca, se tendrán en cuenta las posibles dificultades que pudieran presentarse por el tipo de intervención, así como los plazos en que se verá afectado el tránsito de personas por encima del paseo marítimo.

El Ayuntamiento autorizará a los concurrentes a la realización de los estudios previos necesarios para un conocimiento de las obras a presupuestar en la oferta.

En el plan de obras se deberá tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- No se podrán ejecutar obras durante la Semana Santa y los meses de julio a septiembre inclusive.
- La primera obra a realizar es la impermeabilización de la cubierta.
- La adecuación interior del parking deberá realizarse previamente al mes de julio.
- El aparcamiento deberá estar abierto al público, total o parcialmente en Semana Santa y meses de julio y agosto, disponiendo el concesionario de los medios necesarios para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

En el caso de incumplimiento de cualquiera de los plazos señalados en este Pliego o en el plan de obras que se apruebe, la Administración podrá optar por la imposición de las penalidades señaladas en el Pliego de Cláusulas Administrativas o en la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público.

17.- MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS EXISTENTES

El Concesionario estará obligado a mantener en todo momento los servicios públicos existentes, cualquier interrupción imprescindible, que se reducirá al mínimo, ha de ser previamente aprobada por el Ayuntamiento.

18.- REALIZACIÓN DE LAS OBRAS

El plazo de construcción comenzará a contar a partir de la fecha del acta de comprobación del replanteo del Proyecto Definitivo una vez aprobado por el Ayuntamiento.

Las obras se ajustarán exactamente al Proyecto aprobado y cualquier modificación, que se limitará a lo estrictamente imprescindible, como consecuencia de circunstancias no previsibles en el Proyecto, ha de ser sometida a la aprobación municipal.

Las obras civiles y las instalaciones se ejecutarán de acuerdo con los Reglamentos oficialmente en vigor y no podrán iniciarse sin haberse justificado debidamente la dirección facultativa de las mismas.

El plazo máximo para la ejecución del proyecto de obras y levantamiento de un Acta de Comprobación favorable de las Obras por el Ayuntamiento es de 15 meses desde la firma del Acta de comprobación y Replanteo. El cual empezará a contar desde la solicitud de licencia de obras. Caso de incumplirse esta condición, el Ayuntamiento podría estimar el resolver el contrato, sin que el adjudicatario tuviera derecho a reclamación alguna, por considerarse esta situación, resolución del contrato por causas imputables al adjudicatario.

19.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS.

Una vez finalizadas las obras, el Concesionario aportará al Ayuntamiento de Peñíscola en el plazo de **15 días**:

- a) Certificado del Equipo Técnico Director acreditativo de que las obras e instalaciones se han ejecutado de conformidad con los Proyectos, con la debida corrección y están en condiciones de puesta en servicio.
- b) Proyecto de Final de Obra, en papel y en archivos informatizados (en formato .doc y formato .dwg), expresivo de la definición detallada de las obras e instalaciones ejecutadas.
- c) Documentación correspondiente al Control de Calidad.
- d) Documentación correspondiente a pruebas de funcionamiento de todas las instalaciones realizadas y certificados de aprobación realizadas por los instaladores u organismos de control acreditados.
- e) Certificado expedido por Organismos de Control Acreditado referente a la instalación eléctrica y a la instalación contra incendios realizada.
- f) Plan de Emergencia debidamente aprobado.

Aportada la documentación arriba expresada, el Ayuntamiento dispone de treinta días naturales para proceder a realizar, previos los informes técnicos pertinentes, el levantamiento de un Acta de Comprobación de las Obras.

El Acta de Comprobación de las Obras se referirá a la corrección técnica de las obras e instalaciones, concordancia con los Proyectos y aptitud para la puesta en servicio.

Si se observaren insuficiencias o deficiencias se pondrán en conocimiento del Concesionario para su subsanación en el plazo que al efecto se determine.

Tras la realización de un Acta de Comprobación **favorable** de las Obras por parte del Técnico o Técnicos designados por el Ayuntamiento. Se procederá a la recepción Provisional de las obras.

La Recepción Definitiva de las Obras se realizará un año después de la Recepción Provisional.

Con anterioridad a la Recepción Provisional, en el supuesto de defectos graves en la realización de las obras o de incumplimiento reiterado de plazos imputables al adjudicatario, podrá el Ayuntamiento acordar la resolución de la concesión, o cuando no fuese procedente la imposición de sanciones.

En tal supuesto, el Ayuntamiento adquirirá la totalidad de las obras e instalaciones realizadas, siendo objeto de indemnización únicamente las que hubieren sido de forma

correcta, deduciéndose, en cualquier caso, los daños y perjuicios que hayan sido causados.

No se formalizará transmisión alguna de derechos concesionales sobre las plazas resultantes hasta tanto no se hubiere producido la Recepción Provisional de las Obras.

Las autorizaciones para transmisiones de derechos concesionales con anterioridad a la Recepción Provisional quedarán sujetas a la condición suspensiva de que esta Recepción Provisional se produzca.

Entre la Recepción Provisional y la Definitiva se aplicará lo dispuesto en la normativa del contrato de obras en lo que la misma fuere aplicable. Si el concesionario no efectuare las obras que se le impusieren para la Recepción Definitiva de las mismas, la Alcaldía podría imponer la realización de éstas, a su cargo, con cargo a su patrimonio, respondiendo en primer lugar, los derechos concesionales de su titularidad sobre las plazas de aparcamiento.

20.- ABANDONO DE LA OBRA

Si durante el período de construcción el concesionario abandonase la realización del proyecto, vendrá obligado a dejar el subsuelo ocupado en las mismas condiciones en que se encontraba al comenzar las obras si el Ayuntamiento así lo exige, sin derecho en todo caso a la indemnización o compensación por la parte de obra realizada.

21- INSPECCION DE LA OBRA

La inspección facultativa de la obra estará a cargo de los servicios técnicos municipales. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá efectuar cuantas pruebas, análisis, ensayos, y, en general, control de calidad, etc., considere convenientes para comprobar la buena ejecución de las obras y su adecuación al Pliego de Prescripciones Técnicas del Proyecto.

Serán de cuenta del concesionario los gastos derivados del control de calidad de las obras, de acuerdo con el Proyecto de control de calidad que presente junto con el Proyecto y con límite mínimo en el 1,5 % del presupuesto de ejecución material del proyecto aprobado, más los correspondientes a las modificaciones y ampliaciones del presupuesto.

Asimismo será obligación de la empresa adjudicataria, abonar los siguientes conceptos:

- El coste de los honorarios de dirección e inspección de las obras, o de la asistencia a la Dirección Facultativa de las obras y al Proyecto de Actividad.
- El coste originado por la contratación de la coordinación en materia de Seguridad y Salud de las obras.
- El suministro del agua, energía eléctrica, evacuación de basuras y aguas residuales.
- Canon de residuos.
- Legalización de las instalaciones.

CAPITULO IV. PROCESO DE EXPLOTACION DEFINITIVO.

22.- INICIO DE LA EXPLOTACION

El Concesionario vendrá obligado a iniciar la explotación de forma inmediata, en el plazo máximo de treinta días naturales a partir de la fecha en que le sea certificada la recepción provisional de las obras.

El Concesionario asumirá la plena responsabilidad del buen fin de la explotación, siendo el único responsable tanto frente al Ayuntamiento como frente a terceros, desde el momento en que toma posesión del aparcamiento

23.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN.

La explotación del aparcamiento subterráneo estará dedicada al uso público, en régimen de rotación, y abonados semanal o mensualmente.

En el proyecto de explotación se incluirán los siguientes puntos:

1) Descripción del edificio

Se indicará el nº de plazas y dimensiones.

Se indicará el nº de accesos peatonales.

Se detallarán las diferentes dependencias anexas existentes en el parking.

2) Elementos dotacionales.

Se describirá el sistema de control y cobro del aparcamiento. Las características y los medios utilizados. Los medios de cobro y los sistemas aceptados.

Se detallará el Circuito cerrado de televisión (CCTV), describiendo los equipos con los que se ha dotado el aparcamiento subterráneo con el objetivo de ofrecer el máximo de seguridad de los usuarios, y conocer en todo momento de lo que sucede en el parking.

3) Señalizaciones

Se indicará las señalizaciones que se han seleccionado para el aparcamiento subterráneo, tanto en externas como internas, las cuales serán acordes con el objetivo de guiar a los automovilistas a localizar el aparcamiento subterráneo de manera adecuada y orientar a los usuarios dentro del mismo.

Las señales seleccionadas ofrecen la mejor solución posible manteniendo una relación de coste eficiencia adecuada.

4) Usos del aparcamiento

Descripción de los usos previstos en el aparcamiento dentro de los autorizados en este pliego. (Rotación, residentes y/ o abonados). Número y condiciones.

5). Tarifas

Se indicará el cuadro de tarifas aprobado por el Ayuntamiento, el cual puede ser actualizado año tras año. Para el primer año de explotación se autoriza una tarifa variable cuyo coste medio será inferior a 3€/hora. Debiéndose indicar los meses y la tarifa a aplicar en cada período.

El cuadro de tarifas vigentes estará expuesto permanentemente y de modo que sea fácilmente visible por los usuarios.

Las tarifas se entenderán válidas para cada plaza de aparcamiento señalizada que esté ocupada.

Debe indicarse el precio por minuto, el precio mínimo, el precio máximo por 24 h, el precio de abono semanal y el precio por abono mensual. Distinguiendo entre tarifa general y tarifa residentes.

6). Personal

Se describirá el personal destinado para la correcta explotación del parking. Indicándose perfil y horarios de cada trabajador. También se detallarán las tareas de cada operario.

7). Seguridad.

Se detallarán los medios necesarios para la correcta explotación y garantizar la seguridad de los usuarios, trabajadores y vehículos estacionados en el aparcamiento.

8). Servicio de mantenimiento

Se indicará el servicio de mantenimiento de las instalaciones mecánicas del aparcamiento subterráneo que deberá responder en cuanto sea procedente a los niveles de:

8. 1. Mantenimiento técnico-legal o normativo.
8. 2. Mantenimiento preventivo
8. 3. Mantenimiento correctivo.

9). Seguros.

Se indicarán las cantidades que cubrirá el seguro de responsabilidad civil e incendios que obligatoriamente ha de tener contratado el concesionario.

24.- INSPECCION DE LA EXPLOTACIÓN.

Durante la explotación, la empresa concesionaria está obligada a aportar toda la documentación que el Ayuntamiento le solicite, siempre que su objetivo sea el de auditar el correcto funcionamiento de la concesión.

Durante la explotación, el Ayuntamiento, siempre que lo requiera y por causas de interés público, podrá utilizar temporal o permanentemente, hasta un 25% del aparcamiento sin necesidad de compensación económica para el concesionario. En caso de superarse este porcentaje, el concesionario podrá solicitar la resolución del contrato, debiendo, en dicho caso, resarcir el Ayuntamiento los daños y perjuicios que le ha provocado al Concesionario la resolución prematura de la adjudicación.

Durante la explotación, el Ayuntamiento, podrá acceder y realizar las obras que éste requiera, como realizar tareas de mantenimiento y reparación de los servicios públicos que discurran por el interior, siempre que estas no perjudiquen gravemente los intereses del concesionario. Se considera que perjudican al adjudicatario, si las obras impiden la apertura del aparcamiento un tiempo superior a dos días laborables o un día festivo. En este caso, el Ayuntamiento deberá abonar al Concesionario la cantidad correspondiente a los días que permanecerá cerrado por el Canon de concesión dividido por trescientos sesenta y cinco días.

Durante la vigencia de la concesión administrativa, la policía municipal de Peñíscola podrá acceder a fin de comprobar el correcto uso de la concesión.

CAPITULO V. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.

25.- GASTOS.

OBRA REFORMA		
Remodelación y adecuación cubierta superior		425.000,00€
Modificación instalaciones existentes		90.000,00€
Adecuación de entorno exterior		90.000,00€
Adecuación Interior.	Repavimentación.	120.000,00€
	Pintado y Señalización.	15.000,00€
	Reformas obra civil adecuación CTE.	80.000,00€
	Reformas en instalaciones Contra incendios.	30.000,00€
	Reforma instalación bombeo.	30.000,00€
	Instalación sistema detección CO y humos	30.000,00€
	Instalación sistema de video vigilancia	50.000,00€
	Instalación sistema de gestión y cobro	30.000,00€
	Amortización sistema de control de accesos	23.668,00€
	Adecuación sistema control a video vigilancia	16.332,00€
	Renovación instalación eléctrica	60.000,00€
Otras actuaciones		50.000,00€
Proyectos y Dirección Obras		60.000,00€
TOTAL OBRA REFORMA		1.200.000,00€

GESTION y MANTENIMIENTO		COSTE ANUAL
Personal (Salario y Vestuario)		80.000,00€
Seguros Responsabilidad civil e incendios.		6.000,00€
Vigilancia y alarma		15.000,00€
Servicios de iluminación y agua.		9.000,00€
Intereses y Amortización obra reforma		93.872,06€
Mantenimiento, limpieza y renovación instalaciones anual.		9.000,00€
Consumibles y Gastos varios.		4.000,00€
CANON EXPLOTACION		60.000,00€
TOTAL REFORMA Y EXPLOTACION		216.872,06€
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO	(19%)	52.605,69€
TOTAL GASTOS CONCESION		329.477,75€

Se ha considerado:

- Plazo de explotación y amortización de 25 años.
- Interés anual de 6%.

Las inversiones se amortizan utilizando la siguiente fórmula:

$$A = I \times \frac{i \cdot (1+i)^{(n)}}{(1+i)^{(n)} - 1}$$

Donde:

I es la Inversión a realizar.

I es el interés anual aplicado.

N es el número de años para amortizar.

Se ha tenido en cuenta el acuerdo alcanzado con la empresa Mediterránea Gestión SA, aprobado en junta de gobierno local en fecha 3 de junio de 2010, según el cual el futuro concesionario abonaría al Ayuntamiento la amortización del coste de equipamiento del control de accesos adquirido por éste, cuyo coste asciende a 20.057€ + IVA.

26- BENEFICIOS.

Para calcular los beneficios se ha estimado:

- Una tarifa de 1,80€/h (precio medio en España 2009).
- Un funcionamiento de 12horas al día de media anual.
- El parking está abierto al público 275 días del año.
- El porcentaje medio diario de ocupación del parking, es del 21,50%

Dando por buenas estas estimaciones, se puede concluir que los beneficios obtenidos por la explotación del Parking son de 330.323,40€ y por lo tanto, se establece un equilibrio económico entre gastos y beneficios.

