SUSANA MUÑOZ AGUILAR (1 de 1)
OFICIAL MAYOR
Fecha Firma: 16/04/2025
HASH: e211ce45fb8a2a813fcbafbbd7259e4

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO DE GESTIÓN DEL APARCAMIENTO UBICADO EN EL MERCADO MUNICIPAL DE ABASTOS DE ALMUÑÉCAR

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente pliego tiene por objeto regular las prescripciones técnicas de la concesión del servicio para la gestión del aparcamiento subterráneo del Mercado municipal de Almuñécar.

El contratista estará obligado a proporcionar un Servicio de Aparcamiento global.

La concesión de la gestión del servicio es una gestión integral y, por tanto, incluye (enumeración no exhaustiva):

a) Gestión del aparcamiento en su conjunto.
b) Mantenimiento de toda la infraestructura existente en el aparcamiento, así como proporcionar cualquier otra que sea necesaria para la correcta gestión.
c) Proporcionar un servicio de gestión que controle toda la administración relacionada con el aparcamiento.
d) Gestión de las garantías del equipamiento proporcionado para la prestación del servicio

El aparcamiento está situado en la planta -1 y -2 del mercado de abastos de Almuñécar, ubicado en Avenida de Europa, Avenida de Cala, Callejón del Virgo y Calle Nicolás Sánchez Chaves.

El aparcamiento en su conjunto dispone de 230 plazas con el siguiente desglose:

10 plazas de aparcamiento destinadas a concesiones demaniales de particulares en la planta -2 del aparcamiento del mercado de abastos.
11 plazas de aparcamiento destinadas al Ayuntamiento de Almuñécar y a carga y descarga para labores propias del mercado de abastos: - Plazas dobles: 114,115,116,117 - Plazas simples: 187,188,189,208,209,229,230.
209 plazas de aparcamiento que componen el objeto del presente contrato destinadas a rotación y abonos.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 19

El adjudicatario deberá explotar, por sus propios medios, las 209 plazas de aparcamiento, percibiendo directamente de los usuarios los correspondientes ingresos por la aplicación de las tarifas. La distribución de las plazas figura en el ANEXO II del presente pliego de prescripciones técnicas.

Respecto a las 21 plazas de aparcamiento restantes, pese a no generar ingresos para el concesionario, coexistirán con el resto de plazas de aparcamiento, debiendo el concesionario encargarse de la gestión de las mismas respecto a vigilancia, tarjetas de acceso y cualquier extremo que sea necesario para el correcto disfrute por los titulares de dichas plazas.

Tal y como consta en el pliego de cláusulas económico-administrativas y técnicas para la concesión demanial de plazas de garaje ubicadas en la planta sótano - 2 del mercado municipal de abastos:

> "El aparcamiento en su conjunto (230 plazas en total) deberá constituirse en Comunidad de Cesionarios, formada por los titulares de las concesiones de las plazas de aparcamiento, por el Ayuntamiento respecto de las plazas reservadas y por el titular de la gestión de las plazas en régimen de rotación (que podrá ser el propio Ayuntamiento o un tercero que lo gestione).
>
> Toda persona, a la que se le adjudique la concesión de una plaza queda obligada a pertenecer a la Comunidad de Cesionarios.
>
> El Ayuntamiento de Almuñécar pertenecerá a la Comunidad en proporción al número de plazas reservadas, número de plazas destinadas a concesión sin adjudicar y número de plazas en rotación cuando será el propio Ayuntamiento quien las gestione. En caso de realizarse la gestión por medio de empresa distinta, deberá esta pertenecer a la comunidad de cesionarios en proporción a las plazas que gestione.
>
> En el plazo máximo de un mes se convocará a todos los concesionarios demaniales a una junta constitutiva de la Comunidad de Cesionarios, que habrá de regirse por los Estatutos previstos conforme al Reglamento de Régimen Interior del anexo II.
>
> En dicha reunión se asumirán las obligaciones de conservación y mantenimiento y los seguros necesarios para la puesta en marcha del aparcamiento.
>
> <u>Reglamento de Régimen Interior/Estatutos</u>
>
> La gestión del aparcamiento será objeto de un Reglamento de Régimen Interior o Estatutos de la Comunidad de cesionarios, que regirán la gestión y uso del aparcamiento y que será recogido, en su caso, en el contenido en la declaración de obra nueva.
>
> <u>Conservación, limpieza y administración</u>
>
> La Comunidad de Cesionarios se obliga a conservar las construcciones e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, de seguridad, salubridad y ornato. Durante el periodo de utilización correrán a cargo de la comunidad todas las reparaciones tanto de obra como de instalaciones. Igualmente correrán con los costes y gastos de mantenimiento de material o instalaciones, suministros de agua y energía, residuos industriales, aguas residuales, etc.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 19

La Comunidad de Cesionarios será la responsable de la limpieza del aparcamiento y de la administración de la propia comunidad, así como de los gastos ordinario como extraordinarios.

La Comunidad de Cesionarios es la única responsable frente al Ayuntamiento de Almuñécar o terceros de los daños perjuicios y accidentes que pudiera ocasionarse durante la utilización del aparcamiento mientras existan concesiones de las plazas.

Seguro y responsabilidades

Previamente a dar comienzo a la utilización del estacionamiento, la Comunidad de Cesionarios deberá suscribir una póliza que cubra todo riesgo que se produzca durante el tiempo que dure la misma, asumiendo el pago de las primas y debiendo depositar póliza en el Ayuntamiento. Dicha póliza cubrirá asimismo la responsabilidad civil frente a terceros por los accidentes, daños o perjuicios que puedan ocasionarse por las instalaciones o por las actividades que se realicen en ellas.

La Comunidad de Cesionarios se obliga a mantener en buen estado las obras e instalaciones, debiendo prever en sus gastos de mantenimiento y conservación, los correspondientes a las revisiones de sus instalaciones, extintores y demás necesarios, que serán a su costa”

Comenzada la ejecución del contrato, el concesionario será responsable del adecuado uso, mantenimiento y reposición, en su caso, de todos los elementos de la explotación los cuales se deberán devolver en perfecto estado de uso y servicio a la finalización de la concesión.

2. DESCRIPCIÓN DEL APARCAMIENTO

Conforme a la documentación técnica correspondiente al “PROYECTO MODIFICADO PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO MERCADO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR Y APARCAMIENTO PÚBLICO”, redactado por la UTE MERCADO DE ALMUÑÉCAR se contemplan, dentro del inmueble con uso de equipamiento público, el destino a aparcamiento de vehículos de las plantas bajo rasante de dicho edificio, las denominadas como planta sótano -1 y planta sótano -2, las cuales además albergan otros usos de almacenamiento e instalaciones comunes del edificio.

PLANTAS SÓTANOS CON USO DE APARCAMIENTO.

En el punto “1.3. DESCRICIÓN DEL PROYECTO” del documento de Memoria de dicho “PROYECTO MODIFICADO PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO MERCADO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR Y APARCAMIENTO PÚBLICO”, que consta como ANEXO I, aparece el programa de necesidades del edificio, donde en relación a las mencionadas plantas, se especifica:

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 19

Relación de superficies.

PLANTA SOTANO -2

ESTANCIA	NÚCLEO	SUP. ÚTIL m²
Aljibe y CPI		26,67
Instalaciones		31,94
Parking -2		3.577,79
Vestíbulo	Núcleo Norte	3,80
Vestíbulo	Núcleo Norte	3,86
Instalaciones	Núcleo Norte	11,99
Escalera B	Núcleo Norte	17,79
Instalaciones	Núcleo Norte	100,14
Vestíbulo	Núcleo Sur	3,67
Vestíbulo	Núcleo Sur	4,24
Escalera A	Núcleo Sur	22,57
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL		**3.804,46 m²**
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		**4.017,59 m²**

PLANTA SOTANO -1

ESTANCIA	NÚCLEO	SUP. ÚTIL m²
Almacén		10,86
Instalaciones		12,26
Instalaciones		21,03
Parking -1		3.012,71
Limpieza	Núcleo Norte	3,01
Vestíbulo	Núcleo Norte	3,60
Aseo PMR	Núcleo Norte	4,6
Aseo PMR	Núcleo Norte	4,6
Vestíbulo	Núcleo Norte	4,61
Aseo M	Núcleo Norte	6,34
Aseo H	Núcleo Norte	6,57
Vestíbulo	Núcleo Norte	6,78
Basuras	Núcleo Norte	17,09
Instalaciones	Núcleo Norte	19,07
Vestuario	Núcleo Norte	22,87
Escalera B	Núcleo Norte	26,42
Aseo H	Núcleo Sur	2,34
Aseo M	Núcleo Sur	2,35
Vestíbulo	Núcleo Sur	3,79
Vestíbulo	Núcleo Sur	4,04
Vestuario	Núcleo Sur	4,92
Cabina parking	Núcleo Sur	5,22
Escalera A	Núcleo Sur	26,92
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL		**3.232,00 m²**
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		**3.502,50 m²**

Dentro de dichas plantas de sótano, son de uso específico de aparcamiento de vehículos:

- PLANTA SÓTANO -2.

- Zona de aparcamientos en nivel de planta sótano -2: 3.577,79 m2.

De la disponibilidad total de 119 plazas -de la 112 a la 230, ambas inclusive-, 11 son municipales -las plazas 112, 113, 187, 188, 189, 208 (adaptada para discapacitados), y 209, y las de capacidad doble 114, 115, 116 y 117-, y 10 son para otros concesionarios ajenos a la explotación del aparcamiento a licitar, por lo que para la concesión de la explotación a licitar se contaría con 98 plazas –de las que 4 son

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 19

adaptadas para discapacitados (134, 154, 190 y 171), y 18 de capacidad doble (las que van desde la 118 a 135, ambas inclusive)-.

- PLANTA SÓTANO -1.

- Zona de aparcamientos en nivel de planta sótano -1: 3.012,71 m2.

Con disponibilidad de 111 plazas para la concesión de la explotación que se pretende licitar, de las cuales 8 son para discapacitados -las plazas números 23, 24, 37, 38, 39, 52, 110 y 111-, y de las que 14 plazas cuentan con posibilidad de punto de recarga eléctrica* –de la 11 a la 22, ambas inclusive, y la 37, 52 (estos puntos en plazas de discapacitados)-

- Una cabina para el funcionamiento del Parking cuya explotación se quiere concesionar, de superficie útil 5,22 m2.

Los puntos de recarga eléctrica previstos disponen de su correspondiente suministro eléctrico que se ejecuta hasta la plaza correspondiente, pero carecen del aparataje de la electrolinera correspondiente.

A la planta -1 de sótano se accede por el tráfico rodado desde las calles Avenida de Cala y Avenida de Europa, existiendo previstas rampas para salvar los desniveles desde las esquinas sur del inmueble -en los encuentros de la calle Sánchez Chaves con Avenida de Cala y Avenida de Europa-.

Las características geométricas, de posición y de accesibilidad de las plazas de aparcamiento quedan reflejadas en los planos del proyecto definitivo en ejecución, que se adjuntan a este pliego como ANEXO II PLANIMETRÍA APARCAMIENTOS.

Existen en las plantas destinadas a aparcamientos dos núcleos de escaleras, dotados ambos de ascensor de uso público universal -para su empleo por personas discapacitadas-, que comunican las plantas destinadas a aparcamientos con la baja destinada a Mercado Municipal del edificio.

Debe hacerse notar que existen una serie de dependencias de uso común para todo el edificio del nuevo Mercado y Parking Municipales en las plantas de sótanos destinadas a aparcamientos -tales como cuartos de instalaciones, cuarto de basuras, cuarto de limpieza y vestuario, cuarto para aljibe de sistema de incendios, almacén, aseos públicos y núcleos de escaleras y ascensor-, que cuentan con su acceso a través de la zona de aparcamientos prevista en las plantas sótano -2 y -1 del edificio, que deberá por ello dejar siempre expedita la posibilidad de dichos accesos. Todo ello recogido en el ANEXO I y ANEXO II del pliego de prescripciones técnicas:

M01_Memoria Modificado de Proyecto Mercado.

- Plantas acotadas:

- P12 Sótano -2.

- P13 Sótano -1.

- Secciones: P18, P19, P20, P21, P22 y P23.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 19

- Accesibilidad:

- P24 Sótano -2.

- P25 Sótano -1.

3. DESCRIPCIÓN DE LAS DOTACIONES DE INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO EN LAS ZONAS DE APARCAMIENTO

El aparcamiento sobre el que recae la presente concesión está totalmente construido y dotado con los mecanismos que se recogen en este pliego y anexos al mismo.

3.1. Protección contra incendios.

El ANEXO III. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN APARCAMIENTO, recoge el Anejo 5.4 del "PROYECTO MODIFICADO PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO MERCADO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR Y APARCAMIENTO PÚBLICO", con la justificación del cumplimiento del DB-SI1. Se señala que las plantas destinadas a aparcamientos constituyen un Sector de Incendios, y se justifica el cumplimiento de las determinaciones del mencionado DB-SI1 para las soluciones constructivas adoptadas.

En el caso del Sector de Incendios que constituyen los sótanos destinados a aparcamientos, las características específicas de las soluciones adoptadas y de las instalaciones de protección contra incendios a ejecutar se recogen con el nombre identificatorio del archivo correspondiente, que deben considerarse adjuntos a este pliego.

- PROTECIÓN CONTRA INCENDIOS

- Anejo 5.4.

- Planos de instalaciones de PCI: IPC10, IPC11, IPC12, IPC13, IPC16, IPC17.

3.2. Resto de instalaciones y equipamiento con que cuentan las plantas de aparcamiento.

Las dos plantas de sótano destinadas a aparcamientos se dotan de las instalaciones necesarias para asegurar su puesta en funcionamiento, correspondientes a las instalaciones de ventilación, de fontanería y saneamiento, de electricidad y alumbrado, de telecomunicaciones -con previsión de servicios de voz y datos-, sistema de CCTV para control de seguridad, sistema de megafonía y avisos, y sistema de guiado de vehículos.

Se ha considerado además para el aparcamiento de vehículos la correspondiente señalética, sistema de barreras y sistema de guiado de vehículos, si bien no se ejecuta

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 19

la maquinaria de control y pago necesaria para su explotación, ni los soportes de programas informáticos concretos que para la gestión de la misma sean necesarios.

Las características y composición específica de cada una de las diferentes dotaciones citadas, en lo que se refiere a las zonas de aparcamientos de plantas sótano -1 y -2, vienen descritas y desarrolladas en los archivos de Anejos y Planos del "PROYECTO MODIFICADO PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO MERCADO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR Y APARCAMIENTO PÚBLICO", que deben considerarse adjuntos a este pliego:

- ANEXO IV. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN.

- Anejo 5.5.1.

- Planos de ventilación: IV1 y IV2.

- ANEXO V. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.

- Anejo 5.5.2.

- Planos de fontanería: IF1, IF2

- Planos de saneamiento: IS1 y IS2.

- ANEXO VI. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y OTRAS INSTALACIONES.

- Anejo 5.5.3. (incluye sistemas de electricidad y alumbrado, de telecomunicaciones -con previsión de servicios de voz y dato-, sistema de CCTV para control de seguridad, sistema de megafonía y avisos, y sistema de guiado de vehículos.

- Planos de electricidad y alumbrado interior: IE1, IE2, IE3, IE7, IE8, IE12, IE13, IE14, IE15.

- Planos de instalaciones de telecomunicaciones y otras especiales: IES1, IES2.

- Planos de equipamiento del aparcamiento (señalética, sistemas de guiado, barreras de acceso y salida…): PK1, PK2, PK3.

3.3. Otras consideraciones sobre dotaciones y equipamiento de la zona de aparcamientos.

La medición de los materiales y unidades de obra de las diferentes instalaciones y dotaciones de los aparcamientos previstos, así como las prescripciones técnicas particulares de dichos materiales y unidades de obras vienen reflejadas en el "PROYECTO MODIFICADO PARA LA EJECUCIÓN DEL NUEVO MERCADO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR Y APARCAMIENTO PÚBLICO"

- ANEXO VII. PLIEGO DE CONDICIONES

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 19

- Pliego de Condiciones Técnicas Particulares, específicamente en los puntos “2.2.8. Instalaciones” y “2.2.12. Señalización y equipamiento.” del apartado “2.2. Prescripciones en cuanto a la Ejecución por Unidad de Obra”.

- ANEXO VIII. MEDICIONES.

- M047. Mediciones y Presupuesto.

- ANEXO IX. M048. Resumen de Presupuesto.

El concesionario deberá implementar aquellas otras instalaciones complementarias al margen de las aquí recogidas que sean necesarias para el correcto funcionamiento del aparcamiento. Además, deberá incorporar lo necesario para habilitar los puntos de recarga para coches eléctricos y la consecuente adaptación de las plazas de aparcamiento en las que se ubiquen aquellos.

El inmueble y sus instalaciones se entregarán en el estado actual, el cual puede ser verificado por las empresas licitadoras en visita a las instalaciones.

4. INFRAESRTRUCTURAS DE PUNTOS DE RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS DE ACCESO PÚBLICO

El aparcamiento deberá cumplir todo lo previsto en el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, el Real Decreto 184/2022, de 8 de marzo, por el que se regular la actividad de prestación de servicios de recarga energética de vehículos eléctricos y el Real Decreto 450/2022, de 14 de junio, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Para la instalación de los puntos de recarga conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 48 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, se tramitará la correspondiente declaración responsable.

El concesionario deberá dotar al aparcamiento de 6 dotaciones como mínimo de recarga de vehículos eléctricos (1 estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento o fracción), cuya infraestructura deberá cumplir con lo dispuesto en los reglamentos de seguridad industrial que le resulte de aplicación y en particular, para las instalaciones de baja tensión con el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico de baja tensión y en su Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 Instalaciones con fines especiales. Infraestructuras para la recarga de vehículos eléctricos”

Como el aparcamiento dispone de plazas accesibles, según se establece en el DB SUA, se instalarán una estación de recarga por cada 5 plazas de aparcamiento accesibles. Las estaciones de recarga de estas plazas se computarán a efectos del cumplimiento de la cuantificación de la exigencia.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 19

El servicio de recarga debe ser prestado en unas condiciones tales que se garantice la accesibilidad universal de las infraestructuras de puntos de recarga de vehículos eléctricos de acceso público, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.k) del texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre.

En la planta -1 se deberá instalar por el concesionario:

- 6 puntos de recarga semi rápida (7,4 kw)

Las plazas de carga semi rápida podrán ser de uso mixto, es decir no se exige que tengan un uso exclusivo de vehículos eléctricos, considerando que, actualmente, el número de vehículos eléctricos aún es menor, siempre que se garantice la demanda existente.

En el caso de que se produzca alguna modificación normativa que afecte al aparcamiento y que obligue al aumento de puntos de recarga, y dado que el edificio dispone de 14 plazas que cuentan con posibilidad de punto de recarga eléctrica, serán de cuenta del concesionario adecuar el aparcamiento según corresponda.

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONCESIÓN DE SERVICIO

Con este contrato se pretende la gestión integral, explotación y mantenimiento del aparcamiento subterráneo del mercado de abastos de Almuñécar

El objeto del contrato es la gestión del aparcamiento de forma global, siendo su definición:

1. El control y la gestión de accesos de vehículos, su circulación y estacionamiento 24 horas por personal propio.
2. El control y la gestión de los sistemas de cobro del servicio 24h
3. La vigilancia y protección de vehículos y personas, bienes muebles e inmuebles mediante cámaras de vigilancia y grabación 24h
4. El control, gestión y mantenimiento de los sistemas de información y señalización.
5. La implantación y gestión del sistema informático, instalaciones de seguridad y comunicaciones.
6. El mantenimiento integral (correctivo, preventivo y técnico-legal) de la totalidad de las instalaciones y equipos existentes y aportados, así como la revisión, conservación y mantenimiento del edificio en perfectas condiciones.
7. Las labores de limpieza planificada y correctiva del aparcamiento, y de sus instalaciones, accesos, huecos exteriores, baños, carpintería de fachada e interior, así como los tratamientos de limpieza extraordinarios.
8. La instalación de mobiliario urbano necesario en el aparcamiento, tales como papeleras, contenedores de residuos, etc.
9. Disponer de un Libro de Reclamaciones con hojas numeradas a disposición del público usuario, cuya existencia se anunciará en lugares perfectamente visibles, quedando obligado a dar cuenta al Ayuntamiento, en las 24 horas

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 19

siguientes, de cualquier queja o reclamación que se formule, acompañadas de parte informativo para cada una de ellas.

10. Comunicar de forma inmediata y por escrito al responsable del contrato, cualquier anomalía que pudiera afectar al normal desarrollo de la función al mismo encomendada.
11. El horario de funcionamiento ininterrumpido 24 horas al día, 365 días al año, incluidos días festivos.

Prestaciones y obligaciones relacionadas con la renovación de las instalaciones de la explotación:

12. El concesionario renovará los equipos necesarios para el control de acceso y de salida, los sistemas de cobro del servicio, el sistema de seguridad contra incendios y la iluminación interior.
13. El concesionario asumirá y ejecutará, a su cargo, todas las reparaciones necesarias para la reparación puntual estructural, incluida la pintura y delimitación de las diversas plazas de aparcamiento según el uso destinado

6. ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Las empresas licitadoras deberán incluir en su propuesta, la realización de una serie de actuaciones en las instalaciones al comienzo de su actividad, con el objeto de adecuar las instalaciones existentes en los siguientes ámbitos de actuación.

- ✓ Accesibilidad y orientación. Homogeneizar y unificar la señalización para favorecer la accesibilidad universal y accesibilidad cognitiva, teniendo en cuenta las dificultades que pueden presentar determinados colectivos.
- ✓ Adecuación y mejora en el confort de espacios. Favorecer la mejora del confort, la calidez y la iluminación. Abordar la adecuación de zonas para mejorar el confort de los usuarios dentro del recinto. Asegurar la adecuación de las infraestructuras a las necesidades de los usuarios.
- ✓ Eficiencia energética y gestión de residuos. Identificar, implantar y gestionar mejoras en las instalaciones para controlar los consumos energéticos y de recursos naturales de manera que sean sostenibles. Implantación de mejoras en la segregación y tratamiento de residuos.
- ✓ Seguridad ciudadana. Adecuar las infraestructuras para eliminar o aminorar los riesgos en seguridad ciudadana.
- ✓ Accesibilidad física y sensorial. Eliminación de barreras arquitectónicas para permitir el desplazamiento de las personas con movilidad reducida y/o discapacidad visual.

7. GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL APARCAMIENTO.

El aparcamiento se destinará principalmente a automóviles de turismo, sin perjuicio de admitir otros que sean susceptibles por dimensión y seguridad del aparcamiento.

La empresa adjudicataria será la máxima responsable de la gestión y explotación del aparcamiento debiendo aportar los medios materiales y humanos que

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 19

crea necesarios para mantener el servicio en constante funcionamiento ante cualquier adversidad, teniendo en cuenta las franjas horarias donde más actividad hay.

La oferta contendrá una propuesta del licitador sobre el planteamiento de la gestión de los puntos que se recogen a continuación. Esta propuesta formará parte de la Memoria de Explotación.

a. Horario.

El aparcamiento funcionará ininterrumpidamente las 24 horas del día todos los días del año.

b. Medios de Control.

La empresa adjudicataria deberá instalar cuantas instalaciones y/o equipos estime oportunos para el correcto funcionamiento del aparcamiento. El tipo y materiales guardarán concordancia con la obra existente para lo cual la empresa adjudicataria presentará una propuesta que deberá ser admitida por el Ayuntamiento de Almuñécar previamente a la instalación.

Asimismo, el aparcamiento estará dotado de al menos una oficina donde se ubique el personal gestor del servicio, desde donde se realizarán las principales actividades de gestión (cobros, información, circuito cerrado de televisión, etc…). Dichas instalaciones dispondrán del equipamiento, conexiones telefónicas y de datos necesarias para el funcionamiento de los sistemas de control, información, seguridad y gestión del aparcamiento.

Los operarios deberán poder realizar tareas básicas de control y gestión del aparcamiento incluso cuando no estén en el centro de control de instalaciones del parking. Entre estas tareas se encontrarán como mínimo: apertura y cierre de barreras, apertura y cierre de puerta corredera zona industrial, identificación y verificación de la identidad de usuarios que intentan acceder al parking, etc.

La empresa adjudicataria incorporará los medios de pago acordes a las nuevas tecnologías que surjan para este fin, incorporando el pago a través de app móvil, etc.) sin menoscabar el número disponible actualmente y siempre ofreciendo la posibilidad de pago en metálico.

Además, deberán regular dentro de sus medios de control el uso de las plazas de carga y descarga habilitadas para labores propias de los concesionarios de los puestos del mercado de abastos.

c. Señalización.

La empresa adjudicataria deberá establecer la señalización del aparcamiento e identificación de cada una de las plazas. La señalización o gestión de diferentes zonas de aparcamiento, circulación de vehículos o prohibición del paso o estacionamiento de estas, etc., no deberán generar barreras arquitectónicas en cuanto a la circulación de los usuarios, haciendo especial mención a los usuarios que presenten alguna minusvalía.

d. Sistema informático de gestión y explotación del aparcamiento.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 19

La empresa adjudicataria se compromete a la gestión informatizada del aparcamiento mediante la instalación del software de control de accesos, para lo cual deberá suministrar una licencia de uso de una aplicación informática de gestión integral de control de accesos, conforme a los requerimientos establecidos en este Pliego.

La aplicación deberá recoger el mayor número de información posible y disponer de las herramientas adecuadas para realizar los informes y estudios estadísticos que solicite el Ayuntamiento.

El módulo de gestión económica de la aplicación debe estar preparado para facilitar al Ayuntamiento toda la información económica de la explotación (desglosado por todos los servicios ofrecidos) y especialmente deberá facilitar periódicamente y de forma automática información sobre las ventas realizadas, incluyendo expedición de tiques de cobro en cajeros, automáticos, cobros en efectivo en caja, domiciliaciones y remesas a clientes usuarios, bonos, etc. El sistema no permitirá borrar los registros de cobros o pagos, dejando constancia de sus anulaciones en el sistema contable. La información económica deberá conservarse históricamente durante los últimos cinco años.

Todos los equipos implicados en la gestión y explotación del aparcamiento como su vigilancia deberán estar gestionados sincrónicamente con los mismos horarios, días, etc. respecto al reloj del software gestor.

e. Cobro y control económico

El sistema de control a utilizar integra todos los medios necesarios para garantizar el correcto funcionamiento del aparcamiento, procurando la máxima agilidad, seguridad y control en todas las operaciones de entrada y salida, tanto para las modalidades de rotación como de abonados. Se considerará favorablemente cualquier mejora que redunde en facilitar la identificación de vehículos y que deberá reflejarse en la memoria técnica.

El concesionario se compromete a:

- Realizar las tareas de cobro en los cajeros manuales y programar los cajeros de pago automático de acuerdo con las tarifas de precios para el aparcamiento, tanto de tickets como de abonos.

- Tener las tarifas de forma que sean visibles por el usuario, en las vías de entrada (expendedor de tickets) en los cajeros de pago automático y en las oficinas de cobro donde esté situada la caja manual

- Disponer en todo momento del cambio necesario en los distintos cajeros para que estos puedan funcionar de forma adecuada.

- Disponer de un sistema de pagos que cumpla los estándares de seguridad de datos de la industria de tarjetas de pago PCI DSS, el estándar global de protección de datos en industrias que manejan tarjetas de pago. Su objetivo es asegurarse de que

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 19

todas las empresas posean un nivel básico mínimo de seguridad que proteja los datos de los titulares de tarjetas.

f. Medios humanos

El adjudicatario aportará los medios humanos necesarios para:

- Supervisar instalaciones y elementos del aparcamiento, realizando rondas de control por el recinto, comprobando su correcto estado y adoptando las medidas necesarias de corrección en caso necesario.
- Controlar y dirigir el tráfico en el interior del aparcamiento en caso de ser necesario.
- Controlar el correcto estacionamiento de los vehículos en el interior del aparcamiento procurando mantener la fluidez de los viales, especialmente carriles de entrada – salida. Realizará control y seguimiento de coches mal estacionados informando a su encargado para evitar dicha situación.
- Mantener despejadas las zonas asignadas como estacionamiento de discapacitados para el uso de estos con su debida acreditación, zonas reservadas, etc.
- Controlar y velar por el buen funcionamiento de las plazas de carga y descarga.
- Dar aviso y coordinar con las Fuerzas del Orden Público, ante cualquier incidencia que pudiera perjudicar o impedir el funcionamiento del parking.
- Velar por el cumplimiento de las normas establecidas para el recinto haciendo hincapié en adoptar las medidas necesarias para evitar actividades no saludables.
- Si de las reclamaciones presentadas por los usuarios se evidenciara la deficiencia de las medidas de seguridad adoptadas por el adjudicatario, el mismo vendrá obligado a adoptar, a su cargo, aquéllas que le imponga el Ayuntamiento de Almuñecar.

Cada licitador presentará un listado con los trabajadores que propone para la gestión del servicio, así como su categoría profesional. Además, se dispondrá de un responsable, interlocutor con el representante del Ayuntamiento de Almuñécar siendo responsable de la gestión del personal del adjudicatario y de la actividad del aparcamiento y resto de prestaciones solicitadas en el contrato de forma diaria y presencial.

Este personal no tendrá vínculo con el Ayuntamiento de Almuñécar, estando obligada la empresa adjudicataria a cumplir con la normativa laboral, Seguridad e

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 19

Higiene y de Seguridad Social. Se deberá sustituir al personal que se encuentre de baja por enfermedad, vacaciones o de permiso.

La empresa adjudicataria será responsable de que su personal realice su actividad con la máxima diligencia, pulcritud, corrección y cumplan los procedimientos de trabajo establecidos por la propia empresa. El personal dispondrá de la formación adecuada para poder explotar la aplicación informática de gestión del aparcamiento y otros sistemas informáticos adecuados para la gestión de otros aspectos contemplados en el contrato, de forma que pueda proporcionar la información o informes solicitados por el Hospital en cualquier momento.

El personal del servicio, con independencia del sistema de reporte de incidencias que la empresa adjudicataria haya implantado, obligatoriamente comunicará al responsable del turno y al representante de la empresa adjudicataria, y éstos al responsable del contrato cualquier circunstancia, incidencia, anomalía, rotura o hecho, para que sea subsanado, corregido o simplemente conocido y advertido por dicho personal.

g. Atención e información a los usuarios

El concesionario prestará el servicio de gestión de aparcamiento teniendo presente en todo momento que el cliente es el usuario del aparcamiento, y por lo tanto aplicará una atención especial en cualquier aspecto que necesite, comprometiéndose el adjudicatario a:

- Uniformar al personal de gestión del aparcamiento para que sea fácilmente identificable por los usuarios.
- Orientar en lo posible a los usuarios sobre cualquier tipo de duda: situación de salidas, entradas, funcionamiento de maquinaria, etc.
- Atender y desplazarse a requerimiento de cualquier usuario que solicite ayuda, incluida la búsqueda de vehículos
- Señalizar y recomendar las áreas del aparcamiento con plazas libres.
- Señalizar adecuadamente mediante carteles o vallas móviles, aquellos elementos que estén averiados requiriendo a los usuarios se dirijan al siguiente acceso. Estos carteles se realizarán en español, inglés y francés.
- Disponer de un libro de reclamaciones, a disposición del usuario en las oficinas de cobro del cajero manual.
- Disponer de los sistemas y medios de comunicación adecuados y necesarios, para una perfecta intercomunicación entre el personal que cubre este servicio.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 19

8. VIGILANCIA Y SEGURIDAD

El concesionario aportará los medios y vigilantes de seguridad necesarios para:

- Custodiar y vigilar todos los vehículos y bienes, instalaciones y elementos del aparcamiento, realizando rondas de control por el recinto del aparcamiento de la forma que se establezcan, así como el sistema de control por circuito cerrado de TV, responsabilizándose de ello el concesionario de acuerdo con la legalidad vigente.

- Controlar y dirigir el tráfico en el interior de los aparcamientos procurando mantener la fluidez de los viales, especialmente los carriles de entrada y salida, garantizando en cualquier momento su función de vía de evacuación a efectos de seguridad.

- El concesionario deberá mantener despejadas las zonas asignadas como estacionamiento de discapacitados para su uso por los mismos con su debida acreditación.

- Dar aviso y coordinar con las Fuerzas del Orden Público cualquier incidencia que pudiera ser indicio de hurto, robo, fraude o delito en general.

- Si de las reclamaciones presentadas por los usuarios se evidenciara la deficiencia de las medidas de seguridad adoptadas por el adjudicatario, el mismo vendrá obligado a adoptar, a su cargo, aquellas que le imponga la legalidad vigente.

- Garantizará el correcto y preceptivo estado de conservación de todos los elementos de protección y señalización contra incendios y vías de evacuación a efectos de accesibilidad incluida la de discapacitados.

- No se permitirá aparcar fuera de los lugares señalados y especialmente en los lugares reservados a aparcamiento de minusválidos, pasos de peatones y vías de evacuación.

9. MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

El concesionario será responsable de la supervisión de todas las instalaciones del aparcamiento, para ello deberá comprobar regularmente el estado de las mismas.

El concesionario del servicio se compromete a realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones que son de su responsabilidad, por lo que cualquier contingencia que pudiera ocurrir durante el período de vigencia del contrato relativa al correcto funcionamiento de los sistemas, correrá a cargo de la empresa adjudicataria.

El concesionario estará obligado a efectuar todas las actuaciones de mantenimiento de las instalaciones existentes, así como de aquellas que deba implementar, desde el punto de vista legal como de prestación adecuada del servicio.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 19

El Ayuntamiento se reserva la facultad de inspeccionar el estado de seguridad y mantenimiento de las instalaciones, pudiendo instar al concesionario a la realización de las efectivas operaciones de mantenimiento, estando obligado el concesionario a la realización a su costa.

Los desperfectos y roturas que surjan como consecuencia del uso normal o anormal del aparcamiento subterráneo de rotación o abonados deberán reparase por cuenta del concesionario, asimismo serán únicamente de su cuenta las reparaciones y mantenimiento de los elementos e instalaciones que componen el sistema de explotación del aparcamiento como barreras, sistema informático

En aquellas instalaciones comunes del edificio, que concurran con instalaciones del mercado de abastos, deberá realizar controles para la comprobación de su correcto funcionamiento, en caso de que se detectara algún problema de funcionamiento deberá avisar al Ayuntamiento de Almuñécar con carácter inmediato.

Mantenimiento preventivo.

El concesionario presentará junto con su oferta, un plan de mantenimiento preventivo de las instalaciones que son de su responsabilidad con indicación de las operaciones de mantenimiento a realizar. Se tendrán en cuenta las horas de uso de cada instalación para poder realizar las revisiones en los días y horas de menor incidencia sobre el usuario de las instalaciones.

La realización mínima de trabajos de mantenimiento preventivo será la indicada en los manuales del fabricante de los equipos.

Este plan puede ser modificado y mejorado, adaptándose con mayor rigor a las recomendaciones de los fabricantes de los equipos, recogiendo la experiencia propia de la Empresa y los requerimientos de la normativa vigente aplicable.

De modo expreso, el concesionario se compromete a incluir en su Plan de Mantenimiento todos los requisitos de inspección, verificación y mantenimiento exigidos por la normativa legal vigente y por los manuales del fabricante.

En su actuación, el concesionario seguirá el Plan de Mantenimiento y la planificación anual de los trabajos que presente como documentación en su oferta.

Mantenimiento Correctivo.

El concesionario asumirá el mantenimiento correctivo de las instalaciones de su responsabilidad.

También será objeto de este mantenimiento las reparaciones derivadas del mantenimiento preventivo del apartado anterior.

Además, se compromete a afrontar y solventar las averías que se pudieran producirse en estas instalaciones incluso si fuera necesario durante la noche con el fin de evitar molestias a los usuarios.

En los casos en que la avería tenga una grave repercusión sobre la operatividad del aparcamiento, el concesionario se compromete a aportar con carácter

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 19

inmediato, el personal necesario y los medios técnicos convenientes para disminuir los efectos de la avería y restablecer la normalidad.

Los gastos originados de estas situaciones serán por cuenta del adjudicatario. En este caso se incluye la rotura de la barrera.

El concesionario se compromete a lograr tiempos de respuesta ante averías menores de 2 horas durante el horario de operatividad del aparcamiento.

Asimismo, deberá mantener en perfecto estado de limpieza, pintura y aspecto cada una de las instalaciones.

10. UTILIZACIÓN DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

Las plazas de estacionamiento podrán ser utilizadas por los vehículos de acuerdo a las disponibilidades existentes. Cualesquiera que sean los sistemas de control de accesos que implante el adjudicatario, los usuarios que accedan al interior de las instalaciones tendrán derecho a que se les:

- Facilite un espacio para el estacionamiento del vehículo.
- Entregue un justificante o resguardo con expresión del día y hora de entrada y la identificación del vehículo. Esta justificación podrá ser telemáticamente remitida a una aplicación en el dispositivo móvil de telecomunicación a los usuarios que dispongan de la misma.
- Indique, de manera fácilmente perceptible los precios, horarios y las normas de uso y funcionamiento del aparcamiento.
- Restituya el vehículo en el estado en que le fue entregado en cuanto sea portador del justificante de acceso al aparcamiento.
- Preste el servicio de vigilancia y custodia de los vehículos durante el tiempo de la ocupación.
- Responda de los daños y perjuicios que se ocasionen tanto al propietario como al usuario del vehículo por el incumplimiento de las obligaciones.
- Facilite el acceso a hojas de reclamaciones conforme disponga la legislación aplicable.

11. EJECUCIÓN, EN SU CASO, DE LAS ACTUACIONES E INVERSIONES COMPROMETIDAS

El concesionario deberá realizar las intervenciones e implantación de servicios que, indicadas en la memoria técnica y redundando en una mejora del propio servicio a prestar, así como en la propia gestión del aparcamiento, sean susceptibles de

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 19

puntuación conforme a los criterios fijados en el PCAP, y se ofrezca a instalar como parte de su propuesta.

A tal fin, deberá detallar en la memoria técnica un cronograma de implantación con compromiso de plazo máximo para la instalación y puesta en servicio.

12. TARIFAS

Se ha realizado estudio de viabilidad económico financiero de la concesión y se recogen en el PCAP.

13. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS COMPLEMENTARIOS

El concesionario tendrá derecho al aprovechamiento lucrativo del espacio y/o mobiliario que integran el dominio público objeto de concesión, sin más limitaciones que las establecidas en los Pliegos del contrato y en la oferta, siempre y cuando sean complementarias con el desarrollo del negocio principal y no traigan consigo el desarrollo de un negocio separado.

A estos efectos, se entenderán incluidas en todo caso las actividades dedicadas al aprovechamiento, de:

a) Máquinas expendedoras de comidas y bebidas.

b) Espacios habilitados para la entrega y recepción de paquetería.

c) Pequeño servicio de mecánica rápida.

A tal fin el concesionario, además de solicitar y ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Almuñécar con carácter previo, deberá tramitar y obtener los permisos y/o autorizaciones administrativas pertinentes.

La entidad adjudicataria podrá llevar a cabo la incorporación del avance tecnológico para la mejora de las prestaciones y servicios contemplados en estos pliegos.

14. PUBLICIDAD

El Ayuntamiento de Almuñécar se reserva el derecho de explotación de cualquier tipo de publicidad que pueda hacerse en el aparcamiento, incluido los tiques. Esta publicidad podrá ser cedida al concesionario previa petición expresa de éste.

El aparcamiento tendrá la imagen corporativa del Ayuntamiento, no pudiendo el adjudicatario poner publicidad alguna en él. No obstante, se le autoriza a explotar la publicidad en los billetes del aparcamiento previa aprobación previa del Ayuntamiento.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 19

En todo caso, cualquier tipo de publicidad deberá estar en sintonía con la misión, visión y valores del Ayuntamiento de Almuñécar, pudiendo éste reservarse el derecho a retirar cualquier campaña que atente contra los mismos sin indemnización alguna al concesionario.

15. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

La entidad adjudicataria deberá cumplir una serie de limitaciones, sin perjuicio de todas aquellas que pueda incluir en la oferta, de cara a prevenir posibles incendios en el estacionamiento o facilitar la intervención en el mismo por el Servicio Contra incendios, de Salvamento y Protección Civil del Ayuntamiento de Almuñécar.

En todo caso, las instalaciones de recarga de vehículos eléctricos y estaciones de intercambio de baterías, sin perjuicio de lo dispuesto, deberán cumplir con la instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

El estacionamiento deberá disponer de paneles de información para bomberos en cada escalera y acceso, tanto rodado como peatonal. La información que deben incluir los paneles son el plano de planta con indicación de las instalaciones PCI, ubicación de los puntos de recarga, y la localización de los puntos de corte eléctrico.

Cualquier normativa que se desarrolle al respecto y sea de aplicación, deberá desarrollarse por el concesionario e introducirse en el aparcamiento en su conjunto.

Cód. Validación: 3ZA4NMMKHCMS5EGZK2QKR2F77
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 19