



Núm. Exp.: 83/2025  
Servicio de Contratación y Patrimonio  
Autor: AS

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN  
DEMANIAL DIRECTA PARA LA GESTIÓN DEL CENTRO AMBIENTAL EL  
VEDAT DE TORRENT.**



## **INDICE**

<b>CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>3</b>
CLÁUSULA 1ª. OBJETO.....	3
CLÁUSULA 2ª. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.....	3
CLÁUSULA 3ª. ÓRGANO COMPETENTE.....	4
CLÁUSULA 4ª. CAPACIDAD Y SOLVENCIA.....	4
<b>CAPÍTULO 2. DE LA CONCESIÓN.....</b>	<b>6</b>
CLÁUSULA 5ª. BIEN OBJETO DE LA CONCESIÓN Y DESTINO.....	6
CLÁUSULA 6ª. RIESGO Y VENTURA.....	6
CLÁUSULA 7ª. CANON A SATISFACER.....	6
CLÁUSULA 8ª. PLAZO DE LA CONCESIÓN.....	7
<b>CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN.....</b>	<b>9</b>
CLÁUSULA 9ª. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.....	9
CLÁUSULA 10ª. GARANTÍA PROVISIONAL.....	9
CLÁUSULA 11ª. PRESENTACIÓN DE LA PROPOSICIÓN.....	10
CLÁUSULA 12ª. ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	12
CLÁUSULA 13ª. GARANTÍA DEFINITIVA.....	12
CLÁUSULA 14ª. FORMALIZACIÓN.....	13
<b>CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.....</b>	<b>14</b>
CLÁUSULA 15ª. PLAZOS DE IMPLANTACIÓN.....	14
CLÁUSULA 16ª. DERECHOS DEL CONCESIONARIO.....	14
CLÁUSULA 17ª. OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.....	14
CLÁUSULA 18ª. OBRAS DE HABILITACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO.....	17
CLÁUSULA 19ª. TRANSMISIBILIDAD DE LA CONCESIÓN.....	17
CLÁUSULA 20ª. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	17
CLÁUSULA 21ª. OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.....	18
CLÁUSULA 22ª. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	18
CLÁUSULA 23ª. PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE LAS INCIDENCIAS QUE SURJAN DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.....	19
CLÁUSULA 24ª. RÉGIMEN DE PENALIZACIONES.....	19
<b>CAPÍTULO 5. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.....</b>	<b>22</b>
CLÁUSULA 25ª. CAUSAS DE EXTINCIÓN.....	22
CLÁUSULA 26ª. JURISDICCIÓN COMPETENTE.....	23



## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Cláusula 1ª. Objeto**

Constituye el objeto del presente pliego establecer las condiciones que van a regir la concesión demanial para el uso privativo de parcela municipal de 2.730 m<sup>2</sup> de superficie situada en el Monte Público El Vedat de Torrent, para la gestión del Centro Ambiental El Vedat por la Fundación Espurna de la Comunitat Valenciana, de acuerdo con lo establecido en el Título IV de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (Ley 33/2003 de 3 de noviembre), el art. 78 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de Junio) y disposiciones concordantes.

Las necesidades administrativas a satisfacer con la concesión, son la gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent, resultando favorable para los intereses vecinales y municipales, teniendo como objetivos el proyecto de gestión fomentar la sostenibilidad y la integración social, centrándose en la biodiversidad, la gestión ambiental, la gestión económico-social y el desarrollo de valores humanos produciendo una concienciación medioambiental en el ámbito urbano y promoviendo la inclusión social, con el fin de que Torrent sea una ciudad más abierta, accesible y sostenible, de conformidad con la memoria y proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent.

### **Cláusula 2ª. Naturaleza y régimen jurídico**

1. La naturaleza jurídica de las relaciones entre el Ayuntamiento de Torrent y los adjudicatarios será la propia de la concesión demanial, tal y como viene regulada en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Título IV de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, art. 93, 137 y disposiciones concordantes que sean de aplicación.

2. La presente concesión demanial se regirá por el presente pliego de condiciones, y por la siguiente normativa:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), en sus preceptos básicos, conforme a su disposición final segunda, y Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto,



por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante RGLPAP) en sus preceptos básicos, conforme a su disposición final única.

- Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio,
- Con carácter supletorio, la LPAP y el RGLPAP en sus preceptos no básicos.

Asimismo, será aplicable para cubrir lagunas regulatorias la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de carácter administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

3. La presente concesión se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

### Cláusula 3ª. Órgano competente

1. El órgano competente es la Junta de Gobierno Local, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la LCSP.

2. Los acuerdos que a este respecto dicte el órgano competente serán ejecutivos y pondrán fin a la vía administrativa, sin perjuicio del derecho del concesionario a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

### Cláusula 4ª. Capacidad y solvencia

La concesión se otorgará a través de adjudicación directa, de conformidad con los artículos 93.1 y 137.4 b) de la LPAP, que permite la utilización de este procedimiento cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, o una iglesia, confesión o comunidad religiosa legalmente reconocida.

Conforme al artículo 1 de los Estatutos de La Fundación Espurna de la Comunitat Valenciana *“Con la denominación **“Fundación Espurna de la Comunitat Valenciana”** se constituye una fundación de carácter asistencial, educativo y de promoción laboral de las personas con discapacidad intelectual. Sin ánimo de lucro y bajo la tutela del Protectorado que ejerce la Generalitat Valenciana.”*



La Fundación Espurna de la Comunitat Valenciana se encuentra inscrita en el Registro de Fundaciones de la Comunitat Valenciana, en virtud de resolución de 5 de julio de 2012 del Secretario Autonómico de Justicia de la Conselleria de Justicia y Bienestar Social.

De conformidad con el artículo 2 de los Estatutos de la Fundación Espurna de la Comunitat Valenciana, la Fundación adquirió personalidad jurídica plena desde la inscripción de la escritura pública de constitución en el correspondiente Registro de Fundaciones y desde dicho momento adquirió capacidad para obrar, pudiendo realizar, en consecuencia, todos aquellos actos que sean necesarios para el cumplimiento de la finalidad para la que ha sido creada, con sujeción a lo establecido en el ordenamiento jurídico.

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, las fundaciones son organizaciones constituidas sin fin de lucro que, por voluntad de sus creadores, tienen afectado de modo duradero su patrimonio a la realización de fines de interés general.

En base al artículo 3 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones, las fundaciones deben perseguir fines de interés general.



## **CAPÍTULO 2. DE LA CONCESIÓN**

### **Cláusula 5ª. Bien objeto de la concesión y destino**

1. El bien objeto de la concesión se describe en los siguientes términos:

El Ayuntamiento de Torrent es propietario de una parcela de 2.730 m<sup>2</sup> de superficie situada en el Monte Público El Vedat de Torrent, para la gestión del Centro Ambiental El Vedat.

De conformidad con el Proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat, el Centro Ambiental El Vedat es un complejo ubicado dentro del Monte Público El Vedat, que consta de las instalaciones siguientes: edificio del Centro de Interpretación, edificio de la Cafetería-Comedor y área enjardinada con bungalows. Las instalaciones se encuentran dentro de los límites de la parcela catastral 46246A054001320000BF de propiedad municipal.

Las características urbanísticas del inmueble se describen en informe técnico, redactado por los Servicios Técnicos municipales.

La parcela indicada figura en el Inventario Municipal de Bienes del Ayuntamiento, en el epígrafe 1.1 "EDIFICIOS", con código de inventario 1-2-0138 con la calificación jurídica de bienes de dominio público servicio público.

2. Las diferencias de superficies inferiores o superiores al 5%, derivadas de medición real, se consideran irrelevantes y no determinarán modificación alguna de las condiciones de la concesión.

3. La concesión del inmueble arriba indicado tiene por finalidad la gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent, conforme a la memoria presentada por la Fundación Espurna Comunitat Valenciana y el proyecto del Servicio de Medioambiente y Sanidad del Ayuntamiento de Torrent.

### **Cláusula 6ª. Riesgo y ventura**

El concesionario asumirá el riesgo y ventura derivado de la explotación y conservación del bien objeto de concesión, así como de las instalaciones para el servicio correspondiente.



### **Cláusula 7ª. Canon a satisfacer**

1. En la presente concesión no se establece canon a satisfacer por parte del concesionario, teniendo carácter gratuito de conformidad con el artículo 93.4 LPAP.

La gratuidad de la presente concesión se justifica en que el concesionario es una entidad sin ánimo de lucro, debiendo perseguir fines de interés general, y cuya actuación, según proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat, consiste en desarrollar programas que atiendan a la labor para por la inclusión de personas con discapacidad intelectual, especialmente en el ámbito medioambiental, y aprovechar la cafetería y casetas con habitaciones para llevar a cabo formaciones relativas a hostelería y turismo.

Al mismo tiempo, de conformidad con lo dispuesto en el Proyecto, dentro de las obligaciones del adjudicatario encontramos el hacerse cargo del mantenimiento de las instalaciones en cuanto a suministro eléctrico y de agua, alcantarillado, mantenimiento de ascensor, sistema de seguridad, extintores, líneas de comunicación y limpieza de las instalaciones del inmueble objeto de concesión, así como sufragar los gastos propios del inmueble que la explotación genere.

Además, de acuerdo con el Proyecto, cualquier obra realizada por el concesionario en el inmueble objeto de concesión, revertirá al Ayuntamiento al finalizar la concesión, sin que el concesionario perciba por ello ninguna indemnización.

Por ello, se estima que el establecimiento de contraprestación económica por el uso privativo del inmueble municipal podría comprometer la viabilidad económica del proyecto a ejecutar por el concesionario.

En base al artículo 93.4 LPAP, *"No estarán sujetas a la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquella"*.

### **Cláusula 8ª. Plazo de la concesión**

1. Observando el artículo 93.3 LPAP, la concesión demanial tendrá una duración inicial de cuatro (4) años, a contar desde la formalización de la concesión, prorrogables por dos periodos de dos (2) años hasta un máximo, incluida la duración inicial, de ocho (8) años.

2. La prórroga ha de ser solicitada por el concesionario y requiere de expreso y mutuo acuerdo de las partes.



3. El plazo concesional quedará interrumpido cuando por causa de fuerza mayor sea imposible la explotación del ámbito de la concesión. A estos efectos, se entenderá por causas de fuerza mayor, las enumeradas en el artículo 239.2 de la LCSP. Igualmente, cuando concurren circunstancias de interés público que impidan la efectiva utilización del bien demanial para el destino autorizado, tales como obras, traslados provisionales, situaciones de emergencia o cualesquiera otras, siempre que las mismas no tengan su origen en causas imputables al concesionario, el plazo concesional quedará interrumpido hasta que éstas desaparezcan.

4. La suspensión no genera derecho a indemnización alguna a favor del concesionario, sin perjuicio de la ampliación del plazo concesional por el tiempo de su duración.

5. Si la Administración acordase la suspensión del plazo de la concesión, se levantará un acta en la que se consignarán las circunstancias que la han motivado y la situación de aquélla. Esta acta de suspensión será firmada por un representante del órgano competente y el concesionario y deberá levantarse en el plazo máximo de dos días hábiles, contados desde el día siguiente a aquél en el que se acuerde la suspensión.



## **CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN**

### **Cláusula 9ª. Procedimiento de adjudicación**

1. La concesión se otorgará directamente de conformidad con el art. 93 y 137.4 b) de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).
2. De acuerdo con el artículo 87.4 RBEL, en todo caso, el proyecto de concesión y los pliegos serán sometidos a información pública durante 30 días, a contar desde la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

### **Cláusula 10ª. Garantía provisional**

De conformidad con el artículo 92 de la LPAP y artículo 106 de la LCSP, se considera que la garantía provisional se puede exigir potestativamente por el órgano competente para acordar la concesión demanial, considerándose innecesaria en la presente concesión demanial, al ser objeto de adjudicación directa, y ser el adjudicatario de la concesión una entidad sin ánimo de lucro cuyos fines son de interés general.

### **Cláusula 11ª. Presentación de la proposición**

1. El concesionario ha de acreditar su personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, así como el no estar incurso ni la entidad ni sus representantes, en las prohibiciones contenidas en el artículo 71 de la LCSP, de conformidad con el art. 94 de la LPAP.
2. El plazo de presentación de la proposición será de 30 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio del contrato en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia*. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.
3. La proposición podrá presentarse por Registro Electrónico de Entrada del Ayuntamiento de Torrent o de manera presencial en el servicio de Patrimonio del Ayuntamiento (c/ Ramón y Cajal, 1 – 1ª Planta), en ese caso en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes.
3. La proposición deberá ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el



interesado del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

4. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

5. La proposición se integrará por la siguiente documentación:

- A) Solicitud interesando la adjudicación directa de conformidad con los artículos 93 y 137.4 de la LPAP.
- B) Copia autorizada de la escritura de constitución de la entidad y los estatutos por los que se rija, debidamente inscritos en el Registro Mercantil o en el que corresponda.
- C) Copia autorizada de poder bastante en derecho que habilite al representante para presentar la proposición y firmar el documento de concesión. Este poder deberá declararse bastante<sup>1</sup> por el sr. Secretario General de la Administración Municipal, trámite que al igual que la compulsa de documentos, en su caso, serán solicitados en dicha oficina con una antelación mínima de dos días hábiles anteriores al último día del plazo señalado para presentar la documentación. Acompañará asimismo la siguiente declaración:

"D.

MANIFIESTO,

Que los poderes concedidos a mi favor según escritura otorgada el día..., ante el notario de..., D.... nº protocolo..., no han sido revocados, suspendidos ni limitados.

(Lugar, fecha y firma del proponente)."

- D) Declaración responsable, conforme al modelo que a continuación se transcribe, de que la entidad y sus representantes no están incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 71 de la LCSP.

"D

<sup>1</sup> Para proceder al bastanteo de los poderes será necesario que previamente por el interesado se satisfaga una tasa administrativa por importe de 22,84 euros. El ingreso se podrá realizar mediante autoliquidación en la web municipal <https://torrent.tributoslocales.es/va/462445/ATORRENT> y ruta TASA EXPEDICION DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS \_ CERTIFICADOS: VALIDACIÓN PODERES. El justificante del mencionado ingreso se aportará en el Departamento de Patrimonio con carácter previo a la realización del bastanteo.



DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

1º.-Que personalmente/mi representado no me/se encuentro/a incurso en prohibición de contratar con el Ayuntamiento, conforme al artículo 71 de la LCSP.

(Lugar, fecha y firma del proponente)".

- E) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP o autorización expresa al Ayuntamiento para que recabe dichos datos mediante plataformas de intermediación de datos. Además, el empresario propuesto como adjudicatario, no deberá tener deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Torrent. La Administración Local, de oficio comprobará mediante los datos obrantes en la Tesorería el cumplimiento de dicha obligación.
- F) Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP o autorización expresa al Ayuntamiento para que recabe dichos datos mediante plataformas de intermediación de datos
- G) Justificante de haber depositado en la Tesorería Municipal la garantía provisional, en su caso.
- H) Memoria de implantación y desarrollo de las actividades correspondientes, así como de las obras necesarias para habilitar el inmueble destinado a las actividades, en su caso.

11. La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por el licitador del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en este Pliego que rigen la concesión, sin salvedad o reserva alguna.

### **Cláusula 12ª. Adjudicación de la concesión**

1. Por el Servicio de Contratación y Patrimonio se procederá a la comprobación de la conformidad de la documentación presentada con el presente pliego y normativa aplicable y levantará el acta correspondiente, requiriendo en su caso al licitador, que presente la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando considere que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato, o en su caso formulando la correspondiente propuesta de resolución.

La propuesta de adjudicación de la concesión no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración, mientras no se haya formalizado la concesión.



2. Antes de la adjudicación de la concesión, el órgano competente por razones de interés público debidamente justificadas podrá renunciar a otorgar la concesión. También podrá desistir del procedimiento antes de la adjudicación, cuando se aprecie una infracción no subsanable de las normas de preparación de la concesión o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.
3. El órgano competente efectuará la adjudicación o declarará desierta la licitación en el plazo máximo de dos meses a contar desde el día siguiente al de apertura de las proposiciones recibidas, motivando en todo caso su resolución.
4. Transcurrido el plazo anterior sin que se haya producido la adjudicación, el licitador tendrá derecho a retirar su propuesta y a que se les devuelva o cancele la garantía constituida si fuera el caso.

#### **Cláusula 13ª. Garantía definitiva**

1. El adjudicatario deberá acreditar en el plazo de quince (15) días naturales, contados desde que se le notifique la adjudicación, la constitución de la garantía definitiva, equivalente al 3% del importe de la valoración del dominio público objeto de la ocupación (709.783,67 euros de valor del dominio público objeto de ocupación), salvo que concurra causa legal que permita la exención de la misma.
2. La garantía definitiva podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 107 y siguientes de la LCSP, para lo que podrá servirle a cuenta la garantía provisional depositada. Si se prestara por medio de aval, deberá reunir las siguientes características:
  - a) Ser solidario con respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y pagadero al primer requerimiento de la Tesorería Municipal y,
  - b) Ser de duración indefinida, permaneciendo vigente hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y su cancelación, sin perjuicio del que establece el artículo 65.1 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

#### **Cláusula 14ª. Formalización**

1. La concesión se perfeccionará mediante su formalización. Dicha formalización se efectuará en documento administrativo, que será título



suficiente para inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el art. 93.2 de la LPAP.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la concesión podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el adjudicatario, corriendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento.

En este caso, el concesionario deberá entregar a la Administración una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización

3. La formalización deberá tener lugar dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación de la concesión.



## **CAPÍTULO 4. EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN**

### **Cláusula 15ª. Plazos de implantación**

El concesionario deberá cumplir los siguientes plazos:

1. Plazo máximo para la ejecución de las obras e instalaciones de habilitación del puesto que permitan su puesta en uso, en su caso: 3 meses, a contar desde la formalización de la concesión.
2. Plazo máximo para la puesta en funcionamiento de las actividades y usos correspondientes al inmueble: 3 meses, a contar desde la finalización de las obras del apartado anterior, en su caso. En defecto de ello, el plazo computará desde la formalización de la concesión.

Siempre que exista causa justificada, ambos plazos podrán ser objeto de ampliación, previo acuerdo de las partes.

### **Cláusula 16ª. Derechos del concesionario**

El concesionario tendrá los siguientes derechos:

- a) Puesta a disposición a su favor de los bienes y las instalaciones que se hayan convenido en el acuerdo de concesión.
- b) Recibir la protección adecuada para que pueda hacer uso de la obra y suelo objeto de la concesión.
- c) Ser respetado en su condición de concesionario con el apoyo del Ayuntamiento y para que, en caso necesario, cese toda perturbación con respecto a los bienes objeto de concesión.
- d) Ejercer la actividad con sujeción a las prescripciones establecidas en este Pliego y en los demás preceptos legales que resulten aplicables por razón de la materia.
- e) A la devolución de la fianza ingresada en los términos señalados en el presente pliego.
- f) Los demás previstos en este pliego.

### **Cláusula 17ª. Obligaciones del concesionario**

1. En relación con la actividad a desarrollar:

- a) Tener abierto al público las instalaciones en los horarios habituales establecidos en el proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent.



- b) Usar el inmueble únicamente conforme al proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent.
- c) La conservación y mantenimiento del inmueble, debiendo realizar por su exclusiva cuentas las obras necesarias para la adecuación del mismo, así como todas aquellas otras que requieran su explotación y adecuación a las normas aplicables. A tal efecto, deberán presentar los proyectos de las obras que se someterán a aprobación municipal. Estas obras revertirán al Ayuntamiento al término de la concesión, sin derecho a indemnización alguna.
- d) Mantener en todo momento corrección tanto con el público como con el personal de mantenimiento y vigilancia y los responsables de la inspección.
- e) Tener a disposición de los usuarios hojas de reclamación conforme a la legislación vigente en la materia.
- f) Sufragar todos los gastos propios del inmueble que la explotación genere: energía eléctrica, agua, telefonía, limpieza, conservación, etc.
- g) Depositar los desechos de forma separada, materia orgánica, inorgánica, vidrios, papel y otros, en los términos exigidos en la ordenanza municipal correspondiente.
- h) Cumplir las normas sobre rotulación e imagen.
- i) Facilitar tanto a los inspectores sectoriales como al personal municipal los datos que les sean requeridos.
- j) Responder de los daños y perjuicios frente a terceros, causados por el ejercicio de la actividad.
- k) Facilitar los datos necesarios para que se pueda prestar a los usuarios y ciudadanía información adecuada sobre la actividad desarrollada.
- l) Cualquier otra obligación establecida en este pliego y proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent o en el resto de la normativa aplicable.

## 2. Otras obligaciones:

- a) Abonar los tributos que le correspondan de conformidad con la normativa vigente.
- b) Abonar los gastos de las instalaciones y servicios comunes del inmueble en el que se ubica el local, que incluyen los gastos de suministro de energía eléctrica, agua, telefonía, vigilancia, limpieza y demás de mantenimiento de elementos comunes.
- c) Cumplimiento de los distintos plazos establecidos.
- d) Mantener y conservar en buen estado los bienes objeto de concesión y las obras e instalaciones que se realicen en la misma.
- e) Facilitar a los técnicos que designe el Ayuntamiento el acceso para las inspecciones y comprobaciones oportunas.
- f) Observar rigurosamente toda la normativa sectorial aplicable tanto a la ejecución de obras, como al desarrollo de las actividades a desarrollar en el inmueble.



- g) Llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para solicitar y obtener del Ayuntamiento y de otros Organismos competentes cuantas autorizaciones sean preceptivas.
- h) Suscribir una póliza de seguros que cubra cualquier daño al inmueble objeto concesión, de la que será beneficiario el Ayuntamiento. El concesionario asumirá el pago de las primas anuales y depositará en el Ayuntamiento la póliza y los recibos satisfechos. Asimismo, suscribirá un seguro de responsabilidad civil que garantice de forma suficiente los daños y perjuicios frente a terceras personas derivados del ejercicio de su actividad.
- i) Utilizar medios telemáticos y electrónicos para las comunicaciones con el Ayuntamiento de Torrent y sus entes dependientes.
- j) Responder de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia, directa o indirecta, de las actividades desarrolladas, de obras o reformas, o del mero uso del inmueble eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento. En todo caso, el concesionario asume la responsabilidad civil frente a terceros por daños y perjuicios que puedan ocasionarse durante el tiempo que dure la vigencia de la concesión.
- k) Ejercer por sí la concesión y no cederla o traspasarla a terceros sin la autorización del Ayuntamiento.
- l) A entregar a la conclusión del plazo de la concesión los inmuebles construidos e instalaciones complementarias en perfecto estado.
- m) La conservación, rehabilitación y reparación de los bienes de la concesión, el mantenerlos en constante y perfecto estado mientras dure la concesión.
- n) Cuantos gastos se produjeran, sean de conservación, o reparación, cualquiera que fuera su alcance y causas.
- o) Sufragar los gastos de honorarios de proyectos, estudios, direcciones facultativas derivados de la ejecución de obras, instalaciones y desarrollo de las actividades, así como los tributos que se devenguen por la ejecución de las citadas actuaciones.
- p) Sufragar los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización de la concesión en el supuesto de elevación a escritura pública, así como de cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan en orden a la ejecución de la concesión. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento de la misma, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución de la concesión durante la vigencia del mismo.
- q) Destinar la totalidad de las obras e instalaciones a los fines que constituyan el objeto de la concesión, así como a mantenerlas en correcto funcionamiento.
- r) Efectuar a su cargo las reparaciones necesarias o subsanar las deficiencias que observara en las obras e instalaciones que,



- obligatoriamente deberá comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de 15 días, a partir de la adopción de las medidas oportunas.
- s) Poner en conocimiento de Ayuntamiento cualquier incidente o irregularidad que provoque un deterioro o alteración de inmueble, a efectos de una posible revisión o resolución del contrato.
  - t) Aportar al Ayuntamiento, a requerimiento de éste, cuantos documentos e informes obren en su poder que sean relevantes para la gestión y defensa del dominio público.
  - u) El Ayuntamiento podrá ejercer en cualquier momento y sin previo aviso la inspección y otros actos de investigación de las instalaciones a través de sus Servicios Técnicos, estando la Entidad concesionaria obligada a facilitarle la realización de los mismos.
  - v) Las demás obligaciones derivadas del presente pliego y proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent y el resto de normativa aplicable.

### **Cláusula 18ª. Obras de habilitación y puesta en funcionamiento**

El concesionario está obligado, en su caso, a ejecutar las distintas obras e instalaciones necesarias para acondicionar el inmueble para desarrollar la gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent conforme al proyecto establecido para ello, así como a obtener los distintos títulos habilitantes. A tal efecto, el Ayuntamiento procederá a designar un supervisor municipal que compruebe la adecuada ejecución de las obras proyectadas y su adecuación a las especiales características arquitectónicas del inmueble en que se ubica, en su caso.

### **Cláusula 19ª. Transmisibilidad de la concesión**

Se prohíbe la transmisión de la concesión a terceros, salvo que el Ayuntamiento de Torrent proceda a la autorización de la transmisión, previa comunicación por el concesionario.

### **Cláusula 20ª. Prerrogativas de la Administración**

1. El Ayuntamiento de Torrent tiene, respecto de la porción del dominio público objeto concesión, las prerrogativas para la defensa de sus bienes que le otorga la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio, (RBEL) y las demás disposiciones que resulten aplicables por razón de la materia.

2. El órgano competente tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones o incidencias se susciten durante la vigencia de la concesión, así como para su interpretación y modificación e, igualmente, para acordar su suspensión y



extinción, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la ley y en estos pliegos.

3. El cumplimiento de las obligaciones del concesionario será vigilado y controlado por el Ayuntamiento, a cuyo efecto podrá inspeccionar la actividad a desempeñar por el concesionario, sus obras e instalaciones, así como la documentación relacionada con el objeto de la concesión.

4. Las prerrogativas de la Administración incluyen, a título enunciativo:

- a) La dirección y control de la concesión, en virtud de la cual puede modificar y dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si lo justificarán circunstancias sobrevenidas de interés público. En caso de que se acordase el rescate de la concesión por razones de interés público, se resarcirá al concesionario los costes de amortización pendientes, sin que proceda reclamación de otros daños y perjuicios, dado el carácter gratuito de la concesión.
- b) Acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, si transcurrido el plazo de la concesión, el concesionario no deja a disposición de la Administración los bienes objeto de utilización.
- c) Imponer al concesionario las sanciones pertinentes respecto a las infracciones que cometiere.
- d) Autorizar las cesiones de derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario, que sólo podrán ser cedidas mediante negocios jurídicos entre vivos o por causa de muerte o mediante fusión, absorción o escisión de sociedades por el plazo de duración de la concesión.
- e) Hacer cumplir lo dispuesto en este pliego, usando los medios descritos en el mismo u otros permitidos legalmente.
- f) Inspeccionar por sí o por medio de las personas que designe las instalaciones y equipamiento objeto de la concesión.
- g) Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, cuando concurren razones de interés público, con el abono únicamente de los costes de obras e instalaciones autorizados pendientes de amortización, y sin derecho al abono de ningún otro concepto indemnizatorio.
- h) El resto de derechos derivados de las obligaciones impuestas al concesionario y, en general las potestades que le atribuye la legislación vigente.

### **Cláusula 21ª. Obligaciones de la Administración**

Son obligaciones de la Administración:

- a) Poner a disposición del concesionario los bienes y las instalaciones que se hayan convenido en el acuerdo de concesión.
- b) Otorgar al concesionario la protección adecuada para que pueda hacer uso de la obra y suelo objeto de la concesión.



### **Cláusula 22ª. Modificación de la concesión**

1. Durante la vigencia de la concesión, y cuando así lo exija el interés público, el órgano competente podrá acordar la modificación del contenido de la concesión, debiendo, en su caso, indemnizar al concesionario por los daños y perjuicios sufridos, de acuerdo con lo previsto en la LPAP y, supletoriamente, en la legislación de expropiación forzosa.
2. El órgano competente sólo podrá introducir modificaciones en la concesión por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales de la concesión.
3. La modificación será causa de extinción de la concesión cuando no sea aceptada por el concesionario.

### **Cláusula 23ª. Procedimiento para la resolución de las incidencias que surjan durante la ejecución de la concesión**

1. Para la resolución de las incidencias que surjan durante la ejecución de la concesión acudiremos a lo previsto en la LCSP y su normativa de desarrollo.
2. Salvo que motivos de interés público lo justifiquen o la naturaleza de las incidencias lo requiera, la tramitación de estas últimas no determinará la suspensión del plazo concesional.

### **Cláusula 24ª. Régimen de penalizaciones**

1. El concesionario es sujeto obligado al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente pliego y por aquellas obligaciones que legalmente le fueran exigibles.
2. Las faltas podrán ser calificadas en leves, graves y muy graves, pudiendo alcanzar las sanciones que se impongan hasta la cantidad de tres mil (3.000) euros y, en el caso de las muy graves, la resolución de la concesión.
3. Son faltas LEVES:
  - a) No mantener en debidas condiciones de conservación y limpieza las instalaciones.
  - b) Sobrepasar con materiales las dimensiones del inmueble.
  - c) Verter aguas residuales en los lugares no establecidos para ello.



- d) Descortesía en el trato con el público.
- e) Depositar los residuos fuera del horario establecido o utilizar indebidamente los contenedores de recogida selectiva.
- f) Cierre no autorizado del local objeto de concesión entre uno y tres días sin causa justificada.
- g) Incumplir los horarios establecidos.
- h) Uso inadecuado de las instalaciones comunes sin causar daños.
- i) Ejecución de obras fuera del horario autorizado.
- j) Causar daños no graves en el edificio e instalaciones del mercado.
- k) La defectuosa conservación de las instalaciones o de los bienes objeto de la concesión siempre que no suponga deterioro grave de los mismos.
- l) No disponer de hojas de reclamaciones en el modelo oficial a disposición de los usuarios o no anunciar la disposición de las mismas.
- m) Cualquier otro incumplimiento no grave de las obligaciones establecidas en el pliego y proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent o en la normativa vigente de aplicación.

#### 4. Son faltas GRAVES:

- a) Realización de transacciones no amparadas en el título habilitante.
- b) Falta de consideración grave con el público, otros titulares de locales, con el personal municipal o inspectores de otros organismos.
- c) Desobediencia a las órdenes que por el Ayuntamiento se le señalen relativas a las ordenanzas municipales o el título habilitante del uso.
- d) Tener cerrado el local por más de tres días y menos de quince sin motivo justificado.
- e) Realización de obras menores que no afecten a la estructura del local careciendo de las autorizaciones y títulos habilitantes oportunos.
- f) Negativa a colaborar con los servicios de inspección.
- g) La reincidencia en tres faltas leves.
- h) Incumplir las normas que sobre rotulación e imagen.
- i) Causar daños graves en el bien objeto de concesión.

#### 5. Son faltas MUY GRAVES:

- a) Mantener el local cerrado por quince o más días careciendo del preceptivo permiso municipal
- b) El traspaso o alquiler de la concesión sin la previa autorización municipal
- c) El grave deterioro de las instalaciones correspondientes.
- d) La realización de obras en el local que alteren su estructura y configuración careciendo de las autorizaciones y títulos habilitantes oportunos.
- e) Atender la concesión por personal no contratado o al margen de lo que señale la legislación laboral vigente.



- f) Desobedecer las órdenes municipales de traslado en caso de obras.
- g) La reincidencia en dos faltas graves.
- h) Incumplimiento de normas señaladas por el traspaso de la concesión.
- i) El impago de la póliza de seguros o de cualquier otra obligación derivada de la concesión.
- j) Cualquier otro incumplimiento muy grave de las obligaciones establecidas en el pliego y proyecto de gestión del Centro Ambiental El Vedat de Torrent o en la normativa vigente de aplicación.

6. Las faltas leves se sancionarán con apercibimiento o multas de hasta trescientos (300) euros. Las faltas graves se sancionarán con multas de hasta mil quinientos (1.500) euros o clausura temporal del puesto hasta un máximo de 1 mes. Las faltas muy graves se sancionarán con multa de tres mil (3.000) euros y/o con la resolución de la concesión o clausura del puesto entre dos y cuatro meses. En los supuestos recogidos en la cláusula 30.5. a), d), e), f), n), la sanción procedente podrá consistir, asimismo, en la revocación de la concesión. Igualmente, la comisión de dos infracciones muy graves tendrá como consecuencia la revocación de la concesión.

7. En la tramitación del procedimiento se seguirán las normas del procedimiento común, establecido para el ejercicio de la potestad sancionadora.



## **CAPÍTULO 5. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

### **Cláusula 25ª. Causas de extinción**

1. La concesión se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Extinción de la personalidad jurídica.
- b) Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica.
- c) Caducidad por vencimiento del plazo.
- d) Rescate de la concesión, previa indemnización.
- e) Mutuo acuerdo.
- f) Incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la concesión, entendiéndose por éstas entre otras las siguientes:
  - f.1. La no prestación de la garantía definitiva y/o la no formalización de la concesión en los plazos establecidos.
  - f.2. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de ejecución previstos en el presente pliego, así como la no obtención de las autorizaciones de los órganos competentes en la materia por causas imputables al concesionario.
  - f.3. Destinar el inmueble objeto de la concesión a otros fines distintos de los señalados en el pliego.
  - f.4. El incumplimiento por el concesionario de otras obligaciones esenciales por la que se rige la presente concesión.
  - f.5. Comisión de falta muy grave.
- g) La desaparición del bien o agotamiento de aprovechamiento.
- h) La desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación conforme a lo previsto en el artículo 102 de la LPAP.
- i) La renuncia del concesionario a su derecho.
- j) Cualquier otra causa admitida en Derecho.

2. Una vez cumplido el plazo de concesión, cesará el uso privativo del dominio público y revertirán las instalaciones y construcciones que no sean susceptibles de traslado a propiedad del Ayuntamiento, las cuales deberán estar en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen, sin tener el concesionario derecho a indemnización alguna.

El Ayuntamiento, en el plazo de un año anterior a la reversión, designará un representante con el fin de que vigile la conservación de las obras y del equipamiento, adopte y comunique al concesionario, en su caso, cuantas instrucciones sean necesarias para que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones convenidas.

Las reparaciones y reposiciones necesarias le serán comunicadas al concesionario para su subsanación y, en caso de desobediencia de éste,



dentro del plazo que se le señale en la notificación, el Ayuntamiento podrá optar por requerir al concesionario por segunda vez para que lleve a cabo la subsanación de que se trate dándole nuevo plazo o podrá resolver la concesión con imposición de una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

Igualmente podrá optar por la resolución de la concesión si, atendido el requerimiento, las obras de reparación o reposición hubieran sido ejecutadas de mala fe.

En el momento de extinción de la concesión, el titular de la misma entregará libres, vacíos y expeditos los bienes objeto de concesión, levantándose al efecto la correspondiente Acta de Recepción en la que se especificará de forma expresa el estado de conservación de los bienes objeto de la reversión.

En caso de extinción de la concesión por cualquier de las causas señaladas, revertirá el inmueble, lo edificado y el equipamiento fijo al Ayuntamiento.

En caso de terminación anticipada de la concesión por causa imputable al Ayuntamiento, éste tendrá derecho a ser indemnizado por las inversiones efectuadas en obras e instalaciones fijas, en los bienes objeto de la concesión, y que se encuentren pendientes de amortización. A tal efecto, se realizará valoración teniendo en cuenta el precio de mercado en el momento de emitirse el informe, así como el grado de amortización en función del tiempo que restara para el término de la concesión. La cantidad resultante se fijará dentro del plazo de seis meses. Si el concesionario hubiese contado entre sus recursos con financiación de terceros, sólo se abonará el sobrante después de solventar las obligaciones contraídas con aquéllos.

## **Cláusula 26ª. Jurisdicción competente**

1. La Administración tiene la facultad de resolver cuantas cuestiones se susciten durante la vigencia de la concesión sobre su interpretación y efectos, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos señalados en la legislación.
2. Las resoluciones que dicte el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus prerrogativas serán inmediatamente ejecutivas, poniendo fin a la vía administrativa. Contra éstas, podrá interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente al de notificación de la resolución o ser impugnado directamente ante los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente aquel en que se haya notificado o publicado el acto correspondiente, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.



En Torrent, en la fecha de firma electrónica.

