



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

ÍNDICE

Página

1.	objeto y calificación del contrato	2
2.	Naturaleza de la concesión. Disposiciones aplicables y marco legal.....	3
3.	Perfil del contratante.....	4
4.	Actividades a realizar por el concesionario.....	4
5.	Plazo concesional y reversión.....	4
6.	Canon a satisfacer por parte del concesionario.....	5
7.	Información facilitada por el Ayuntamiento de Sóller.....	6
8.	Documentación a presentar por los licitadores.....	7
9.	Requisitos que han de reunir los licitadores.....	7
10.	Garantías.....	10
11.	Seguro de responsabilidad civil.....	11
12.	Presentación de proposiciones.....	11
13.	Órgano de contratación y prerrogativas de la Administración.....	13
14.	Mesa de Contratación.....	14
15.	Calificación de la documentación general.....	14
16.	Apertura de proposiciones y propuesta de adjudicación.....	15
17.	Criterios de adjudicación.....	16
18.	Requerimiento de documentación.....	17
19.	Adjudicación del contrato.....	18
20.	Formalitzación del contrato.....	18
21.	Deberes y facultades del concesionario.....	19
22.	Infracciones y sanciones.....	21
23.	Causas de resolución.....	22
24.	Causas y efectos de la extinción.....	22

IV. ANNEXES.

I.	Información urbanística.....	23
II.	Declaración responsable.....	42
III.	Modelo que deben adjuntar los licitadores que concurren como unión temporal de empresas (UTE).....	45
IV.	Oferta económica.....	46



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DEL SOLAR MUNICIPAL UBICADO EN LA C/ CETRE.

1. OBJETO Y CALIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El objeto del presente contrato es la redacción del proyecto, construcción, instalación y subsiguiente explotación y mantenimiento de una superficie destinada al uso de abastecimientos y aparcamientos (cualquier otro uso permitido en el Plan General precisará de la autorización previa del Ayuntamiento), mediante el otorgamiento del uso privativo del solar que más abajo se describe, calificado como bien de dominio público, mediante la modalidad de concesión administrativa, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo especial, tal y como establece el artículo 19.1.b) del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (TRLCSF de ahora en adelante).

Se otorga el uso de dicha parcela, salvo el derecho de propiedad. El concesionario queda obligado a usar las instalaciones, accesos y servicios anexos exclusivamente para su explotación, con los usos y finalidades contenidos en la propuesta adjudicada. La prestación futura de otros servicios o actividades complementarias de las que resulten objeto de esta concesión, deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento de Sóller.

El terreno se encuentra incorporado en el Inventario Municipal de Bienes como bien de dominio público, en atención a sus destinos y usos urbanísticos.

Las actividades empresariales a desarrollar en las instalaciones del centro serán de naturaleza jurídico-privada, no están sometidas a tarifa y sus precios serán precios de mercado, salvo los aparcamientos públicos la tarifa de los cuales estará regulada por parte del Ayuntamiento.

Descripción del inmueble:

- Código inventario: 2009 11 79 2
- Información urbanística:
 - Ficha equipamiento 28. Cetre:
Superficie: 4.644 m²
Calificación: E
Usos permitidos: docente, sanitario - asistencial, socio - cultural, administrativo, abastecimientos, deportivo, aparcamientos.
Uso aprovisionamientos: venta de productos alimenticios y de consumo en establecimientos cubiertos y de emplazamiento único, sean de carácter individual o colectivo.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Condiciones del proyecto:

- Se debe respetar el actual espacio destinado a la parada de autobuses, incluyendo la marquesina, que se puede redefinir en función del proyecto arquitectónico que se presente. La superficie mínima deberá ser similar al existente (170m²).
- Hay que mantener el acceso actual para vehículos en el Centro Sanitario.
- Se dispondrá de una zona para uso de aparcamiento público con un mínimo de 112 plazas.

Las condiciones urbanísticas vienen descritas en el ANEXO I de este Pliego.

2. NATURALEZA DE LA CONCESIÓN. DISPOSICIONES APLICABLES Y MARCO LEGAL.

La relación jurídica entre el concesionario y el Ayuntamiento de Sóller será la definida en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, para las concesiones demaniales con destino privativo de los bienes de las entidades locales.

La concesión y su licitación se regirán por el presente pliego. Las prescripciones de carácter técnico, económico, jurídico y administrativo tienen en todo caso carácter contractual, por lo que en caso de surgir cualquier discrepancia, prevalecerá respecto de la oferta y demás documentación presentada por los licitadores.

La forma de adjudicación de la concesión será el procedimiento abierto, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 87.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y con el TRLCSP.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación directamente vinculados con el objeto del contrato, de conformidad con el artículo 150 del TRLCSP.

El presente contrato tiene carácter administrativo especial y se regirá en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto 3/2011, de 14 de noviembre, el Real Decreto 817 / 2009, de 8 de mayo, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas en todo lo que no se oponga al



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

TRLCSP y esté vigente tras la entrada en vigor del RD 817/2009; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

El Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 del TRLCSP.

3. PERFIL DEL CONTRATANTE.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con un perfil del contratante, al que se tendrá acceso a la página web siguiente: www.a-soller.es.

4. ACTIVIDADES A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO.

Durante el plazo de duración de la concesión, el concesionario está obligado a destinar el solar a uso de abastecimientos (y aparcamientos). Deberá presentar los correspondientes proyectos para la obtención de licencia en el plazo de tres meses desde la notificación del acuerdo de adjudicación y a iniciar la construcción del local o edificio donde se vaya a desarrollar la actividad en el plazo de dos meses a contar desde la obtención de la licencia de obras.

La utilización de la parcela y de sus instalaciones se realizará en los términos de la memoria que cada interesado presente a efectos de su valoración y de acuerdo con las determinaciones del presente pliego.

En todo caso, las obras e instalaciones deberán encontrarse terminadas y los usos puestos a disposición del público en el plazo máximo de seis (6) meses contados a partir del momento en que se haya levantado el acta de conformidad de replanteo de la obra.

5. PLAZO CONCESIONAL Y REVERSIÓN.

La concesión se otorga por un plazo de cincuenta (50) años, contados a partir del día siguiente de la firma de la formalización de la concesión.

El plazo de la concesión tiene carácter improrrogable, al término del cual se procederá a la reversión a favor del Ayuntamiento de Sóller del solar objeto de concesión, junto con la totalidad de las obras, ampliaciones, instalaciones y equipamientos ejecutadas durante la misma, en perfecto estado de conservación y funcionamiento, y libres de cualquier carga o gravamen.

La formalización de la reversión será a costa del concesionario, y se hará efectiva en el plazo de dos meses a contar desde la finalización del plazo de la concesión, mediante la firma de la oportuna acta de entrega. Si concluido el plazo de dos meses el concesionario no ha puesto a disposición del Ayuntamiento los bienes revertidos, y previo requerimiento, se podrá proceder a la



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

ejecución forzosa de lo ordenado conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.

Para garantizar la reversión del solar e instalaciones al Ayuntamiento, se constituirá una Comisión de Reversión, compuesta por representantes del Ayuntamiento y del concesionario, que en los dos años anteriores a su normal extinción, y tras la correspondiente inspección, elaborará los informes que procedan sobre las medidas que deban aplicarse para asegurar que el solar y todos los equipamientos reviertan al Ayuntamiento en óptimas condiciones. Todo ello sin perjuicio de las inspecciones que pueda ordenar el Ayuntamiento con la periodicidad que estime conveniente (mínimo cada 5 años), a fin de vigilar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión, y como resultado de las cuales el adjudicatario vendrá obligado a la realización, a su cargo, de los trabajos necesarios que sean indicados desde el Ayuntamiento para este fin.

6. CANON A SATISFACER POR PARTE DEL CONCESIONARIO.

6.1 Canon anual.

El canon mínimo anual a satisfacer por el adjudicatario viene reflejado en la tabla que más abajo se detalla. Se rechazarán las ofertas que se presenten un canon diferente a las anualidades indicadas.

Las sucesivas anualidades se abonarán en los quince días posteriores al vencimiento anual, contados de fecha a fecha desde la firma del contrato.

6.2 Canon mínimo inicial

La cantidad establecida como canon mínimo inicial es de setecientos cincuenta mil euros (750.000,00€). Este canon podrá ser mejorado en las proposiciones que se presenten por los diferentes licitadores a efectos de aplicar los criterios de valoración que se recogen en la cláusula 17 de este pliego.

Se rechazarán las ofertas que se presenten por debajo dicha cantidad.

La cantidad fijada como canon mínimo inicial deberá ser satisfecha dentro de los quince días siguientes al de la formalización del correspondiente contrato de la concesión, en un solo pago.

6.3 Tabla canon anual:

Las cuotas de alquiler corresponderán a las fijadas en la presente tabla (tasa anual valor del dinero: 4%)



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Año	Cuota (€)	Año	Cuota (€)
1	15.000	26	39.988
2	15.600	27	41.587
3	16.224	28	43.251
4	16.873	29	44.981
5	17.548	30	46.780
6	18.250	31	48.651
7	18.980	32	50.597
8	19.739	33	52.621
9	20.529	34	54.726
10	21.350	35	56.915
11	22.204	36	59.191
12	23.092	37	61.559
13	24.015	38	64.021
14	24.976	39	66.582
15	25.975	40	69.245
16	27.014	41	72.015
17	28.095	42	74.896
18	29.219	43	77.892
19	30.387	44	81.007
20	31.603	45	84.248
21	32.867	46	87.618
22	34.182	47	91.122
23	35.549	48	94.767
24	36.971	49	98.558
25	38.450	50	102.500

7. INFORMACIÓN FACILITADA POR EL AYUNTAMIENTO DE SÓLLER.

Durante el plazo de exposición pública de este concurso los interesados tendrán a su disposición el Pliego de Condiciones que se incluirá en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Sóller.

Igualmente podrán consultar la documentación Urbanística de la parcela objeto de concesión en las oficinas del Ayuntamiento (Servicios Técnicos Municipales).

Los interesados podrán solicitar acceder a las instalaciones existentes para poder formalizar la oferta con la mayor información posible.

En cualquier caso los licitadores podrán solicitar cualquier otra documentación e información que consideren necesaria para formular su oferta.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

8. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS LICITADORES.

Sin perjuicio de la posibilidad de presentar en la fase de concurso las mejoras que consideren necesarias para la mejor prestación de la concesión en los términos de su oferta y de acuerdo con el artículo 84 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, de Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, los interesados deberán presentar la siguiente documentación:

- Datos del solicitante, incluyendo la actividad desarrollada hasta la fecha, la justificación de la necesidad o conveniencia de disponer del espacio solicitado para el mejor cumplimiento de sus fines
- Memoria justificativa con la descripción de la actividad concreta a realizar en el solar municipal y en el edificio a construir en la misma, exponiendo los siguientes extremos:
 1. Finalidad de la actividad. Descripción de sus objetivos.
 2. Criterios generales de funcionamiento y organización.
 3. Características de los servicios a ofrecer.
 4. Relación de los puestos de trabajo que se crearán con motivo de la concesión
- Proyecto básico del edificio a construir por parte del concesionario y obras a realizar en el solar o en su entorno (ver Anexo I - Información Urbanística)
- Plan de trabajo o planning para la puesta en funcionamiento de la actividad, detallando los trámites necesarios a realizar y los plazos previstos para cada uno de ellos, sin que excedan los máximos establecidos en este pliego.
- Cualquier otra documentación relevante a efectos de aplicar los criterios de valoración a que se hace referencia en la cláusula 17 de este pliego.

9. REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS LICITADORES.

Podrán contratar con la Administración las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 60 del TRLCSP y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Pueden contratar con la Administración las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor (ANEXO III) .

Los empresarios deberán contar con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad objeto del contrato.

No podrán concurrir a la licitación aquellas empresas que hubieran participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del presente contrato, siempre que dicha participación pudiera provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, de acuerdo con los estatutos o reglas fundacionales, les sean propios, y deberán disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

9.1 La capacidad de obrar se acreditará:

A. Cuando se trate de un empresario individual deberá presentar su DNI, NIF, o, en su caso, pasaporte.

B. De los empresarios que fueren personas jurídicas mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios, y deberán disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la correcta ejecución del contrato.

C. Los empresarios no españoles que sean nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, deberán acreditar su capacidad mediante certificación de inscripción en uno de los registros profesionales o comerciales que se indican en la normativa de desarrollo del TRLCSP. Además, deberán acreditar que se encuentran habilitados para realizar la prestación que constituye el objeto del contrato de acuerdo con la legislación del Estado en que se encuentran establecidas, cuando dicho estado exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización.

D. Del resto de empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o en la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

9.2 La prueba por parte de los empresarios de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el artículo 60 del TRLCSP, podrá realizarse:

A. Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante autoridad administrativa (ANEXO II), notario público u organismo profesional cualificado.

B. Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

9.3 La solvencia del empresario:

A. La solvencia económica y financiera del empresario podrá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

- Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en los Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondientes al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

B. La solvencia técnica del empresario podrá ser acreditada por un o varios de los medios siguientes:

- Características y trayectoria de la entidad solicitante.
- Declaración de los medios técnicos y humanos de los que dispondrá para la puesta en funcionamiento de la concesión y su desarrollo durante el plazo de vigencia de la misma.
- Indicación del personal técnico o unidades técnicas integradas o no en la empresa, de los que se disponga para la ejecución del contrato.
- Descripción de las instalaciones técnicas
- Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

La acreditación del requisito de solvencia técnica y profesional se podrá materializar mediante la aportación de toda la documentación pública y/o privada que haga referencia al ámbito de su actividad y la experiencia en la realización de actividades como las que se pretenden implantar en la parcela que es objeto de concesión.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

10. GARANTÍAS.

Las garantías a que están obligados los licitadores y, en su caso, el concesionario podrán constituirse de cualquiera de las siguientes formas:

A. En metálico, en valores públicos o en valores privados, con sujeción, en cada caso, a las condiciones reglamentariamente establecidas. La garantía constituida en metálico deberá depositarse en la Tesorería Municipal.

B. Mediante aval prestado, en la forma y condiciones reglamentarias, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España y presentado ante el órgano de contratación, debiendo reunir las siguientes características:

El aval debe ser solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de orden, división y excusión y pagadero al primer requerimiento del Ayuntamiento de Sóller.

El aval será de duración indefinida, permaneciendo vigente hasta que el Ayuntamiento de Sóller resuelva expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval.

C. Mediante contrato de seguro de caución celebrado en la forma y condiciones que reglamentariamente se establezcan, con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, debiendo entregarse el certificado del contrato al correspondiente órgano de contratación. Esta garantía tiene efectos hasta que el Ayuntamiento de Sóller autorice expresamente su cancelación y devolución.

10.1 Garantía provisional (artículo 87.3 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales).

Para optar al concurso los licitadores deberán acreditar la constitución a favor del Ayuntamiento de Sóller de una garantía por importe correspondiente al 2 por ciento del valor del dominio público que haya de ser objeto de utilización y, además, del presupuesto estimado de las obras a realizar. Es decir, el 2% de tres millones ciento ochenta y dos mil seiscientos dieciséis euros (3.182.616,00€).

Esta garantía tiene carácter provisional y responderá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de las presentes cláusulas y del mantenimiento de las condiciones de la proposición presentada hasta la constitución de la definitiva. En caso de retirada injustificada de la proposición antes de que se dicte resolución por la que se otorgue la concesión o, en caso de resultar adjudicatario del concurso, antes del depósito de la garantía definitiva, procederá la incautación completa de la garantía provisional y, además, el licitador deberá responder por los daños y perjuicios que hubiera podido causar en lo que excedan del importe de la garantía provisional incautada.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

10.2 Devolución de la garantía provisional.

Tras el otorgamiento de la concesión, se acordará la devolución de la garantía provisional a los concursantes que no hayan resultado finalmente adjudicatarios de la misma.

Al concursante que resulte finalmente titular de la concesión se le devolverá una vez constituida la garantía definitiva.

10.3 Garantía definitiva.

La Garantía definitiva deberá constituirla el adjudicatario de la concesión dentro del plazo de los quince días siguientes a la notificación de la adjudicación de la concesión, y consistirá en el 3% del valor total de adjudicación.

11. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

Junto con la garantía definitiva, el adjudicatario deberá presentar una póliza de responsabilidad civil por importe mínimo de 600.000,00€ que responderá de todos los daños y perjuicios que se puedan producir durante la ejecución de las obras.

12. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

La presentación de la proposición por el licitador implica la aceptación íntegra de lo que regula el presente Pliego de Bases, y la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento de Sóller.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición, ya sea de forma individual o conjuntamente con otros, con advertencia de exclusión de las ofertas en las que coincida alguno de los licitadores.

Las proposiciones serán secretas y su presentación presupone la aceptación incondicional por el solicitante del contenido de la totalidad del presente pliego de condiciones.

Los licitadores deberán presentar sus proposiciones en el Registro General del Ayuntamiento de Sóller sito en Plaza Constitución 1, 07100 Sóller, de 09:00 a 14:00 horas o por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30 / 1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, en el plazo de treinta días hábiles a partir de la fecha de publicación en el BOIB.

Las empresas que presenten propuestas en alguno de los registros oficiales que autoriza el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, deben comunicar este hecho dentro del plazo máximo de presentación de proposiciones mediante la remisión del resguardo correspondiente acreditando la fecha de imposición del envío en la dirección de correo electrónico que se hará



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

constar en el anuncio de licitación o por Fax al número 971633722.

Sin la concurrencia de todos los requisitos anteriores, no será admitida la proposición.

Transcurridos diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

Las propuestas se presentarán mediante instancia de admisión al concurso debidamente cumplimentada. Se presentará un sobre único en el que se incluirán tres sobres numerados y rotulados debiendo estar todos ellos cerrados y firmados o sellados por la empresa licitadora, haciéndose constar en el exterior de los sobres el nombre de la licitadora y su denominación según corresponda a cada sobre y también la leyenda "Concurso público para el otorgamiento de una concesión demanial del uso privativo del solar municipal situado en la C / Cetre".

Toda la documentación que se presente deberá ser original o fotocopias compulsadas por notario o por entidad administrativa.

SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

El sobre 1, que llevará el subtítulo "Documentación Administrativa", se presentará incluyendo la siguiente documentación, que será indispensable para ser admitidos a la licitación:

1. Documentos que acrediten la personalidad y la capacidad de obrar del licitador (cláusula 9.1 de este Pliego).
2. Documentos que acrediten la representación. Los que actúan en nombre de otros deben acreditar la representación mediante poder notarial bastante.
3. Declaración responsable del licitador conforme al Anexo II con identificación de la persona individual, empresa, uniones o agrupaciones de empresas e indicación que cumple las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento de Sóller y cumplimentada por persona con poder suficiente para ello.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará mediante la inscripción en los registros o presentación de las certificaciones que se indican en la normativa contractual aplicable, y deben presentar los documentos acreditativos de que la empresa tiene sucursal en España con designación de representantes o apoderados para sus operaciones, debidamente inscritos en el Registro Mercantil.

La capacidad de obrar de las empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, se acreditará mediante informe de la Misión Diplomática Permanente Española en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en el que figuran inscritas en el registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan habitualmente en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del concurso. Asimismo, deberán acompañar un informe de la Misión



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Diplomática Permanente Española en el que se acredite que el estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma sustancialmente análoga.

En caso de que la proposición sea presentada por uniones o agrupaciones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto o por empresas que concurren conjuntamente incorporará un escrito en el que conste esta circunstancia, el porcentaje de participación de cada una de las empresas, la responsabilidad solidaria de todas ellas y el nombramiento de un apoderado único que las represente. Este escrito deberá estar firmado tanto por las diversas empresas concurrentes como por el citado apoderado.

4. Documentación justificativa de la solvencia económica y financiera y técnica y profesional (cláusula 9.3 de este Pliego).
5. Documento justificativo de haber constituido la garantía provisional indicada en la cláusula 10.2

SOBRE 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. MEJORAS. MÁXIMO 49 PUNTOS

Ver cláusula 8 (documentación a presentar por los licitadores) y 17 (criterios de adjudicación)

SOBRE 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Este sobre contendrá la oferta económica del canon mínimo inicial (cláusula 6.2) que se ofrece como pago de la concesión de acuerdo con el modelo que se acompaña en el Anexo IV.

13. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN Y PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El órgano de contratación es el Pleno del Ayuntamiento.

Las referencias hechas en este Pliego a la Administración contratante, se entenderán aplicadas al órgano municipal que debe aprobar el expediente de contratación, que a su vez tiene la prerrogativa de interpretar el contrato, resolver las dudas que surjan para su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 114 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, y el artículo 210 del TRLCSP.

Asimismo, el órgano de contratación tiene la potestad de dirigir, inspeccionar y controlar la ejecución del contrato y resolver las incidencias que surjan entre las partes, de acuerdo con la previsión de los artículos 94 a 96 del RGLCAP.

Las resoluciones del órgano de contratación tienen carácter inmediatamente ejecutivo y agotan la vía administrativa, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la jurisdicción



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

competente.

14. MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de contractación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP, en relación con el artículo 21.2 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Formarán parte de ella, al menos cuatro vocales, entre los cuales estará el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma.

Los miembros de la Mesa de contratación serán los que a continuación se especifican:

Sr. Carlos Simarro Vicens	Alcalde Presidente. Presidente de la Mesa
Sr. Gabriel Darder Matas	Teniente de Alcalde. Vocal
Sr. Miquel Bestard Pérez	Teniente de Alcalde. Vocal
Sra. Margalida Morell Cuart	Interventora Municipal. Vocal
Sra. Delia Clar Barceló	Asesora Jurídica Municipal. Vocal
Sr. Gabriel Buades Crespí	Arquitecto Municipal. Vocal
Sr. Fermín Miró Bauzá	Ingeniero Municipal. Vocal
Sra. Catalina Enseñat Colom	Secretaria Acctal. Vocal
Sra. Isabel Morell González	Secretaria de la Mesa.

15. CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GENERAL.

En el plazo máximo de quince días, una vez concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de contratación calificará la documentación general contenida en los SOBRES 1 presentados por los licitadores.

Si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se lo notificará al licitador correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, y le concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que lo subsane.

La falta de subsanación en el plazo de los defectos u omisiones advertidos dará lugar a la exclusión.

Si la documentación de un licitador contiene defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

La Mesa de contratación, a efectos de completar la acreditación de la solvencia de los licitadores, podrá pedir las aclaraciones que estime oportunas sobre los certificados y documentos presentados, así como requerirles para la presentación de otros documentos complementarios.

16. APERTURA DE PROPOSICIONES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

La apertura de las proposiciones presentadas y la propuesta de adjudicación del contrato se hará según el procedimiento que se indica a continuación, en función de los criterios de adjudicación y su forma de evaluación.

La mesa de contratación, una vez calificada la documentación del SOBRE 1, se hayan hecho las enmiendas y, en su caso, se hayan aportado las aclaraciones o documentos complementarios requeridos, o bien cuando haya transcurrido el plazo que se ha conferido al efecto, abrirá en acto público los sobres 2 de los licitadores admitidos, conteniendo la documentación de las proposiciones relativa a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

16.1 En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y el nombre de los licitadores, comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en los sobres 1, con expresión de los licitadores admitidos y de los excluidos, y de las causas de la exclusión, invitando a los asistentes a formular las observaciones que estimen oportunas, que se reflejarán en el acta; pero sin que en este momento la mesa pueda hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas o el de subsanación de defectos u omisiones.

A continuación, el secretario de la mesa abrirá los SOBRES 2 de los licitadores admitidos y leerá la relación de los documentos aportados respecto a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor.

Finalizada la apertura de las proposiciones, se podrá dar por concluido el acto público de apertura de proposiciones, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de la reunión de la mesa.

16.2 Una vez la mesa de contratación, tras solicitar en su caso, los informes técnicos que considere pertinentes, haya evaluado los criterios de adjudicación, se convocará a los interesados al acto de apertura de los SOBRES 3.

Constituida la mesa de contratación en la fecha señalada, una vez iniciado el acto público, el Presidente dará cuenta del resultado de la evaluación relativa a las proposiciones contenidas en el SOBRE 2.

A continuación, el secretario de la mesa abrirá los SOBRES 3 de los licitadores admitidos y leerá la oferta económica.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

La mesa de contratación, tras solicitar en su caso, los informes técnicos que estime pertinentes, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas, y efectuará su propuesta de clasificación al órgano de contratación.

Finalizada la apertura de las proposiciones, se podrá dar por concluido el acto público de apertura de proposiciones, de cuyo desarrollo se dejará constancia en el acta de la reunión de la mesa.

16.3 La mesa de contratación elevará al órgano de contratación la propuesta de de adjudicación. Esta propuesta no crea derecho alguno.

17. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

A continuación se relacionan los criterios que sirven de base para la adjudicación del contrato, por orden decreciente de importancia de acuerdo con la ponderación; las fórmulas para valorar las proposiciones o el modo en que se valoran respecto a los criterios de adjudicación; y la documentación relativa a los criterios de adjudicación que debe presentarse.

SOBRE 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. MEJORAS. MÁXIMO 49 PUNTOS

1. Plazas de aparcamiento que el licitador ofrece como aparcamiento público. Máximo 20 puntos.
Se otorgará 1 punto por cada plaza de aparcamiento público por encima de las 112 unidades establecidas obligatoriamente.
2. Proyecto básico. Máximo 29 puntos.
En el interior del sobre número 2 figurará también la documentación a que se hace referencia en la base 8 del presente pliego.

Para la valoración del proyecto se tendrá en cuenta:

- **Proyecto arquitectónico:** se valorará la calidad arquitectónica de la edificación y sus instalaciones, así como su grado de integración en el entorno.
- **Organización de la parcela:** se valorará la funcionalidad y facilidad de uso, acceso y accesibilidad de los diferentes espacios que deben coexistir dentro de la parcela.
- **Durabilidad y calidad de los materiales:** se valorará la durabilidad de las edificaciones, construcciones y los espacios libres proyectados.
- **Flexibilidad de usos:** se valorará la flexibilidad de la edificación para permitir otros usos.
- **Instalaciones auxiliares:** se valorará el grado de detalle de las instalaciones proyectadas, su resolución, y el estudio de la afectación a los servicios existentes (saneamiento, pluviales, secadores existentes, alumbrado público, transformadores, etc ...)

El informe de valoración de cada una de las propuestas presentadas, de acuerdo con los criterios antes señalados y excepto el relativo a la propuesta económica o de canon, contendrá las razones que permitan, con su redacción y motivaciones, fundamentar una propuesta de resolución.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Se podrán solicitar aclaraciones complementarias, que no podrán modificar la oferta presentada.

SOBRE 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA. MÁXIMO 51 PUNTOS

Este sobre contendrá la oferta económica del canon mínimo inicial (cláusula 6.2) que se ofrece en pago de la concesión de acuerdo con el modelo que se acompaña en el Anexo IV.

El valorará con 51 puntos la que ofrezca la mayor cantidad a abonar en un único pago. El resto de puntos se valorarán según la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Cuantía del canon que es valora x 51}}{\text{Cuantía del canon más elevado}}$$

18. REQUERIMIENTO DE LA DOCUMENTACIÓN.

El órgano de contratación, a la vista del acuerdo de la Mesa, aprobará la clasificación de las ofertas presentadas de conformidad con lo previsto en el artículo 151 TRLCSP, publicará el acuerdo en el Perfil del contratante y requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente a aquel en que haya recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

- Documentación justificativa de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

El licitador que no esté obligado a presentar todas o alguna de las declaraciones o documentos correspondientes a las obligaciones tributarias que sean exigibles, debe acreditar esta circunstancia mediante declaración responsable.

Los extranjeros, sean personas físicas o jurídicas, pertenecientes o no a Estados miembros de la Unión Europea que no tengan domicilio fiscal en España, deberán presentar un certificado expedido por la autoridad competente en el país de procedencia, que acredite que se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes. Asimismo, deben presentar un certificado también expedido por la autoridad competente en la que se acredite que se hallan al corriente en el cumplimiento de las obligaciones sociales que se exijan en el país de su nacionalidad. Toda la documentación mencionada en este apartado se referirá a los doce meses últimos.

- Garantía definitiva, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 10.3 de este Pliego.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Si no se formaliza adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, y en este caso se debe pedir la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

19. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación. Clasificará por orden decreciente las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales, atendiendo, para esta clasificación, los criterios de adjudicación señalados en el presente Pliego, pudiendo solicitar los informes técnicos que estime pertinentes.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el Pliego.

La adjudicación será motivada y se notificará a los candidatos o licitadores.

La notificación deberá especificar, en todo caso, la información necesaria que permita a los licitadores excluidos interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

20. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se perfecciona con su formalización, se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 156 del TRLCSP.

El plazo de concesión empieza a contar a partir del día siguiente de la fecha de la formalización.

El contrato se formalizará siempre en documento administrativo, al que se añadirá, formando parte del mismo, la oferta del adjudicatario y un ejemplar del Pliego de cláusulas administrativas y, si es el caso, de las Prescripciones Técnicas. Salvo que el adjudicatario solicite la formalización en escritura pública, caso en el que deberá hacerse cargo de los gastos que ello conlleve. En este caso, el contratista, en el plazo de quince días contados desde la fecha de su otorgamiento, entregará al organismo responsable de la tramitación del contrato una copia auténtica del documento mencionado.

El contrato deberá formalizarse en el plazo máximo de 15 días hábiles siguientes a aquel en que el adjudicatario reciba la notificación de la adjudicación del contrato.

Serán a cuenta del adjudicatario los gastos e impuestos derivados de la publicación, así como los de formalización del contrato cuando se eleve a escritura pública.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

21. DEBERES Y FACULTADES DEL CONCESIONARIO.

21.1 Deberes previstos en la puesta en funcionamiento de la concesión. PAGO DEL CANON

De acuerdo con la cláusula 6.2 de este Pliego el adjudicatario, en el plazo máximo de los quince días siguientes al de la formalización del contrato, deberá abonar al Ayuntamiento de Sóller la cantidad acordada como canon mínimo inicial.

1. En el plazo máximo de tres meses desde que se notifique la adjudicación, el concesionario vendrá obligado a la presentación de los correspondientes proyectos para la obtención de licencia.
2. Durante la construcción de las obras, el concesionario está obligado a:
 - a) Instalar junto a la parcela en que se ejecuten las obras un cartel anunciador que recoja las características de la concesión y de las obras a realizar en el que expresamente se indique la titularidad de la parcela. Las medidas mínimas serán las equivalentes a un Din A2
 - b) Comenzar las obras en el plazo máximo de dos meses desde la obtención de la licencia de obras y previa suscripción del acta de replanteo (a la que deberán acudir los técnicos municipales), debe ejecutar el plan de obras previsto, dando cuenta al Ayuntamiento de las incidencias, retrasos o adelantos que se produzcan.
 - c) Cumplir en todo momento las indicaciones que puedan dictar tanto la dirección facultativa como los Servicios Técnicos Municipales a fin de garantizar la adecuada seguridad de las obras y del entorno.
 - d) Cumplir en todo momento las indicaciones que puedan dictar tanto la dirección facultativa como los Servicios Técnicos Municipales a fin de garantizar la adecuada seguridad de las obras y del entorno..
 - e) Terminar las obras e iniciar la actividad en los plazos en los que se ha comprometido en la oferta del concurso.

21.2 Obligaciones posteriores a la puesta en funcionamiento de la concesión.

1. Realizar la actividad de acuerdo con la memoria presentada y lo que dispone este pliego.
2. Ejercer la concesión administrativa por sí mismo, con expresa prohibición de ceder, traspasar, gravar o enajenar esta a favor de terceros sin que exista la previa conformidad del Ayuntamiento. Como consecuencia de ello se prohíbe la enajenación y gravamen de bienes afectos a la concesión que hubieren de revertir al Ayuntamiento una vez extinguida aquella, salvo previa y expresa autorización municipal.
3. Mantener en perfecto estado las instalaciones, debiendo realizar las operaciones de



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

conservación, reparación y mantenimiento que sean necesarias, ejecutando todas las obras de reparación que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines. Durante el período de vigencia de la concesión, será a cargo del adjudicatario toda reparación, tanto de obras como de las instalaciones, suministro de agua y energía eléctrica, recogida de basura y cuantos análogos se produzcan.

4. Utilizar la parcela y gestionar la actividad a desarrollar a su riesgo y ventura. El Ayuntamiento de Sóller no será responsable de las obligaciones contraídas ni de los perjuicios ocasionados a terceras personas, todo ello sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento para efectuar las inspecciones que considere oportunas.
5. Abonar anualmente el canon por utilización, así como el canon inicial.
6. Indemnizar por los daños que se ocasionen a terceros por causa de la ejecución del proyecto de obras o de su explotación cuando le sean imputables.
7. Reponer la fianza inicialmente constituida en el supuesto en que la misma haya sido disminuida como consecuencia de la imposición de sanciones económicas.
8. Al vencimiento de la concesión deberá abandonar y dejar libre de cargas y a disposición de la Administración de los bienes objeto de la concesión, así como las instalaciones existentes.
9. Mantener el ámbito de la concesión en las condiciones funcionales y estéticas que se recojan en el proyecto presentado.

El concesionario queda igualmente obligado al pago de todas las contribuciones, tasas, impuestos, etc, que resulten de aplicación según las disposiciones vigentes, se deriven del presente contrato, incluidos los gastos notariales y registrales para su formalización e inscripción, si fuera el caso.

El concesionario está facultado, como titular de todas las inversiones que sobre el terreno se realizan, a ejercer las funciones de dirección, administración y régimen de funcionamiento de la concesión, siempre de acuerdo con el objeto de la misma y dentro de los límites recogidos en el presente pliego y aquellos que se deriven de la naturaleza demanial del espacio objeto de aquélla.

Una vez perfeccionada la concesión, depositada la garantía definitiva y formalizado el contrato, el Ayuntamiento deberá poner a disposición del concesionario los terrenos objeto de concesión a fin de que el concesionario pueda proceder de forma inmediata al inicio de los trabajos de ejecución del proyecto .

El proyecto y las obras a realizar por parte del concesionario serán ejecutadas con estricta sujeción a las normas urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Sóller, en el proyecto autorizado y de acuerdo con las instrucciones que den al



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

concesionario o a su contratista los Servicios Técnicos Municipales.

El contenido de la memoria y la documentación gráfica del proyecto básico, tendrá carácter obligatorio a la hora de redactar el proyecto de ejecución requerido en el cumplimiento del contrato. Este contenido se deberá entender referido a aspectos relativos a la distribución funcional, composición arquitectónica, acabados, calidades y elementos constructivos.

El Ayuntamiento se compromete a firmar con la empresa adjudicataria la gestión de las plazas de aparcamiento público, con carácter gratuito y sujeto a las ordenanzas municipales.

22. INFRACCIONES Y SANCIONES.

Se consideran infracciones leves el incumplimiento de los deberes previstos en la base 21.1 número 1 y letras a; b; y d del número 2.

Tienen la consideración de infracciones graves el incumplimiento de los deberes recogidos en las letras c i e del punto 2 la base 21.1 y los números 3, 5 y 6 de la base 21.2, así como la comisión de dos o más faltas leves en un año natural .

Constituye infracción muy graves el incumplimiento de las obligaciones recogidas en los números 1, 2, 7 y 8 de la base 21.2 y la comisión de tres o más faltas graves en un año natural.

Las sanciones se graduarán en relación con la consideración de la infracción cometida de la siguiente forma:

Infracciones leves:	se sancionarán con multa de hasta 750 €.
Infracciones graves:	se sancionarán con multa de hasta 1.500 €.
Infracciones muy graves:	se sancionarán con multa de hasta 3.000 €.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá, además, acordar el rescate de la concesión, sin que el concesionario tenga derecho a indemnización por la reversión de las edificaciones e instalaciones.

Estas cuantías regirán para el primer año de la concesión, actualizándose en los siguientes en la misma forma que se prevé para el canon.

En todo caso, la imposición de las sanciones se establecerá con independencia de la obligación del concesionario de responder de todos los daños y perjuicios para el interés o los bienes públicos se deriven de su actuación.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

23. CAUSAS DE RESOLUCIÓN.

Procederá la resolución del contrato en los supuestos siguientes:

- a) El ejercicio de una actividad distinta a la que tiene por objeto esta concesión sin autorización expresa del Ayuntamiento de Sóller.
- b) Finalización del plazo de la concesión.
- c) Incumplimiento del deber de conservación del centro y sus instalaciones.

En el caso de extinción de la concesión por renuncia del concesionario, la reversión será sin derecho del concesionario a indemnización, ni pago de lo que se haya invertido.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá acordar el rescate de la concesión si lo estimase oportuno para el interés público. En este caso resarcirá al concesionario por los daños y perjuicios que pueda causar esta medida.

24. CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.

La concesión se extinguirá por el incumplimiento del concesionario o del Ayuntamiento de Sóller.

Cuando el incumplimiento del concesionario produjera grave perturbación en la explotación de los usos o servicios incluidos en la concesión, el Ayuntamiento podrá:

1. O bien acordar la resolución del contrato, previa instrucción del oportuno expediente, que incluirá la audiencia del interesado.
2. O bien, en caso de que no fuera conveniente la resolución del contrato, acordar la intervención de la explotación del centro hasta que la perturbación desaparezca. En tal caso:
 - a) El concesionario deberá abonar al Ayuntamiento de Sóller los daños y perjuicios que efectivamente le haya producido, y
 - b) El Ayuntamiento de Sóller nombrará a las personas cualificadas que deberán ejercer la función interventora. El concesionario deberá respetar las decisiones tomadas por estas personas durante el tiempo que dure la intervención, que no podrá ser superior a dos años.

En caso de resolución por incumplimiento del Ayuntamiento de Sóller, esta Entidad abonará al concesionario, una vez deducidas las obligaciones pendiente de abono por parte de éste, el precio de las obras e instalaciones no amortizadas que, ejecutadas por el concesionario, deban pasar a propiedad del ayuntamiento, teniendo en cuenta su estado.

Si la resolución es por causa imputable al concesionario, el Ayuntamiento decretará la pérdida de la garantía, sin perjuicio del abono por parte del concesionario de la totalidad de los daños y perjuicios que se hayan producido.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

ANNEXO I: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Condiciones para la edificación: la edificación se sujetará a los siguientes criterios:

- La construcción se adaptará a las necesidades funcionales del equipamiento, al paisaje y a las condiciones ambientales de su emplazamiento.
- Edificabilidad neta máxima: 1m²st/m² suelo.
- La configuración y distribución de los cuerpos de fábrica en el solar deberá ser tal que permita, en principio, desarrollar en el interior de la parcela espacios con arbolado y jardinería.
- La altura máxima permitida será de 9,50 m., Sobre la cota natural del terreno, en todos los frentes de la parcela.

Condiciones del proyecto:

- Se debe respetar el actual espacio destinado a la parada de autobuses, incluyendo la marquesina, que se puede redefinir en función del proyecto arquitectónico que se presente.
- Debe mantenerse el acceso actual para vehículos al Centro Sanitario.
- Se dispondrá de una zona para uso de aparcamiento con un mínimo de 112 plazas, vinculadas al Ayuntamiento.

Documentación técnica mínima a presentar para la propuesta técnica:

El proyecto debe identificar la finca afectada y contener, como mínimo, la documentación escrita y gráfica necesaria para definir y establecer de forma precisa las características técnicas generales de las obras o actuaciones, con la adopción y la justificación de soluciones concretas, con el grado de detalle suficiente para permitir comprobar su adecuación a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y, cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, los requisitos que esta legislación establezca.

Para asegurar la coherencia, solvencia y viabilidad del proyecto, como mínimo, la propuesta que se presente contendrá la siguiente documentación:

I. MEMORIA.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

1. MEMORIA DESCRIPTIVA:

1.1 Agentes.

- Promotor, proyectista, otros técnicos.

1.2 Información previa.

- Antecedentes, datos del emplazamiento, entorno físico.
- Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación. Informes realizados.
- Normativa Urbanística (Memoria Urbanística y ficha según Ley de disciplina urbanística de la CAIB) y otras normativas, en su caso.

1.3 Descripción del proyecto.

- Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso principal u otros usos, relación con el entorno.
- En caso de edificios existentes se debe definir el tipo de obra (ampliación, modificación, reforma o rehabilitación) indicando si se actúa o no en la estructura preexistente.
- Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.

1.4 Nivel de cumplimiento del CTE y las prestaciones del edificio

- *Indicar el Nivel de cumplimiento del CTE.*

El CTE también se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre que estas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensar con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

- *Prestaciones del edificio.*

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se indicarán en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE. Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA:

2.0 Previsiones técnicas del edificio.

- Descripción general de las previsiones técnicas del sistema estructural (cimentación, estructura portante y estructura vertical), el sistema de compartimentación, el sistema envolvente, el sistema de acabados, el sistema de acondicionamiento ambiental y el de servicios.

2.1 Sustentación del edificio (parte I).

- Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación. Parámetros geomorfológicos del solar o parcela y programación del reconocimiento del terreno.

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE Y DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES:

3.1 Cumplimiento del CTE.

- *DB SI Seguridad en caso de Incendio. Descripción de las soluciones adoptadas para garantizar la seguridad en caso de incendio de acuerdo con la normativa aplicada (DB SI).*

SI 1. Propagación interior

SI 2. Propagación exterior

SI 3 Evacuación

SI 4. Detección, control y extinción de incendio

SI 5 Intervención de los bomberos

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

- DB HE4 Contribución solar mínima de ACS (parte I). Aunque en el proyecto básico no requiere su justificación técnica, en esta fase del proyecto se deberá indicar la ubicación de los paneles de producción de agua caliente sanitaria (ACS), o de lo contrario, justificar su no aplicación.

- *DB SU Seguridad de utilización (parte I). Aunque en el proyecto básico no requiere su justificación técnica, en esta fase del proyecto se deben cumplir los apartados de este DB, que incidan en la geometría del edificio (escaleras, rampas, desniveles, ...).*

SU1. Seguridad ante el riesgo de caídas

SU2. Seguridad ante el riesgo de impacto o atrapamiento

SEU3. Seguridad ante el riesgo de inmovilización

SU4. Seguridad ante el riesgo causada por iluminación inadecuada

SU5. Seguridad ante el riesgo causado por situaciones con alta ocupación

SU6. Seguridad ante el riesgo de ahogamiento

SU7. Seguridad ante el riesgo causado por vehículos en movimiento

SU8. Seguridad ante el riesgo causado por acción del relámpago



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

- DB HS Salubridad (parte I). Aunque en el proyecto básico no requiere su justificación técnica, en esta fase del proyecto se deberá indicar la ubicación de los elementos de recogida y evacuación de residuos (HS 2) y el sistema de ventilación y sus conducciones (HS3) .

3.2 Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.

- D 145/1997 y D 20/2007. Condiciones de habitabilidad en los edificios. Justificación de su cumplimiento.
- D 20/2003. Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Justificación de su cumplimiento.
- RDL 1/1998 y RD 401/2003. Infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación. Justificación de su cumplimiento, salvo en edificios en el que no sea de aplicación la Propiedad Horizontal.

II. PRESUPUESTO.

Presupuesto: Valoración por capítulos, de la ejecución material de toda la obra proyectada: Edificación, Urbanización, Instalaciones ...

III. PLANOS.

1. Plano de situación referido al planeamiento vigente y con indicación del norte geográfico.
2. Plano de emplazamiento justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, integración de los elementos existentes: condiciones de proyecto.
3. Plantas generales acotadas, (todas las plantas incluyendo la planta cubierta) con indicación de escala y de usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario - distribución general atendiendo las condiciones de la edificación.
4. Alzados y secciones acotadas, con indicación de escala, espesores de forjado, alturas totales. Se grafiará el terreno natural existente en todas las secciones y alzados y se definirán los espacios libres interiores.
5. 2 Perspectivas (3D) de diferentes puntos de vista de la propuesta general.

ANNEXO INFORMACIÓN URBANÍSTICA PARCELA, PLANIMETRÍA.

Normas urbanísticas.

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

*Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la **modificación puntual del Plan general de ordenación urbana del municipio de Sóller** relativa a la omisión de la definición del*



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

uso de "abastecimientos" en el Anexo normativo 7 y a la modificación de las fichas de equipamiento 12- "Fantasio" y 28- "Cetre".

Ficha de Equipamiento 28. Cetre.

Ámbito: el señalado en los planos de zonificación, sectores y ámbitos de planeamiento a escala 1: 1.000, serie 0.2.

Superficie: 6.400 m²

Calificación: E.

Usos permitidos: Docente; Sanitario-Asistencial; Socio-Cultural; administrativo; Abastos, Deportivo; Aparcamiento. Siempre deberá mantenerse el uso de aparcamiento **con un mínimo de 112 plazas no vinculadas a otros usos. público**

Condiciones para la edificación: la edificación se sujetará a los siguientes criterios:

- La construcción se adaptará a las necesidades funcionales del equipamiento, al paisaje y a las condiciones ambientales de su emplazamiento.
- Edificabilidad neta máxima: 1m²st/m² suelo.
- La configuración y distribución de los cuerpos de fábrica en el solar deberá ser tal que permita, en principio, desarrollar en el interior de la parcela espacios con arbolado y jardinería.
- La altura máxima permitida será de 9,50 m., Sobre la cota natural del terreno, en todos los frentes de la parcela.

Art. 6 bis Anexo Normativo 7.

Uso Abastos:

Definición: Venta al por menor de productos alimenticios y de consumo en establecimientos cubiertos y de emplazamiento único, sean de carácter individual o colectivo.

Se adjunta un resumen de la normativa general de aplicación, sin perjuicio del cumplimiento de otras Normas, Reglamentos, Decretos ...



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

ANEXO NORMATIVO 6. PGOU:
CAPÍTULO IV.
DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS REFERIDOS AL EDIFICIO.

Art. 13. Edificación principal y edificación auxiliar.

1. Distinción usual entre el edificio que contiene las viviendas o usos principales y otras edificaciones de menor volumen que contienen usos complementarios y auxiliares.
2. Los aprovechamientos urbanísticos de una parcela serán el resultado de sumar todas las edificaciones, tanto las principales como las auxiliares.
3. Tanto la edificación principal como la edificación auxiliar de nueva planta, deben cumplir todas las condiciones paramétricas que dicta este Plan General.
4. La edificación auxiliar también se define como cuerpo auxiliar.
5. Si no se indica lo contrario, los únicos usos permitidos del edificio auxiliar son el de aparcamiento, el de almacén, cuadro de control de las instalaciones del edificio o piscina.
6. Las piscinas de las edificaciones de uso hotelero y residencial turístico deberán cumplir las disposiciones establecidas por la legislación sectorial.

Art. 14. Planta Baja.

1. Piso bajo del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites señalados en este Plan General.
2. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisótano y entresuelo.
3. En los terrenos en pendiente la Planta Baja puede no ser referida al nivel de la calle.

Art. 15. Planta Sótano.

1. La situada debajo de la planta baja.
2. Sólo se permitirá la construcción de plantas sótanos (tiendas), cuando éstas puedan desaguar a la alcantarilla pública.
3. los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones para uso de viviendas, hoteleros o sanitario. Los sótanos por debajo del primero sólo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

4. La altura libre de las plantas sótanos será al menos de 2,20 metros, y nunca superior a 3 metros.

Art. 16. Planta Piso.

Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja con una altura libre interior de al menos 2,50 metros.

Art. 17. Planta porche habitable

1. Es aquella situada entre el último forjado real o teórico del edificio y la cubierta inclinada.
2. Los porches habitables tienen la condición de planta piso y su altura en el plano de fachada será de 2,20 m.
3. En estos casos los porches habitables no podrán ser una vivienda independiente del de la planta inmediatamente inferior.
4. En todos los casos se permite que la cubierta aumente el volumen de la planta piso que hay inmediatamente por debajo, siempre y cuando no se pueda hacer ningún altillo habitable.

Art. 18. Planta cubierta.

1. Planta terminal del edificio que protege la construcción de la lluvia, ya sea con una azotea o con un tejado, y que se sitúa inmediatamente por encima del plano horizontal de los elementos resistentes del último forjado.
2. Para aquellos edificios acabados con tejado:
 - a) En este caso la planta cubierta empieza a contar desde el plano inferior del alero, el cual tendrá una esquina máximo de 60 cm.
 - b) La pendiente de la cubierta del tejado no podrá ser superior al 30%
 - c) Por encima de los planes definidos para el tejado, podrán sobresalir las chimeneas de salida de humos, las antenas y las claraboyas de los patios de luces; estas últimas deberán ser paralelas a los planos de tejado y no se separarán más de 50 cm. de ésta en ningún punto.
3. Para aquellos edificios acabados en terraza:
 - a) Se considerará el plan de arranque de la planta cubierta, el plano superior de los elementos resistentes por encima de la planta piso superior.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

- b) Por encima de este plano se podrán situar las cámaras de aire con una altura máxima de 60 cm. Las barandillas de la fachada con una altura máxima de un metro por encima de la cámara de aire.
 - c) Además se podrán instalar cuerpos edificados que contengan los elementos técnicos del ascensor, la climatización del edificio, las claraboyas de los patios de luces, los patios de ventilación, la caja de escaleras, las chimeneas de salida de humos, las antenas y los depósitos de agua.
 - d) Los cuerpos edificados anteriores tendrán las dimensiones justas para proteger los aparatos y artefactos necesarios y permitir su mantenimiento.
 - e) Los edificios unifamiliares y bifamiliares podrán instalar un cuarto de lavaderos en la azotea, siempre y cuando cumpla las prescripciones para los cuerpos edificados y no tenga una superficie superior a 4 m².
 - f) Por encima de los planos teóricos que resultarían de cubrir el edificio con tejado, únicamente podrán emerger los señalados en el punto 2.c de este artículo.
 - g) Si por aplicación de la regla anterior fuera imposible la construcción de la caja de escaleras y la del ascensor, estos podrán superar el gálibo anterior, siempre y cuando se sitúen 3 metros separados de todas las fachadas, tengan una altura máxima de 3 metros sobre el plano superior de los elementos resistentes y su empleo no supere el 10% del total de la superficie de la azotea.
4. Para aquellos edificios con dos acabados de cubierta, azotea y tejado, la altura máxima de la planta cubierta se medirá respecto al forjado de la azotea real o posible y deberán cumplir lo regulado en los apartados anteriores.

Art. 19. Altillo.

- 1. Cuando así se permite en alguna zona, por altillo se entiende la parte superior de las dos en que un techo hecho a una cierta altura divide parcialmente una cámara que no tiene acceso independiente desde el exterior. Sólo se admitirá altillo en la planta baja.
- 2. El altillo únicamente podrá dedicarse a almacenes y oficinas.
- 3. El altillo se separará como mínimo tres metros de la fachada del edificio por donde haya el acceso principal, y su altura libre mínima encima y debajo será de 2,20 metros.

Art. 20. Cuerpos salientes.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

- 1 Son los que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del patio de manzana y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
- 2 Son cuerpos salientes cerrados, que llamamos normalmente miradores, tribunas o galerías, todos aquellos que tengan los lados con cierres rígidos, indismontables o anclados.
- 3 Son cuerpos salientes semicerrados, que llamamos terrazas semicerradas, los que tengan cerrado alguno de sus contornos laterales con cierres rígidos, indismontables o anclados.
- 4 Son cuerpos salientes abiertos, que llamamos terrazas y balcones, el resto de plataformas voladas desde el plano de fachada que no tienen ninguno de los contornos volados cerrados con cierres rígidos, indismontables o anclados.
- 5 Los únicos cuerpos salientes admitidos en planta baja -porches- no tendrán cierre lateral y su superficie será inferior de 20 m². Las características constructivas serán las de la edificación principal.
- 6 El vuelo de los cuerpos salientes no podrá superar nunca el diez por ciento de la anchura de la calle ni la del total de la acera, restado el grueso del bordón o al menos quince centímetros.
- 7 El límite lateral del vuelo de los cuerpos salientes viene definido por un plano normal a la fachada a 0,75 metros de la pared medianera.

Art. 21. Elementos salientes.

- 1 Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del patio de manzana, del espacio libre de interior de manzana o de el espacio libre de la parcela.
- 2 Los elementos salientes, como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros similares, se limitarán, en cuanto al vuelo, a lo que se señala en cada zona.
Cuando no se indique nada, los elementos salientes no podrán sobresalir más de quince centímetros excepto en la planta baja donde, además, no podrán sobresalir más del cinco por ciento de la anchura de la acera y en la planta cubierta donde el alero podrá sobresalir treinta centímetros.
- 3 Los anuncios, rótulos, elementos de señalización y propaganda y elementos salientes no permanentes, como toldos, velas o persianas, no tienen la consideración de elementos salientes.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Art. 21.1. Soportales en Suelo Rústico.

Dichos soportales quedan definidos como: edificaciones cubiertas y abiertas en tres lados:

El cómputo de los parámetros para estas construcciones será el siguiente:

Empleo: el 100% de la superficie construida en planta.

Edificabilidad: el 50% de la superficie construida y el 50% del volumen edificado.

Altura total: 3,50 metros medidos en proyección vertical desde el punto más bajo del pavimento hasta el punto más elevado del intradós de la cubierta.

Art. 22. Techo y volumen total de un edificio.

- 1 El techo total de un edificio será el resultado de sumar la superficie construida de todas las plantas, excluidas las subterráneas y la cubierta, más la superficie de los cuerpos salientes cerrados y semicerrados, excluida aquella parte que esté abierta por todos los lados a partir de un plan o superficie paralela a la línea de fachada.
- 2 El volumen total de un edificio será el que resultaría de definir una cerramiento que dejara en su interior toda la edificación, incluidos los patios de ventilación, alumbrado, luces y similares definidos por el Decreto Ley sobre Mínimos de Habitabilidad de las Viviendas.

Art. 23. Línea de fachada.

1. Es la línea que define donde se ha de situar la fachada o las fachadas del edificio.

CAPÍTULO VII.

DEFINICIÓN DE AQUELLOS PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN QUE SE REFIEREN A LA PARCELA.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Art. 32. Reglas para determinar la ocupación máxima de la parcela.

- 1 La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes, ya sean de la edificación principal o de la auxiliar.
- 2 Las plantas subterráneas resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones, no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela.

Art. 33. Suelo libre de edificación.

- 1 Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
- 2 En el ámbito ocupado por las plantas subterráneas, no ocupadas por la edificación en planta baja, se admiten los usos de piscina, aparcamiento, pistas de tenis, pérgolas y elementos no cubiertos.
- 3 Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres.
- 4 Los propietarios podrán ceder gratuitamente estos suelos al Ayuntamiento para su utilización como espacio libre público.

Art. 34. Planta baja y planta sótano.

- 1 Tendrá la consideración de planta baja, referida a la parcela, la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible.
- 2 Tendrá la consideración de planta sótano, referida a la parcela, toda planta enterrada o semienterrada, siempre que el intradós del forjado del techo, esté menos de un metro por encima del nivel del terreno natural. La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

Art. 35. Altura máxima de la edificación referida a la parcela.

En las zonas en las que estos parámetros vengán referidos a la parcela, la altura máxima de la edificación en cada punto del terreno es la que determina la altura vertical de una superficie por



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

encima de la que solo se permite la planta cubierta.

Art. 36. Reglas sobre la determinación de alturas.

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o partes de plantas que tengan la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las partes mencionadas.

En ninguno de los casos, las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más-menos un metro con relación a la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja o parte de la planta baja.

Art. 37. Aprovechamiento edificatorio de los terrenos con pendiente.

La edificabilidad total que resulte de aplicar las reglas anteriores no superará nunca, en las parcelas con pendiente, la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

Art. 38. Separaciones mínimas.

- 1 Las separaciones mínimas de la edificación en la fachada de la vía pública, al fondo de parcela, en sus lindes laterales y entre edificaciones de una parcela, son distancias mínimas en las que se puede situar la edificación y sus cuerpos salientes.
- 2 Las plantas sótano resultantes de desmontes, nivelaciones del terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, salvo que se trate de la rampa para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos, y siempre que la parte mencionada no exceda del 15% de la superficie libre, excepto si en cada zona se indica lo contrario.

Art. 39. Adaptación topográfica al terreno.

Para las parcelas con pendiente superior al 50%, en las que se determina que la edificación será aislada, se admite el desdoblamiento de la planta baja en dos, siempre que sumadas sean menores de una planta, si la altura total del edificio, a pesar de tener una planta más, no excede en más de 1 m la rasante de la calle. Si una parte del terreno tiene más de un 100% de pendiente no es edificable y por tanto se ha de producir un estudio de detalle para localizar el edificio en la parcela.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, deberán disponerse de forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

1. Las plataformas de nivelación del borde de los límites no se podrán situar a más de 1,5 metros por encima o más de 1,50 metros por debajo de la cota natural del límite.
2. Las plataformas de nivelación en interior de parcela (menos los sótanos) deberán disponerse de manera que no rebasen los taludes ideales de pendiente 1: 3 (altura; base), trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles a los límites.

Los puntos de nivelación de tierras a los límites no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1,5 metros por encima de la cota natural, ni a una altura a 1,5 metros por debajo de la cota natural del límite. Los muros interiores de contención de tierras no podrán sobrepasar, por la parte vista, una altura de 3,00 metros.

Art. 40. Anchura de la fachada.

Es la longitud que resulta de proyectar ortogonalmente la planta del edificio sobre la alineación de la calle.

ORDENANZA MUNICIPAL DE APARCAMIENTO: AJUNTAMENT DE SÓLLER.

Artículo 1. Objetivo

La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de la nueva construcción de aparcamientos, tanto públicos como privados, cubiertos o al aire libre.

Artículo 2. Plazas de aparcamiento.

1. El tamaño de la plaza será en planta como mínimo de:
Pequeñas: 2,00 x 4,00 m para aparcamiento en batería
Grandes: 2,20 x 4,50 m para aparcamiento en cordón
2. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de 2,20 metros, y no se puede reducir a menos de 2 metros en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, salvo el fondo de las plazas, en las que se puede reducir a 1,75 metros de altura, con una anchura máxima de 60 centímetros.
3. Cada aparcamiento tendrá al menos un 30% de plazas grandes, una de estas plazas deberá ser apta para minusválidos.
4. Para garajes de una sola plaza, las dimensiones mínimas serán de 2,50 x 4,80 m, y deberá tener su vía de acceso una anchura mínima de 2,50 m.
5. Los vehículos que se sitúen en cada plaza no pueden sobresalir de los límites de dicho



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

rectángulo. No se admiten reducciones de la superficie del rectángulo de cada plaza.

6. En ningún caso habrá plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a 2,50 m.

Artículo 3. Accesos para vehículos.

1. La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro (4) metros de la alineación oficial. Eximirán de esta obligación los aparcamientos de menos de once plazas y las puertas de acceso a los montacoches.
2. Todas las puertas para el acceso de vehículos tanto en local de aparcamiento como montacoches deben tener apertura electromecánica mediante mando a distancia. Estas puertas, en todo caso, deben contar con dispositivos que permitan una obertura manual fácil desde el interior y en ningún caso, por su sistema de apertura, no podrán invadir la vía pública.
3. Las puertas de acceso al aparcamiento tendrán un ancho libre mínimo de 2,85 m. y una altura mínima de 2,20 m. La anchura útil mínima de acceso para aparcamiento de una sola plaza, se podrá reducir hasta 2,50 metros.
4. Los accesos y salidas del aparcamiento para peatones será independiente de las puertas motorizadas para vehículos. Este punto no es de aplicación obligada a aparcamiento de viviendas unifamiliares.
5. Los aparcamiento con capacidad superior a 50 vehículos o 1.500 m² de superficie total, o los que tengan un tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos con una longitud superior a 40 metros deben tener como mínimo dos accesos de 2,85 metros de anchura mínima cada uno, señalizados o balizados de forma que a cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de una anchura no inferior a 5 metros para la circulación en doble sentido.

Artículo 4. Rampas para vehículos.

1. Las rampas tendrán un ancho mínimo de 3,00 m por un sentido de circulación y 4,50 m para doble sentido de circulación.
2. Se podrán autorizar rampas de doble sentido de 3,00 m de ancho mínimo en aparcamiento de menos de 40 plazas siempre que estén regulados por semáforo.
3. En el caso de acceder al aparcamiento mediante rampa desde la vía pública, deberá haber un rellano de conexión de ésta con la vía pública que tendrá una pendiente máxima del 4 por ciento y un fondo mínimo de 4,50 m.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

4. Las rampas tendrán una pendiente inferior al 20% menos en los casos que estén previstas para la circulación de personas, que tendrán un 16%.
5. Las rampas tendrán una altura mínima de 2,20 m en todo su recorrido.

Artículo 5. Carriles de circulación.

1. Son los espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde estos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de 2,85 m por sentido único y 4,50 m para doble sentido.
2. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un solo sentido si están regulados mediante semáforos, siempre que la longitud de dicho carril no exceda de 40 m sobre el eje del carril.
3. El radio mínimo de giro medido sobre el eje del carril será de 5,00 m.

Artículo 6. Carriles de maniobra

1. Son los espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por tanto, también deben cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.
2. Cuando sean de doble sentido de circulación, no pueden nunca disponer de una anchura inferior a 4,50 m.
3. Cuando los carriles de maniobra acaben en callejón sin salida y tengan una longitud mayor de 25 m es obligatorio dejar en este callejón sin salida el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.
4. Los carriles de maniobra para el acceso a las plazas en batería tendrán un ancho libre mínimo en función de la anchura y profundidad de la plaza de:
 - Si la profundidad de la plaza es menor de 4,2m.
Ancho de la plaza 2,0 2,1 2,2 2,3 2,4 2,5
Ancho del carril 5,0 4,8 4,6 4,4 4,2 4,0
 - Si la profundidad de la plaza es igual o mayor de 4,2m.
Ancho de la plaza 2,3 2,4 2,5 2,6 2,7 2,8
Ancho del carril 5,5 5,25 5,00 4,75 4,50 4,25
5. Los carriles de maniobra para el acceso a las plazas en cordón tendrán un ancho libre mínimo de 2,85 m.

Artículo 7. Tramos curvos.

El radio mínimo de giro medido sobre el eje del carril será de 5,00 m. El radio mínimo de giro medido en el lado interior será de 3,90 m.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Artículo 8. Compatibilidad entre espacios y elementos constructivos.

Los espacios mínimos destinados a plazas de aparcamiento no pueden superponerse con los destinados a carriles de circulación y maniobra.

Artículo 9. Aparatos monta-coches

1. Se permiten ascensores tipo montacoches como solución única de acceso de vehículos y, en este caso, se debe instalar un aparato por cada veinte plazas o fracción. Dichos ascensores deben adaptarse al RD 1.314 / 1997 y en las normas que lo complementen, modifiquen y / o sustituyan.
2. La zona contigua al desembarco del elevador debe disponer del espacio suficiente para permitir el acceso al carril de circulación o maniobra del aparcamiento con un máximo de cuatro maniobras.

Artículo 10. Control de ventilación.

En todo local debe garantizarse la ventilación suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos. Esto se concreta en los mínimos:

- a) En caso de optar por ventilación natural se dispondrán aberturas mixtas al menos en dos zonas opuestas de la fachada de tal forma que su reparto sea uniforme y que la distancia a lo largo del recorrido máximo libre de obstáculos entre cualquier punto del local y el apertura más cercana a él sea igual a 25 m. Si la distancia entre las aberturas opuestas más próximas es mayor que 30 m, deberá disponerse otra equidistante a ambas, permitiéndose una tolerancia del 5%.
- b) Si la ventilación es forzada deberá haber una renovación de 15m³ / hora por m² de superficie de local y, en todo caso, como mínimo 6 renovaciones por hora.
- c) En todo caso, los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada deben ser verticales al menos en el tramo de descarga a la atmósfera y efectuar esta descarga 1 metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local habitable situado a una distancia inferior a ocho metros, del mismo edificio o de un de vecino.
- d) En caso de aparcamiento con más de una planta subterránea, se debe prever un sistema de ventilación de extracción-impulsión independiente para cada una de las plantas que asegure una renovación del aire del local de 15 m³ / m²h y , en todo caso, como mínimo 6 renovaciones por hora, proyectado de tal forma que en caso de incendio en alguna planta, automáticamente se paralice la extracción en todas las plantas y la impulsión sólo en la/s Plantas afectada/s por el incendio, porque al mantener el impulso y consiguiente sobrepresión en las plantas no afectadas por el incendio se evite que sean invadidas por el



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

humo. Esta maniobra se efectuará mediante la centralita de la preceptiva instalación de detección automática de incendios.

- e) La distancia entre las bocas de descarga del aire viciado al exterior y las de aportación de aire de renovación debe ser la suficiente para evitar la captación y la recirculación del aire viciado en el interior de los locales de aparcamiento.
- f) El cuadro eléctrico y el sistema de control de humos ECI deben estar en recinto protegido EI90. Este recinto debe ser accesible por los servicios de emergencia (bomberos, policía) sin pasar por la zona posible de incendio.

Artículo 11. Control de humos

1. Todo aparcamiento dispondrá de una superficie de ventilación vertical (conductos) que evacue en la cubierta del edificio o patios siempre que la distancia a cualquier agujero supere los 8 m y la proporción sea de 1 M² por cada 200 M² de aparcamiento.
2. Estos conductos se pueden considerar como parte de la superficie de ventilación natural a que se refiere el Artículo 9
3. Estos huecos o conductos deben estar provistos de medios o sistemas para impedir la entrada de agua de lluvia y deben dejar una sección libre mínima equivalente a la sección del conducto, permanentemente abierta.
4. Los conductos de evacuación de humos no pueden estar situados a más de 25 m de distancia de un hueco de ventilación para evacuación de humos, además deben ser independientes para cada planta de aparcamiento.

Artículo 12. Control de iluminación.

El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux. en el espacio de las plazas de aparcamiento y 50 lux. en los accesos. Las zonas exclusivas para personas en escaleras debe ser 75 lux.

Artículo 13. Salidas

Todo aparcamiento de más de cuatro vehículos dispondrá de salidas de personal diferentes a la rampa dispuestas de manera que la distancia desde cualquier origen de evacuación hasta dicha salida sea inferior a 45 m.

Artículo 14. Evacuación de líquidos

En cada local o planta de aparcamiento, se debe prever un sistema que permita la evacuación de



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

agua y líquidos. Estos líquidos se consideran aguas sucias y se deberán conectar al sistema general de aguas residuales.

Artículo 15. Rótulos informativos.

1. En los aparcamiento en el que el suelo esté por debajo de nivel más alto de la vía pública de acceso a los citados aparcamiento, queda prohibida la entrada de vehículos que utilicen como carburante gases licuados del petróleo (GLP), así como el depósito o almacén de recipientes que contengan o hayan contenido estos productos (butano, propano, etc) Para que en el acceso a aparcamiento mencionados y de manera bien visible se instalará un letrero con la siguiente inscripción:
"Prohibida la entrada de vehículos que utilicen GLP (butano, etc)".
2. En cada recinto de aparcamiento de más de seis vehículos se colocarán letreros con las siguientes inscripciones:
"Peligro de incendio"
"Prohibido hacer fuego"
"Es obligatorio aparcar los vehículos con el sentido de mayor rapidez de salida"
3. Si el aparcamiento no dispone de ventilación natural, cuando falte el suministro de energía eléctrica se prohibirá su uso hasta que no vuelva a restituirse el suministro mencionado. Para informar a los usuarios de esta prohibición, se colocarán rótulos iluminados con aparatos autónomos de emergencia en zonas bien visibles del local.

Artículo 16. Aparcamiento al aire libre.

A todo solar no edificado, se permite provisionalmente la instalación y el uso como aparcamiento al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Son aplicables todas las condiciones de diseño que se indican en esta Ordenanza, salvo aquellas materias (ventilaciones, extracciones de humos ...) que por las características propias del tipo de aparcamiento no le son aplicables (Artículos 8,9, 10,11 y 14).
2. Los terrenos de los solares destinados a aparcamiento, deben dotarse de pavimentos con condiciones de resistencia y anti-deslizantes adecuados, así como instalaciones adecuadas para recogida y evacuación de las aguas pluviales.
3. El recinto del aparcamiento, debe dotarse de instalaciones de alumbrado de acuerdo con el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, RD 1890/2008 o normativa que lo sustituya o modifique.
4. Deben cumplirse las determinaciones del CTE (código técnico de la edificación), o norma que la sustituya o la modifica, en relación con los medios para la seguridad contra incendios.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

5. Los solares destinados a aparcamiento, deben estar debidamente cerrados de acuerdo con la normativa municipal.
6. El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamiento, no le exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan en función de su uso.

Artículo 17. Infracciones y sanciones

Cualquier infracción y su consecuente sanción, en caso de incumplimiento de la presente Ordenanza, se regulará por lo establecido en la Ley 10/1990 de 23 de Octubre, de Disciplina Urbanística y altas Leyes, Normas, Decretos que le sean de aplicación.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

ANEXO II: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D/D^a _____

D.N.I. _____

En nombre y representación de la persona física/jurídica:

Domicilio en

C/ _____

Población: _____

Provincia: _____ C.P. _____

N.I.F. / C.I.F. _____

DECLARO RESPONSABLEMENTE

1. Ni yo ni la empresa que represento estamos sometidos a ninguna de las causas de prohibición para contratar que se recogen en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de contratos del sector público (LCSP), y por tanto declaro que:

a) No hemos sido condenados mediante sentencia firme por delitos de asociación ilícita, corrupción en transacciones económicas internacionales, tráfico de influencias, cohecho, fraudes y exacciones ilegales, delitos contra la hacienda pública y la Seguridad Social, delitos contra los derechos los trabajadores, malversación y conductas afines, delitos relativos a la protección del medio ambiente, o a pena de inhabilitación especial para el ejercicio de profesión, oficio, industria o comercio.

b) No hemos solicitado la declaración de concurso voluntario, ni hemos sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, ni nos encontramos declarados en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, ni estamos sujetos a intervención judicial o hemos sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.

c) No hemos sido sancionados con carácter firme por infracción grave en materia de disciplina de mercado, en materia profesional o en materia de integración laboral y de igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad o por infracción muy grave en materia social, incluidas las infracciones en materia de prevención de riesgos laborales, de acuerdo con lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley sobre infracciones y sanciones en el orden social, aprobado por Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, o en materia medioambiental, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación de impacto ambiental de proyectos; la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres; la Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y residuos de envases; la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos; el Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y la



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

d) Estamos al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los términos que se determinen reglamentariamente.

e) No hemos incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere el artículo 146.1.c) TRLCSP o al facilitar cualquier otro dato relativo a nuestra capacidad y solvencia; ni hemos incumplido, por causa que nos sea imputable, la obligación de comunicar la información prevista en el artículo 70.4 y el artículo 330 TRLCSP.

f) No estamos comprendidos, ni la persona física ni los administradores de la persona jurídica, en ninguno de los supuestos de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración General del Estado; de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las administraciones públicas, ni somos ninguno de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del régimen electoral general, en los términos que se establecen.

g) No hemos contratado a personas respecto de las que se haya publicado en el Boletín Oficial del Estado el incumplimiento a que se refiere el artículo 18.6 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración General del Estado, por haber pasado a prestar servicios en empresas o sociedades privadas directamente relacionadas con las competencias del cargo desempeñado durante los dos años siguientes a la fecha de cese en el cargo.

h) No hemos dado lugar a causa por la que hayamos sido declarados culpables, a la rescisión firme de cualquier contrato celebrado con una Administración pública.

i) No hemos infringido ninguna prohibición para contratar con cualquiera de las administraciones públicas.

j) No hemos sido afectados por ninguna prohibición de contratar impuesta en virtud de sanción administrativa, de acuerdo con lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones, o la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

k) No hemos retirado indebidamente nuestra proposición o candidatura en un procedimiento de adjudicación, ni hemos imposibilitado la adjudicación del contrato a favor nuestro por no cumplir lo establecido en el artículo 151.2 TRLCSP, dentro del plazo señalado, mediante dolo, culpa o negligencia.

l) No hemos incumplido las condiciones especiales de ejecución del contrato establecidas de acuerdo con lo señalado en el artículo 118 TRLCSP, cuando el incumplimiento haya sido definido en los pliegos o en el contrato como infracción grave de conformidad con las disposiciones de desarrollo del TRLCSP, y haya dolo, culpa o negligencia en el empresario.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

2. Asimismo, declaro que yo y la empresa que represento, en su caso:

a) No hemos incumplido las obligaciones impuestas al empresario por los acuerdos de suspensión de las clasificaciones otorgadas o de la declaración de inhabilitación para contratar con cualquiera de las administraciones públicas.

b) Estamos inscritos, en su caso, en un registro profesional o comercial en las condiciones previstas por la legislación del Estado. (Si se trata de empresarios no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea).

c) Nuestra empresa está debidamente clasificada, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLCSP, y acreditación suficiente solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

d) No tenemos ninguna deuda con el Ayuntamiento de Sóller

e) Aceptamos todas y cada una de las condiciones establecidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares y, en su caso, en el de prescripciones técnicas.

f) Cumplimos la obligación establecida en el artículo 38.1 de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

g) Los poderes son vigentes y no han sido modificados, restringidos ni limitados.

Fecha y firma del licitador



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

ANEXO III: MODEL QUE DEBEN ADJUNTAR LOS LICITADORES QUE CONCURRAN COMO UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS (UTE)

D/D^a _____

D.N.I. _____

En nombre y representación de la persona física/jurídica:

Domicilio en

C/ _____

Población: _____

Provincia: _____ C.P. _____

N.I.F. / C.I.F. _____

D/D^a _____

D.N.I. _____

En nombre y representación de la persona física/jurídica:

Domicilio en

C/ _____

Población: _____

Provincia: _____ C.P. _____

N.I.F. / C.I.F. _____

NOS COMPROMETEMOS

A constituirnos en unión temporal de empresas si resultamos adjudicatarios de la concesión demanial del uso privativo del solar municipal de la C / Cetre, con la participación siguiente:

-- % para _____ (empresa)

-- % para _____ (empresa)

-- % para _____ (empresa)

A este efecto designamos el/la señor/a _____ con DNI _____ como la persona que representará a la agrupación temporal de empresas formada por _____, _____ y _____ como representante y apoderado único ante la Administración de la UTE que se constituirán durante la vigencia del contrato, con domicilio para notificaciones en _____ y correo electrónico _____.

Y, para que conste, firmamos este compromiso.



AJUNTAMENT DE SÓLLER
(ILLES BALEARS)

BÉNS I SERVEIS

ANNEX IV: MODEL D'OFERTA ECONÒMICA

D/D^a _____

D.N.I. _____

En nombre y representación de la persona física/jurídica:

Domicilio en C/ _____

Población: _____

Provincia: _____ C.P. _____

N.I.F. / C.I.F. _____

DECLARO:

Que estoy informado / a de las condiciones y requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario / adjudicataria de la concesión demanial del uso privativo del solar municipal situado en la C / Cetre.

Que se comprometo, en nombre propio (o en nombre y representación de la empresa

_____ con NIF/CIF _____) a ejecutarlo con sujeción estricta a los requisitos y condiciones estipulados en los pliegos de cláusulas administrativas particulares para una oferta económica (canon mínimo inicial):

CÀNON MÍNIMO INICIAL:

_____ (en letras)

_____ (en números)

Esta cantidad será abonada al Ayuntamiento de Sóller dentro de los quince días siguientes al de la formalización del correspondiente contrato de la concesión, en un solo pago.

Fecha y firma del licitador