

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS DE LA CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA CONSTRUCCIÓN, EXPLOTACIÓN Y CONCESIÓN DE USO DEPORTIVO – CAMPO DE GOLF Y ESCUELA EN EL MUNICIPIO DE MÓSTOLES.

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Cláusula 1. *Objeto del Pliego y finalidad de la concesión.*

Constituye el objeto del presente Pliego, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1375/1986 de 13 de junio que aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RB) fijar las cláusulas de acuerdo con las cuales se otorga por título de concesión, el uso privativo de los terrenos de dominio público.

La concesión demanial, objeto del presente Pliego, se otorga con el fin de que el concesionario proceda a la construcción, conservación, explotación de un **campo de golf y escuela de hasta un máximo de nueve hoyos** en el municipio de Móstoles. Las obras de construcción del campo de golf, serán las definidas en el proyecto que el adjudicatario deberá presentar y que habrá de ser aprobado por el órgano competente.

La presente concesión demanial incluye la obligación por parte del adjudicatario de elaborar, a su entera costa, el estudio geotécnico y topográfico de la parcela, el estudio hidrogeológico, estudio edafológico, el proyecto de ejecución de las obras, estudio de seguridad y salud, dirección y ejecución de obras, y cualquier otro que legalmente sea necesario para la construcción, conservación y explotación del campo de golf.

El Ayuntamiento de Móstoles facilitará a los licitadores, caso de que éstos lo necesiten y a su entera costa, planos de situación y emplazamiento de la parcela, plano topográfico e información sobre accesos y acometidas a la misma.

La finalidad de la presente concesión es contribuir a paliar la carencia de instalaciones para desarrollar los deportes de golf en la región de Madrid y estimular la práctica de los deportes no violentos al aire libre por parte de todos los ciudadanos, en especial por los de la ciudad de Móstoles.

Cláusula 2. *Situación actual.*

Las parcelas se ubican entre la urbanización Parque Coimbra y el río Guadarrama, y el espacio pública que se destinaría a esta concesión forma parte de la finca registral nº 19.003, del Registro de la propiedad nº 3 de Móstoles. IDUFIR 28123000410726, con una superficie total de 465.000 m², de los cuales quedarán afectados por este proceso concursal 361.792 m² (trescientos sesenta y un mil setecientos noventa y dos metros cuadrados).

La finca matriz de esta concesión tiene la siguiente descripción:

"URBANA: Terreno denominado PARQUE GUADARRAMA, destinado a parque público, ocupa una superficie de cuatrocientos sesenta y cinco mil metros cuadrados. Lida: al Norte, con Arroyo del Soto en una línea quebrada hasta el Río Guadarrama y en una línea de noventa y cinco metros del encuentro

con el Arroyo del Soto; al Sur, con Carretera Madrid-Portugal; al Este, con finca matriz; y al Oeste, con Río Guadarrama. No consta la Referencia Catastral. Procede y se SEGREGA de la finca registral número 15.689, al folio 188, del tomo 938, libro 833 del Archivo General de Móstoles. SIN CARGAS. PARQUE COIMBRA, S.A., con Código de Identificación Fiscal número A-2839144; es dueña de la finca de procedencia, según consta en la inscripción 2ª; y ahora, mediante escritura que se dirá, y debidamente representada, SEGREGA de la misma la finca descrita al principio, en unión de otras, solicitando su inscripción en esta oficina lo que verifico por la presente; y, seguidamente, las CEDE gratuitamente al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES, debidamente representado, que acepta tales cesiones. en su virtud, previa segregación, inscribo el dominio de esta finca, a favor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES, por título de cesión gratuita. MÁS EXTENSO en la inscripción 1ª de la finca registral número 19.001, al folio 70 de este tomo. Asiento 137, Diario 48. Móstoles, a cuatro de noviembre de dos mil once."

De la citada finca se segregan 361.792 m² de suelo que son los que se destinarán a la concesión objeto de valoración, cuya descripción es la siguiente:

Norte: En línea quebrada colindante con Arroyo del Soto en una longitud de 558,94 metros lineales.

Sur: En línea quebrada con la banda de protección del Parque Guadarrama y la A-5, en longitud de 226,59 metros lineales.

Este: En línea quebrada colindante en toda su longitud con Parque Guadarrama en longitud de 2.332,45 metros lineales.

Oeste: En línea quebrada con el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama en longitud de 1.311,20 metros lineales.

Tiene una superficie de 361.792 metros cuadrados y se adjunta plano como anexo 1.

El carácter de la parcela es el de DEMANIAL, según consta en la ficha del **inmueble INMO502** y proviene de la cesión gratuita de la sociedad Parque Coimbra A FAVOR DEL Ayuntamiento De Móstoles. Escritura de cesión del 23 de julio de 1985.

Referencia catastral del inmueble:28092A024001030000OW

Cláusula 3. Condiciones Urbanísticas.

"El Plan General vigente fue aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 15 de enero de 2009, publicado en el boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 6 de abril de 2009 y publicación de la Normativa Urbanística en el Boletín de la Comunidad de Madrid de 25 de abril de 2009".

La parcela segregada está clasificada como SNUP - Suelo Urbanizable No Programado de protección, que a su vez incorpora dos categorías diferenciadas.

Área nº 1. De 254.549 m² de suelo, situada colindante con la Urbanización Parque Coimbra.

El PGOUM clasifica esta parcela como SNUP-RN, suelo no urbanizable de protección por sus riquezas naturales, con una superficie de 254.549 m² de suelo que describe como permitidos los siguientes usos:

- a) La producción agrícola, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio ambiente objeto de protección, no permitiéndose, en todo caso edificaciones vinculadas a este uso.
- b) Los ligados a actividades culturales y/o científicas, docentes y divulgativas relacionadas con el espacio natural y que deberán situarse en una zona que cuente con obras de urbanización.

MÓSTOLES - MADRID

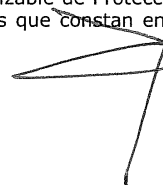
Sustituye a: BEE - ZV3

<p>ÁMBITO: ZONA NO URBANIZABLE OESTE PARQUE COMBRA (1)</p> <p>SUPERFICIE SUELO: 254.549 m²</p> <p>SUPERFICIE EDIFICABLE: SEGÚN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</p> <p>PLAN GENERAL</p> <p>NORMA URBANÍSTICA: SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SU RIQUEZA NATURAL</p> <p>ORDENANZA SNUP-RN</p> <p>USO GENÉRICO: AGRÍCOLA, ACTIVIDADES CULTURALES Y/O CIENTÍFICAS, DOCENTES, DIVULGATIVAS... CONFORME ESPACIO NATURAL</p>	<p>PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES</p> <p>DISPONIBILIDAD: INMEDIATA</p> <p>PARCELA: *****</p> <p>MODO DE ACCESO: CONCESIÓN-CONCURSO</p> <p>FINCA REGISTRAL: 19.003 (parte)</p> 
--	--



Área nº 2. De 107.243 m² de suelo, situada entre el Área nº 1 y el Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama.

El PGOUM clasifica esta parcela como SNUP-BPG, suelo no urbanizable de protección borde del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su entorno, con una superficie considerada de 107.243 m² de suelo. Condiciones específicas. Además de las explicitadas para el Suelo No Urbanizable de Protección por sus riquezas naturales se establecen otras determinaciones que constan en el informe.



<p>ÁMBITO: ZONA NO URBANIZABLE PROTEGIDA BORDE PARQUE GUADARRAMA</p> <p>SUPERFICIE SUELO: 107.243 m²</p> <p>SUPERFICIE EDIFICABLE: *****</p> <hr/> <p>PLAN GENERAL:</p> <p>NORMA URBANÍSTICA: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO</p> <p>ORDENANZA SNUP-BPG</p>	<p>PROPIEDAD: AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES</p> <p>DISPONIBILIDAD: INMEDIATA PARCELA: *****</p> <p>MODO DE ACCESO: CONCESIÓN-CONCURSO FINCA REGISTRAL: 19.093 (parte)</p> 
---	--



Para una mejor comprensión, se incorpora como anexos 1 y 2 la ficha perteneciente a "Suelo no urbanizable de protección por sus riquezas naturales" (SnUP-RN) y la correspondiente a "Suelo no urbanizable de protección de borde del parque regional del curso medio del Río Guadarrama y su entorno" (SNUP-BPG).

Como informe complementario, más extenso al recogido en los anexos citados, este pliego recoge en su integridad el informe técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión de la GMU, de fecha 1 de junio de 2012, cuyos datos más relevantes se recogen a continuación:

"El Plan General de Móstoles 2009, incluye en la categoría de SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL BORDE EL PARQUE REGIONAL DEL CURSO MEDIO DEL RÍO GUADARRAMA Y SU ENTORNO (SNUP-BPG) el entorno de la Urbanización Guadarrama "incrustado" en el Parque Regional, estableciendo como condiciones específicas:

Además de las explicitadas para el Suelo No Urbanizable de Protección por sus riquezas naturales se establecen específicamente las siguientes:

- a) Se prohíbe la tala de arbolado característico de los ecosistemas de la zona y aquellas especies que posean valor científico o sean curiosidad natural. Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad vegetal o para la seguridad pública.
- b) La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

- c) *Se prohíben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieran afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.*
- d) *Las vías rodadas, excepto para uso rural, agrícola o forestal que eventualmente lo atraviesan deberán plantearse a distinto nivel.*
- e) *Se prohíbe cualquier tipo de vertido.*
- f) *Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente.*
- g) *Los yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo se regulan por lo establecido en el mismo.*

EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR SUS RIQUEZAS NATURALES (SNUP-RN) lo constituyen suelos colindantes con la zona de Borde del Parque Regional del Guadarrama y muy próximos al curso del río del mismo nombre, que merecen una protección especial por su singularidad natural (arroyos y escarpados) y su importancia geomorfológica o ecológica (promontorios y mogotes).

Determinaciones sobre el volumen. La edificabilidad, ocupación y altura serán las que se incluyan en la calificación urbanística y con carácter subsidiario las especificadas en las condiciones generales para el uso de que se trate.

Determinaciones sobre uso y destino de la edificación. Es uso característico de este suelo la defensa y mantenimiento del medio natural. Son usos permitidos los siguientes:

- a) *La producción agrícola en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio ambiente objeto de protección, no permitiéndose, en todo caso edificaciones vinculadas a este uso.*
- b) *Los ligados a actividades culturales y/o científicas, docentes y divulgativas relacionadas con el espacio natural y que deberán situarse en una zona que cuente con obras de urbanización.*

Determinaciones particulares

- *Queda especialmente prohibido el uso residencial salvo la vigilancia de las instalaciones citadas en el punto b) del párrafo anterior y el ganadero. Las viviendas existentes deberán erradicarse progresivamente, procediéndose a la repoblación con objeto de evitar su reconstrucción.*
- *Las instalaciones deberán asegurar la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para los suelos, y las aguas superficiales o subterráneas.*

El resto de instalaciones deberá asegurar igualmente la depuración biológica de las aguas residuales generadas, garantizando la ausencia de cualquier tipo de contaminación para las aguas superficiales y subterráneas.

- *Se buscará la integración de las posibles construcciones o instalaciones en el paisaje. En todo caso, los proyectos que se presenten a la conformidad del órgano administrativo competente, justificarán su localización en el área de menor fragilidad paisajística, e incluirán un estudio de volúmenes, texturas y colores que aseguren su adaptación al medio.*

El proyecto incluirá igualmente las medidas correctoras que garanticen la corrección de las posibles afecciones o impactos de la actuación.

*El Plan General de Móstoles establece que en el Suelo No Urbanizable de Protección, excepcionalmente, a través del procedimiento de calificación previsto en la Ley 9/01 del Suelo de la Comunidad de Madrid, **podrán autorizarse actuaciones específicas, siempre que estén previstas en la legislación sectorial y expresamente permitidas por el planeamiento territorial o el planeamiento urbanístico.***

Entre las Actuaciones en suelo no urbanizable de protección que requieren Calificación Urbanística, el Plan General permite de acuerdo con el artículo 29.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, entre otras actividades que:

*De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, en el Suelo No Urbanizable de Protección podrán realizarse e implantarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, **las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación.***

De lo anteriormente descrito se desprende que tanto en la zona de suelo SNUP-RN como en la zona SNUP-BPG se permiten los usos ligados a actividades culturales y/o científicas, docentes y divulgativas relacionadas con el espacio natural, como equipamiento público que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación de suelo no urbanizable. Si bien solo se podrán construir edificaciones complementarias al uso objeto de este informe en la zona de suelo SUNP-RN.

CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior se informa que es posible la implantación de un Campo de Golf Municipal que incluya una Escuela de Golf federada en las parcelas delimitadas en el plano adjunto, que corresponden, en suelo SNUP-RN con una superficie de 254.549 m² y en suelo SNUP-BPG con una superficie de 107.243 m², en total 361.792 m². Todo ello sin perjuicio de la correspondiente Tramitación Medioambiental. Si bien solo se podrán construir edificaciones complementarias al uso objeto de este informe en la zona de suelo SUNP-RN."

Cláusula 4. Características de las actuaciones a desarrollar para la consecución del objeto del presente pliego.

Con independencia y complementariedad al contenido del pliego administrativo, con carácter general las actuaciones a desarrollar son las siguientes:

- a) Las relativas a la redacción del Anteproyecto.
- b) Las relativas a la redacción del Proyecto de ejecución de obra y sus correspondientes proyectos parciales de instalaciones, estudio de seguridad y salud, y cuantos subproyectos sean necesarios, tomando como base y conformidad con las prescripciones técnicas que se indican en el presente pliego.
- c) Las relativas a las condiciones de ejecución de las obras, así como la dirección facultativa de las mismas.

- d) La obtención y el pago de la preceptiva licencia de obras, la licencia ambiental correspondiente a la actividad a desarrollar y cuantos permisos sean necesarios para la realización de las mismas y que le corresponda como instalación y servicio municipal de interés público.
- e) Las relativas a la realización y mantenimiento de las obras de construcción de las instalaciones que se propongan, incluyendo las obras de urbanización y acondicionamiento de la parcela que sean necesarias y la conservación integral del recinto.
- f) Las relativas a la gestión y explotación de las instalaciones deportivas municipales resultantes de la obra que se ejecute, según las prescripciones técnicas del Programa de Actividades y que incluirán como mínimo:
- La conservación y mantenimiento de instalaciones, maquinaria y equipos.
 - La información y venta de servicios y actividades.
 - La atención al público.
 - Las tareas de limpieza.
 - Las tareas de jardinería.
 - Las tareas de vigilancia y control.
 - Las tareas de recaudación de fondos.

Cláusula 5. Características de la actividad a desarrollar por el concesionario.

Comprenderá aquellas derivadas de la práctica de golf.

Así, respecto de las instalaciones del complejo deportivo, la propuesta deberá comprender como mínimo las siguientes:

1. DEPORTIVAS.

- 1.1. Un recorrido de golf de 9 hoyos.
- 1.2. Pitch and putt de tantos hoyos como el proyectos licitador, señale hasta un máximo de 9 hoyos.
- 1.3. Un campo de prácticas, greens, zonas de chips y bunkers, todos ellos de prácticas.
- 1.4. Una escuela de golf.

2. EDIFICIOS PARA EQUIPAMIENTOS

- 2.1. Casa club.
- 2.2. Cualquier otro equipamiento que se considere necesario por el concursante para el desarrollo de la actividad de la escuela de golf.

3. INFRAESTRUCTURAS GENERALES

- 3.1. Obras de urbanización realizadas dentro del perímetro que delimita la zona total de ocupación y referidas a:
 - a) Cerramientos
 - b) Pavimentos de espacios exteriores

Pliego de prescripciones técnicas y criterios de valoración de las ofertas de la concesión demanial para la construcción, explotación y concesión de uso deportivo – campo de golf

- c) Red de abastecimiento de agua
- d) Red de saneamiento
- e) Red eléctrica y de alumbrado
- f) Red de distribución de gas
- g) Red telefónico
- h) Jardinería
- i) Cualquier otra red necesaria para la total y completa financiación del complejo de golf

4. SERVICIOS GENERALES

- 4.1. Control de accesos y espectadores.
- 4.2. Oficinas.
- 4.3. Control informatizado de utilización de instalaciones.
- 4.4. Vestuarios.
- 4.5. Zona de restauración
- 4.6. Servicios de seguridad.
- 4.7. Servicios de mantenimiento.

Respecto de las características de diseño del complejo de golf, se establecen las siguientes características de diseño:

- a) El complejo de golf podrá ser realizado por fases, explicitadas en la oferta, con un período máximo de cuatro años entre la apertura al público de cada una de ellas.
- b) El complejo de golf tendrá carácter público y formativo, primordialmente, en beneficio del GOLF y sus practicantes.
- c) Los diferentes recorridos deberán estar bien orientados.
- d) Deberán evitarse los hoyos ciegos.
- e) Evitarán situaciones de peligro, no existiendo hoyos que se curcen, dog legs o similares que faciliten jugar por otro hoyo, greens muy cercanos a lees de salida, etc.
- f) Se evitarán las grandes distancias entre un tee y el green del hoyo siguiente.
- g) Dispondrá de una o varias láminas de agua que servirán de zonas ecológicas medioambientalmente sensibles y como depósitos reguladores para almacenamiento del agua de riego, en caso de necesidad.
- h) El diseño tendrá muy presente el coste de mantenimiento, el consumo de agua y como condicionante fundamental, el máximo respeto medioambiental del ecosistema en que se desarrolla.

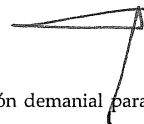
5. RÉGIMEN DE USO:

- Dada la amplia dotación del centro, el acceso al mismo podrá tener variadas formas de control, tantas como servicios se presten y siempre bajo los criterios de funcionalidad y comodidad de uso tanto para los potenciales usuarios de la instalación como de los espectadores a los torneos o competiciones que se celebren.
- El funcionamiento de las instalaciones indicadas será controlado y regulado por la empresa adjudicataria.

- El control informático de la instalación será controlado y regulado por la empresa adjudicataria.
- El Ayuntamiento podrá proponer y planificar las actividades que le son propias que se regirán por las siguientes normas generales sin perjuicio de otras cualquiera que se pudieran acordar entre la empresa adjudicataria y el Ayuntamiento:
 - o La cesión de espacios y horarios se realizará siempre de común acuerdo entre el Ayuntamiento y el concesionario, con el fin de evitar alteraciones en el servicio a los abonados al centro deportivo.
 - o El concesionario facilitará las instalaciones en las condiciones de uso habituales.
 - o Para todas las actividades que el Ayuntamiento acuerde con el concesionario realizar en las instalaciones objeto de la concesión, el Ayuntamiento ostentará la figura de Promotor y el concesionario la empresa organizadora. Esta condición se hace extensible a cualquier acuerdo entre asociaciones, clubes o similares y el Ayuntamiento.
 - o Como promotor, el Ayuntamiento propondrá la actividad y el concesionario cobrará las cuotas que sean correspondientes sin perjuicio de lo enumerado anteriormente.
 - o La realización de las actividades y las cuotas serán consensuadas con una antelación suficiente entre el Ayuntamiento y el concesionario. Anualmente se pactará un calendario de actividades antes del 1 de junio.
- El concesionario podrá organizar y utilizar las instalaciones del Centro Deportivo para actividades deportivas y culturales no contempladas en el programa deportivo.
- Las instalaciones del Centro Deportivo permanecerán abiertas todos los días del año en base a la propuesta del licitador, excepto festivos puntuales que se acuerden además del día 25 de diciembre, 1 y 6 de enero.
- La entidad adjudicataria y el Ayuntamiento deberán presentar antes del 1 de junio la programación deportiva de la próxima temporada.
- De la suma de ambas propuestas y con las retrocesiones que se acuerden por parte del ayuntamiento como valoración de su propuesta específica de actividades, el adjudicatario realizará el informe y agenda final de actividades para la temporada siguiente.

Cláusula 6. Obligaciones del concesionario.

1. En lo que respecta a la ejecución de las obras e instalaciones:
 - a) Redactar a su entera costa los proyectos de ejecución de conformidad con los anteproyectos, o en su caso proyectos básicos, aprobados por el órgano competente.



- b) Ejecutar a su entera costa las obras a cuyo fin se otorga la concesión de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego y en los proyectos de ejecución aprobados por el órgano competente.
- c) Ejecutar las obras a cuyo fin se otorga la concesión en los plazos totales y parciales previstos en este Pliego, en los proyectos y en los programas de trabajo.
- d) Obtener a su costa cuantos permisos, visados, autorizaciones y licencias sean necesarias en los organismos oficiales que corresponda para la ejecución de las obras y puesta en funcionamiento de la actividad, especialmente en lo relativo a la construcción o modificación que imponga el Canal de Isabel II para el servicio de riego y consumo, en base al contenido del Plan Especial de Infraestructuras para el municipio de Móstoles de diciembre de 2009.
- e) Observar el Real Decreto 1627/1997, 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- f) Observar las disposiciones normativas en materia de eliminación de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad.

2. En lo que respecta a la actividad a desarrollar:

- a) Realizar, asumiendo el riesgo y ventura de la explotación, la actividad de manera regular y continuada y en los términos previsto en la legislación de pertinente aplicación.
- b) Sufragar por su cuenta directa y exclusiva los gastos, tanto ordinarios como extraordinarios que originen las instalaciones, por razón de tributos, suministros, servicios y cuantos se deriven de su explotación.
- c) Vigilar minuciosamente el funcionamiento de las instalaciones y revisar los mecanismos de las mismas para garantizar la seguridad de los usuarios. Deberá atender al respecto cualquier indicación que se le haga por la Administración Municipal.
- d) Efectuar la renovación y mejora de las instalaciones que sean necesarias para que el campo de golf constituya siempre una atracción de primera categoría dentro de su género, respetando el diseño original.
- e) Situar el documento de concesión, o una fotocopia del mismo, en el lugar de la actividad, visibles para los usuarios y vecinos, y a disposición de los funcionarios municipales y efectivos de la Policía Municipal.
- f) Explotar de forma directa la actividad de que se trate, sin que pueda subrogar en la misma a ningún tercero, ni ceder, directa o indirectamente, en todo o en parte, las obras, construcciones e instalaciones, salvo la autorización del órgano competente.
- g) El concesionario queda obligado a que el campo de golf sea un campo federado en la Federación de Golf de Madrid

h) Mantener las instalaciones y cada uno de los elementos que las componen en las debidas condiciones de limpieza, seguridad y ornato. A tales efectos el concesionario deberá de:

- Responsabilizarse de la limpieza de las zonas aledañas cuya suciedad se deban al uso por parte de los clientes de la instalación.
- Disponer de los correspondientes elementos de recogida y almacenamiento de residuos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa sobre protección del medio ambiente vigente en cada momento.
- Almacenar o apilar productos, materiales o residuos propios de la actividad en los lugares habilitados para ello según el proyecto aprobado por el órgano competente. En ningún caso se permitirá almacenar o apilar productos, materiales o residuos propios de la actividad fuera de los lugares habilitados a tal efecto.

i) Desempeñar la actividad de que se trate en las debidas condiciones de limpieza y aseo e higiénico-sanitario, de acuerdo con la legislación existente y con la máxima corrección para los usuarios. No se permitirá ningún tipo de discriminación en el acceso al establecimiento.

No obstante lo anterior, el concesionario podrá impedir el acceso al establecimiento a aquellos usuarios que no abonen la tarifa correspondiente, sin perjuicio de lo que, a este respecto, se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

j) Colocar y mantener en lugar visible lista de precios y disponer de las correspondientes hojas de reclamaciones.

k) Cumplir, en el ejercicio de su actividad, cuantas demás obligaciones resulten de la normativa vigente en cada momento sobre la materia.

l) El concesionario deberá presentar dentro de su programación anual, un proyecto de colaboración con el Área de Deportes del Ayuntamiento de Móstoles, con el fin de promocionar este deporte entre los vecinos del municipio. Dicho programa deberá ser aprobado por la Concejalía de Deportes.

3. Otras obligaciones:

a) Proteger el dominio público que quede vinculado a la concesión, en especial, preservando los valores ecológicos y ambientales del mismo.

b) Mantener durante todo el periodo de la concesión, las construcciones e instalaciones ejecutadas en perfecto estado de conservación y adaptados a la legislación vigente en cada momento. Los gastos en los que se incurra por la reparaciones necesarias para el cumplimiento de esta obligación, bien sean realizados a iniciativa del concesionario o a requerimiento municipal u autonómico, correrán única y exclusivamente por cuenta del concesionario.

- c) Dar cumplimiento a todos los compromisos incluidos en la proposición presentada a licitación y que fueron valorados en el momento de la adjudicación de la concesión.
- d) Indemnizar a la Administración o a los terceros de cuantos daños y perjuicios se ocasionen por la ocupación del dominio público, la ejecución de la obra o por la realización de la actividad objeto de concesión.
- e) Previamente a la adjudicación definitiva de la concesión, y con independencia de cualquier otra que legalmente le fuera exigible en virtud de su actividad, el concesionario deberá suscribir a su cargo las siguientes **pólizas de seguro**:
 1. Póliza de seguro que cubra las posibles responsabilidades civiles, en las que, como consecuencia de la construcción y posterior realización de su actividad pueda incurrir el concesionario frente a terceros. El capital mínimo asegurado será de 300.000 euros, por siniestro.
 2. Póliza de seguro que cubra los daños que puedan sufrir las obras realizadas y las instalaciones ejecutadas por cualquier riesgo, incluido el incendio. El importe mínimo del riesgo asegurado será el presupuesto de ejecución de las obras e instalaciones.
 3. Póliza de seguro de accidentes que cubra suficientemente los daños, lesiones y muerte que puedan causarse por cualquier motivo al público asistente a las actividades del recinto, así como a los empleados de las instalaciones, por valor de 5.000.000 €. (cinco millones de euros).

Todas estas pólizas deberán cubrir la totalidad del periodo concesional.

Las correspondientes pólizas dispondrán de una cláusula de revaloración automática, en función de los incrementos que experimente el índice de los precios al consumo anual, así como, del valor atribuido, en cada momento, al inmueble, a todo lo largo de la concesión.

Las pólizas deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, que en todo momento podrá exigir los justificantes del pago regular de las primas.

El incumplimiento de estas obligaciones, así como el impago de algunos de los recibos será considerado infracción grave, dando lugar a la imposición de las correspondientes sanciones.

No obstante lo anterior, el concesionario queda obligado a resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que pudieran derivarse de cualquier actividad relacionada con el campo de golf y responderá de manera directa ante el Ayuntamiento y terceras personas de todos los daños que no fueran cubiertos por las pólizas de seguro que obligatoriamente han de suscribir. También responderá éste de manera directa ante las aludidas personas en los casos de insuficiencia de las pólizas de seguro, o cualquier otro.

- f) Abonar el canon concesional de conformidad con lo previsto en este Pliego y normativa que resulte de aplicación.
- g) Abonar cualesquiera gasto que se ocasionen con motivo de la preparación y de la formalización de la concesión. En concreto, son de cuenta del concesionario los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales o en cualquier medio de comunicación, y los de formalización de la concesión en el supuesto de elevación a escritura pública.
- h) Satisfacer todos los gastos a que dé lugar el cumplimiento de la concesión, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, suministros, honorarios y salarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si este fuera exigible, el IVA, ITPAJD y, en general, cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución de la concesión durante su plazo de vigencia.

En especial, el otorgamiento de la presente concesión queda sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.b. del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Los contratos de servicios para las acometidas de agua, saneamiento y electricidad, que serán subterráneas, y los gastos derivados de su consumo serán por cuenta del titular de la concesión y deberán celebrarse por éste con las Compañías suministradoras del servicio.

- i) Cumplir lo dispuesto en el Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y adoptar las medidas de seguridad que le correspondan según el Reglamento de Medidas de Seguridad, aprobado por Real Decreto 994/1999, de 11 de junio, así como lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 13 de junio, de Protección de Datos con Carácter Personal en la Comunidad de Madrid o normativa que el futuro la sustituya.
- j) Realizar, dentro de los treinta días naturales anteriores a la terminación de la concesión por el transcurso de su plazo de vigencia o dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación de la resolución en los restantes supuestos de extinción de la concesión, las correcciones, reparaciones y sustituciones que los Servicios Técnicos Municipales determinen, a fin de que el Ayuntamiento reciba las obras, construcciones e instalaciones en perfectas condiciones de uso. De conformidad con lo previsto en este Pliego y en la LPAP, a la extinción de la concesión, las obras, construcciones e instalaciones serán adquiridas gratuitamente y libres de cargas y gravámenes por la Administración.
- k) Cumplir la demás normativa vigente, y la que en el futuro se apruebe, que resulte de aplicable por razón de materia, en especial, la laboral, de seguridad social, de integración social de minusválidos, de prevención de riesgos laborales, de supresión de barreras arquitectónicas y de defensa a los consumidores y usuarios, debiendo, en su caso, efectuar las adaptaciones correspondientes en las obras e instalaciones.

l) Las demás previstas en este Pliego.

4. Personal al servicio de concesionario:

- El concesionario está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, de integración social de minusválidos y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales y en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 enero, así como de las que se promulguen durante la ejecución de la concesión.
- No existirá vinculación laboral alguna entre el personal que se destine a la ejecución de la concesión y el Ayuntamiento de Móstoles, por cuanto aquél queda expresamente sometido al poder de dirección y organización de adjudicatario en todos los ámbitos y órdenes conforme a lo establecido normativamente, siendo, por tanto, el adjudicatario el único responsable y obligado al cumplimiento de cuantas disposiciones legales resulten aplicables, en especial en materia de contratación, Seguridad Social, prevención de riesgos laborales y fiscales.
- Dispondrá en número suficiente para atender la demanda existente de monitores deportivos, administrativos, operarios de mantenimiento y limpieza, de acuerdo con su oferta o, modificada esta, con los convenios o acuerdos suscritos con el Ayuntamiento.
- Velará en todo momento por la estabilidad en el empleo del personal afecto a la ejecución del servicio, y desarrollará un plan de formación dirigido a dicho personal. Así mismo, fomentará la implicación del personal con el proyecto deportivo y su filosofía de servicio al ciudadano, transmitiendo en todo momento una imagen positiva del mismo.
- Cuidará de que el personal afecto al servicio tenga la máxima polivalencia y flexibilidad posible en sus funciones y dedicación.
- Cuidará de que el personal vaya debidamente uniformado. El escudo o lema del concesionario figurará en el uniforme. La inclusión del anagrama o escudo municipal deberá ser autorizada por el Ayuntamiento. El personal deberá observar en todo momento el necesario decoro personal, la corrección y el respeto al usuario del servicio.
- Designará un representante en la instalación, "Director de Explotación del Contrato", que será el único responsable de dar órdenes e instrucciones a su propio personal. En caso de necesidad nombrará un "Encargado" que pueda suplirle. Será función de este Director recibir las sugerencias del "Responsable de Contrato" designado por el Ayuntamiento. Las notificaciones se realizarán siempre por escrito, debiendo firmar el Director o Encargado el oportuno recibí sobre una copia del texto.
- Responderá de que todos los usos y servicios dispuestos por la empresa concesionaria sean prestados directamente con personal de su plantilla, sin perjuicio de que el concesionario subcontrate determinados servicios de acuerdo a la normativa vigente y que organice su plantilla de forma que cubra óptimamente las necesidades de funcionamiento.

5. Otras obligaciones.

- Cumplimiento del horario en todos los servicios.
- Realizar y desarrollar la programación diaria de las actividades. Asumir la responsabilidad de la actuación y comportamiento de su personal.
- Establecer los mecanismos interprofesionales necesarios para favorecer el proceso y ofrecer una mayor calidad en el servicio.
- Responsabilidad del botiquín y estricto control e inventario del mismo.
- Atención e información al público y usuario.
- Recogida de quejas y reclamaciones, contestación y acción correctiva cuando resulte de su responsabilidad, y/o remitiéndolas a la comisión de seguimiento en cualquier caso.
- Control de entrada a la instalación. Por las especiales características de la misma, al comienzo de la prestación de los servicios se aprobará por ambas partes un reglamento de acceso y control de acceso a la instalación.
- Facilitar el acceso a la instalación a los técnicos municipales que supervisen los servicios prestados cuando estén debidamente identificados. Dichas visitas serán reflejadas en el libro de comunicados.

CAPÍTULO II PROCEDIMIENTOS Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Cláusula 7. *Procedimiento de adjudicación.*

El otorgamiento de la concesión se efectuará en régimen de concurrencia atendiendo a una pluralidad de criterios y por procedimiento abierto.

La licitación será publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Móstoles, siendo notificados a los interesados cuantos actos les afecten.

El plazo máximo para resolver este procedimiento será de seis meses de conformidad con lo establecido el artículo 96.6 LPAP.

Cláusula 8. *Criterios de adjudicación.*

La adjudicación de la concesión recaerá en el licitador que haga la proposición más ventajosa, y quien, por tanto, obtendrá la mayor puntuación, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1.- Criterios no valorables en cifras o porcentajes. (40 puntos)

1.1.- Propuesta que concrete el mejor diseño en el anteproyecto en relación a las instalaciones y obras. (Hasta **10 puntos.**)

El resto se valorará de forma proporcional a la consideración de su diseño.

Pliego de prescripciones técnicas y criterios de valoración de las ofertas de la concesión demanial para la construcción, explotación y concesión de uso deportivo – campo de golf

1.2.- Propuesta que mejor integración medioambiental proponga en relación con la parcela y el entorno. (Hasta **3 puntos**)

El resto se valorará en función del grado de integración.

1.3.- Propuesta que mayor calidad ofrezca para las instalaciones y obras a realizar, deducidas del anteproyecto a presentar y conforme al valor económico de las mismas. (Hasta **7 puntos**)

Se valorará el resto de las propuestas de forma proporcional al valor económico.

1.4.- Propuesta que ofrezca mejor plan integral de la práctica de golf. (Hasta **20 puntos**).

Para ello se realizarán especificaciones concretas para los siguientes subcriterios:

- Plan de cursos de aprendizaje y perfeccionamiento del golf.
- Plan de fomento de la práctica de golf.
- Planes de formación en el deporte del golf para los ciudadanos.
- Plan de campeonatos de torneos propios.
- Convenios para jugar en otros campos.
- Plan de creación de puestos de trabajo.
- Plan de mejoras en las instalaciones.
- Plan de desarrollo de programación deportiva dirigida a los escolares del municipio.
- Plan de creación de un equipo de competición.

2.- Criterios valorables en cifras o porcentajes. (60 puntos)

2.1.- Oferta económica (Mejora del canon anual mínimo): Hasta 35 puntos.

Se dará mayor puntuación al licitador que oferte el canon anual global más alto por encima del mínimo establecido en el presente pliego, con una puntuación máxima de 35 puntos.

La puntuación relativa a este apartado se calculará de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$35 \text{ puntos} \times \frac{\text{Importe del canon ofertado por el licitador.}}{\text{Importe del canon de mayor cuantía ofertado}}$$

Para que el canon ofertado por el licitador pueda ser objeto de valoración deberá ser superior al mínimo anual establecido en este Pliego.

De acuerdo con lo anterior, cuando el canon ofertado por el licitador sea igual al mínimo anual establecido en este Pliego, la puntuación por este concepto será 0.

2.2.- El menor coste de las tarifas para la entrada y uso de los servicios e instalaciones del campo de golf. (Hasta **15 puntos**).

Para la baremación de las menores tarifas de uso se asignarán un máximo de 10 puntos a los green fees de los campos de golf. Los 5 puntos restantes hasta

completar los 15 posibles, se aplicarán al resto de tarifas de uso, alquileres, clases y cualquiera otros servicios que se planteen por el licitante.

2.3.- Plazo de puesta en funcionamiento del campo de golf. (Hasta 5 puntos).
Asignando 5 puntos al plazo menor y 0 puntos al plazo mayor intercalando el resto entre ambos valores.

2.4.- Plazo de la concesión. (Hasta 5 puntos)

En la valoración relativa al plazo de la concesión se interpolaran linealmente entre 0 y 5 puntos las ofertas presentadas, asignando 5 puntos al plazo mínimo establecido de 35 años y 0 puntos al mayor periodo establecido de 40 puntos.

TOTAL: 100 PUNTOS

Cláusula 9. Contenido del sobre nº 2 "Criterios no valorables en cifras o porcentajes".

Se incluirán aquellos documentos que sean precisos para la valoración de los criterios que dependan de un juicio de valor y se presentará cumpliendo el requisito establecido en el artículo 26 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

1. EQUIPO TÉCNICO

Los concursantes deberán especificar el equipo técnico que intervendrán en la redacción del proyecto y en la dirección facultativa de las obras, indicando la dedicación que cada uno de ellos tendrán en todo el desarrollo, debiendo facilitar su identificación currículo y experiencia.

Asimismo es necesario aportar un cronograma de las obras, desglosado por capítulos.

2. COMPLEJO DE GOLF.

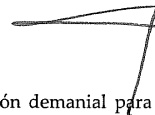
2.1. Instalaciones Deportivas

2.1.1. Memoria

Los concursantes deberán justificar la experiencia profesional, indicando los proyectos y las direcciones de obras realizados en los últimos años, así como la experiencia en gestión de otros complejos de golf, tanto públicos como privados.

Deberán presentar una memoria descriptiva y técnica lo más detallada y amplia posible, describiendo las características de los recorridos, los criterios de diseño y su posible contraste, en el caso de que lo hubiera, con las determinaciones reseñadas en este pliego de condiciones.

Asimismo será necesaria la realización de una memoria orientativa de las instalaciones, acometidas de riego, drenajes, edificio de maquinaria así como de los criterios globales de mantenimiento.



Se aportará un cuadro resumen con las superficies, capacidades y ratios habituales en los campos de golf, que como mínimo deberán incluir:

- a) Superficies (en mts²) de tees, greens, fairways, rough y bunkers.
- b) Superficies del campo de prácticas, putting greens, etc.
- c) Superficies de zonas ajardinadas y zonas de árboles
- d) Superficies de siembra.
- e) Capacidades y consumos de agua, valorándose de forma muy especial la utilización de céspedes de bajo consumo.
- f) Magnitudes de los campos que deberán incluir la longitud de los hoyos, el par.
- g) Los ratios habituales en los campos de golf.

2.1.2. Planos

La documentación a entregar por los licitantes deberá contar, como mínimo con los siguientes planos y soportes informáticos:

- a) Plano de situación.
- b) Plano de emplazamiento.
- c) Plano general de los campos, definiendo los hoyos, zona de prácticas y otros elementos (greens de prácticas y Bunkers, etc.)
- d) Plano de cada uno de los hoyos, campo de prácticas y green de prácticas.
- e) Gráfico representativo de los recorridos, con sus niveles correspondientes (tee-fairway-green).
- f) Lo anterior deberá presentarse con copia de planos y en soporte informático.

2.2. Otras actuaciones

El concursante incluirá en su anteproyecto todos los servicios e instalaciones exigibles para una instalación de estas características como son los espacios libres y zonas verdes de libre acceso, las zonas establecidas para las instalaciones y los servicios complementarios, con acceso limitado del público y los espacios de aparcamiento regulado o los edificios de apoyo y sede social.

Serán por cuenta del concesionario la modificación de los servicios afectados por la ejecución de las obras objeto de la concesión (redes de energía eléctrica, abastecimiento de aguas, gas, teléfonos, alcantarillados, etc.) Así como las actuaciones y gestiones oportunas para su realización.

Es necesario enmarcar todo el complejo de actuaciones descritas dentro de unos criterios paisajísticos que serán desarrollados en el Proyecto correspondiente, incidiendo en mantener el máximo respecto al medio en

que se ubica y estableciendo, en su conjunto, un complejo con el necesario criterio de sostenibilidad.

Se prestará especial atención a la incorporación de elementos vegetales, árboles y/o arbustos tanto de juego en y entre las calles, en su caso, como en todos los espacios libres del complejo que completen la unidad paisajística deseada.

2.4. Paneles

Deberá representarse, al menos una imagen global de la propuesta, donde figure la totalidad del ámbito de actuación. Ésta se hará mediante un plano a escala 1:2.500.

Dentro también se incluirá la parte literaria o explicativa, así como los cuadros con superficies, usos, valoraciones, etc. El tipo y tamaño de la letra se consideran de libre elección por los concursantes, pero la lectura debe poder realizarse con una comodidad razonable, teniendo en cuenta el formato y la composición elegida para los paneles.

3. OTRAS ESPECIFICACIONES.

Se admitirán variantes de los concursantes sobre la concepción y prestaciones que las instalaciones puedan suministrar además de las mencionadas, como mínimas, en el presente Pliego, si bien el Ayuntamiento de Móstoles se reserva la facultad de admitir o denegar dichas variantes.

En este sobre se incluirá la documentación técnica siguiente, en orden a la aplicación de los criterios objetivos de adjudicación del concurso:

- a) Proyecto de Normativa reguladora del uso de las instalaciones.
- b) Plan financiero de las obras.
- c) Programas de actuaciones previstas para el primer año de explotación.
- d) Propuesta de actividades paralelas socio - culturales.
- e) Propuesta de tarifas, en base al oportuno estudio del coste real de las mismas.
- f) Cronograma general de todas las actuaciones, con indicación de las fechas previstas para su inicio, terminación y apertura al público.
- g) Mejoras ofertadas por los licitadores en relación con las características estructurales de la obra, régimen de explotación, medidas medioambientales o mejoras sustanciales, siempre que no se refieran a su ubicación, en los términos y con el alcance establecido en el presente pliego.
- h) Aquellos otros aspectos que se consideren necesarios.

Cláusula 10. *Contenido del sobre nº 3 "Criterios valorables en cifras o porcentajes.*

Deberá aportarse la proposición económica; ésta se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **Anexo I** del pliego administrativo, no aceptándose

Pliego de prescripciones técnicas y criterios de valoración de las ofertas de la concesión demanial para la construcción, explotación y concesión de uso deportivo - campo de golf

aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

En este mismo sobre se incluirán los documentos relativos a los criterios de valoración, distintos del precio (apartado 2.2. y 2.3. de la cláusula anterior), que deban evaluarse mediante la aplicación de una fórmula, **y en especial el estudio económico requerido en los pliegos con la propuesta de régimen de tarifas a abonar por los usuarios y Memoria compromiso, con Plan de ejecución de plazos para la construcción del campo de golf y entrada en funcionamiento de éste.**

El documento deberá ir firmado por el licitador o la persona que lo represente, e indicación del nombre y apellidos o razón social de la empresa. La falta de esta condición producirá la no valoración de los documentos aportados.

CAPÍTULO III EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 11. Presentación y aprobación de los proyectos de ejecución.

El concesionario deberá presentar al órgano competente los correspondientes Proyectos de Ejecución de las obras de construcción del campo de golf en el plazo máximo de **DOS MESES a contar desde el día de la formalización de la concesión y deberán tener el contenido que exija la legislación que resulte de aplicación y deberán entregarse en el número y en la forma que se determine por el órgano competente para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.**

El Proyecto del campo de golf necesariamente deberá desarrollar el **anteproyecto** que sirve de base a esta licitación y el concesionario será responsable de los daños derivados de los defectos del mismo.

El adjudicatario realizará a su costa un estudio geotécnico del terreno que deberá aportar con anterioridad a la supervisión del proyecto, con el fin de comprobar la viabilidad del mismo.

Simultáneamente a la presentación de los proyectos de Ejecución, el concesionario deberá solicitar las correspondientes licencias urbanísticas, que se tramitarán de acuerdo con lo previsto en la normativa que resulte de aplicación.

Los proyectos de ejecución se entenderán aprobados por el órgano competente en el momento en el que se otorgue la mencionada licencia.

Cláusula 12. Interpretación de los proyectos.

El responsable del contenido técnico de los proyectos es el concesionario.

Corresponde a la Administración competente, la facultad de interpretar técnicamente los proyectos, pudiendo dar instrucciones al efecto.

Cláusula 13. Comprobación del replanteo.

Tras la obtención de la licencia urbanística, en el plazo de **QUINCE** días naturales desde su otorgamiento, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra y un facultativo designado por la Administración, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes.

Si el resultado de la comprobación demuestra, a juicio del director de la obra y del representante de la Administración la viabilidad del proyecto y la disponibilidad de los terrenos, se dará la autorización para su inicio, empezándose a contar el plazo de ejecución desde el día siguiente al de la firma del acta. En el caso de que el concesionario hubiera hecho observaciones que pudieran afectar a la ejecución de la obra, el representante de la Administración, consideradas tales observaciones, decidirá iniciar o suspender el comienzo de la misma, justificándolo en la propia acta. La autorización de inicio constará explícitamente en la misma, quedando notificado el concesionario por el hecho de suscribirla.

Si existen circunstancias que lo impidan, quedará suspendida la iniciación de las obras, haciéndolo constar en el acta, resolviendo la Administración lo que proceda.

Desaparecida la causa que motivó la falta de inicio, el órgano competente dictará la resolución correspondiente, que se notificará fehacientemente al concesionario. El plazo de ejecución empezará a contarse desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de autorización de inicio de las obras.

El acta de comprobación del replanteo formará parte integrante del contrato a los efectos de su exigibilidad.

Cláusula 14. Ejecución de las obras.

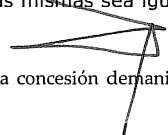
Las obras se realizarán conforme a los proyectos de ejecución presentados por el concesionario y autorizados mediante la licencia urbanística, en el plazo total de dieciocho meses, **o el que, en su caso, oferte el licitador, contados a partir desde el día siguiente a la fecha de la formalización del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra.**

El órgano competente, de oficio o a instancia del concesionario, podrá introducir modificaciones en el Proyecto inicialmente aprobado cuando ello fuera preciso desde el punto de vista técnico, siempre y cuando no suponga un mayor gasto para aquel. En el caso de que esto sea así, se estará al régimen jurídico de la modificación de la concesión previsto en este Pliego.

El concesionario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos, con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del Proyecto.

Cláusula 15. Solvencia técnica y clasificación necesaria para ejecutar las obras. Contratación con terceros.

El concesionario podrá ejecutar directamente las obras o concertar con terceros la realización de las mismas. En todo caso, quien ejecute las obras deberá reunir los requisitos de solvencia técnica necesaria o haber obtenido la correspondiente clasificación, en aquellos supuestos en los que la cuantía de las mismas sea igual o superior a la establecida en el artículo 54.1 LCSP.



Presentados los proyectos de ejecución ante el órgano competente de acuerdo con lo previsto en este pliego, éste comunicará al concesionario, en el plazo de diez días, la solvencia técnica o la clasificación necesaria para ejecutar las obras atendiendo a los criterios y medios previstos en el TRLCSP y su legislación de desarrollo.

Previamente a su inicio el concesionario deberá notificar al órgano competente si las obras van a ser ejecutadas por el mismo o por un tercero. En este último caso, junto con el escrito mediante el que se dé conocimiento a la Administración del contrato a celebrar con el tercero, el concesionario deberá acreditar su solvencia técnica o clasificación, en los términos señalados en el párrafo anterior, y que aquel no se encuentra inhabilitado para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos del artículo 60.1 a) TRLCSP, acreditación que podrá realizarse mediante declaración responsable del tercero.

En todo caso, en el proceso de subcontratación deberán cumplirse las normas generales sobre subcontratación establecidas en la Ley 32/2006, de 18 de octubre reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción y sus normas de desarrollo, cuyas infracciones, conforme a lo indicado en su artículo 11 serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social.

Corresponde al concesionario el control de la ejecución de las obras que contrate con terceros.

El concesionario será responsable ante el órgano competente de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable asimismo único frente a éstos de las mismas consecuencias.

Cláusula 16. *Dirección de las obras y control de la ejecución de las obras.*

La Dirección de las obras, que tendrá la titulación legalmente establecida para ello, deberá estar a cargo de personal ajeno al titular de la concesión. Corresponde al órgano competente el control para que las obras se ejecuten de acuerdo con lo previsto en los proyectos técnicos.

El órgano competente, a través del representante de la Administración y de su equipo, podrá recabar en cualquier momento información sobre la marcha de las obras efectuando para ello la inspección, comprobación y vigilancia precisas para la correcta realización de las mismas. Estas funciones no supondrán ninguna reducción de la responsabilidad de la Dirección de obra en sus actuaciones.

El concesionario guardará y hará guardar las consideraciones debidas al representante de la Administración y a su equipo, que tendrá libre acceso a todos los puntos de trabajo y almacenes de materiales destinados a las obras para su previo reconocimiento.

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por el órgano competente durante la ejecución de las obras. Cuando el concesionario, o personas de él dependientes, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de las obras, el órgano competente podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.

El representante de la Administración podrá ordenar la apertura de calas cuando sospeche la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos, serán de cuenta del concesionario los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, el representante de la Administración certificará la indemnización que corresponde a la ejecución y reparación de las calas, valoradas a los precios unitarios del Proyecto. La demolición y reconstrucción de las obras defectuosas o mal ejecutadas y sus gastos, serán asumidos íntegramente por el titular de la concesión.

Asimismo, el representante de la Administración, podrá ordenar la realización de ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo a cargo del concesionario los gastos que se originen por estas operaciones.

La resolución de incidencias surgidas en la ejecución de las obras se tramitará, mediante expediente contradictorio, en el que deberá darse audiencia al interesado.

Cláusula 17. Plan o estudio básico de Seguridad y Salud.

El concesionario será responsable del cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad y salud. A tal efecto designará, a su cargo, un coordinador de seguridad y salud, con la titulación necesaria y suficiente para ejercer tal función.

En aplicación del estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico, según proceda, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 del RD. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el estudio o estudio básico, en función de su propio sistema de ejecución de la obra.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado por el coordinador de seguridad y salud antes del inicio de las obras. El concesionario deberá comunicar al órgano competente la aprobación del plan de seguridad y salud, así como las actualizaciones posteriores.

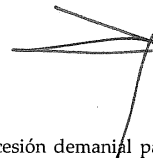
Cláusula 18. Programa de trabajo.

El concesionario, **en el plazo máximo de treinta días**, contados desde la aprobación del proyecto de ejecución, habrá de someter a la aprobación del órgano competente el programa de trabajo para su realización.

El órgano competente resolverá sobre el mismo dentro de los 15 días siguientes a su presentación, pudiendo imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravengan las cláusulas de la concesión.

El concesionario queda obligado a la actualización y puesta al día de este programa.

Cláusula 19. Relaciones valoradas.



Pliego de prescripciones técnicas y criterios de valoración de las ofertas de la concesión demanial para la construcción, explotación y concesión de uso deportivo – campo de golf

Con el fin de que la Administración pueda comprobar el ritmo de construcción de las obras y su sujeción al programa de trabajo, por parte del concesionario se presentarán ante el órgano competente, con periodicidad mensual, relaciones valoradas a origen de las unidades de obra ejecutadas en cada periodo.

Estas relaciones valoradas mensuales constituyen un mero instrumento de control de la ejecución por parte de la Administración y no darán lugar a la emisión de certificación alguna ni implican aceptación o recepción de la obra.

En el supuesto de extinción de la concesión durante la fase de construcción de las obras, se tendrán en cuenta las relaciones valoradas para computar las obras ejecutadas hasta ese momento.

Cláusula 20. *Plazo de ejecución de las obras.*

El plazo de ejecución total de las obras será el de dieciocho meses como máximo, o el que en su caso oferte el licitador, contados a partir desde el día siguiente a la fecha de la formalización del acta de comprobación del replanteo, si la Administración autoriza el inicio de la obra, siendo los plazos parciales los que se fijen como tales en la aprobación del programa de trabajo.

Los plazos parciales que se fijen en la aprobación del programa de trabajo, con los efectos que en la aprobación se determinen, se entenderán integrantes de la concesión a los efectos legales pertinentes.

El concesionario podrá desarrollar los trabajos con mayor celeridad que la necesaria para efectuar las obras en el plazo estipulado, salvo que, a juicio de la Administración, existiesen razones para estimarlo inconveniente.

Cláusula 21. *Cumplimiento del plazo.*

El concesionario está obligado a ejecutar las obras objeto de la concesión dentro del plazo total fijado para la realización de la misma, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva.

Si el concesionario se retrasa en la ejecución de la obra, ya sea en el cumplimiento de los plazos parciales o del plazo total, y el retraso fuese debido a fuerza mayor o a causa imputable a la Administración concedente aquel tendrá derecho a una prórroga en el plazo de ejecución de la obra y correlativa y acumulativamente en el plazo de concesión, la cual será, por lo menos, igual al retraso habido, a no ser que el concesionario pidiese otro menor, regulándose su petición por lo establecido en el artículo 100 del RGLCAP.

Cuando el concesionario, por causas imputables al mismo, hubiese incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, o de los plazos parciales, se estará a lo dispuesto en el régimen sancionador previsto en el presente pliego administrativo.

La aplicación y el pago de estas penalidades no excluyen la indemnización a que la Administración pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al concesionario.

Cláusula 22. Terminación de las obras. Acta de comprobación.

A la terminación de las obras se procederá a levantar un acta de comprobación por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por un facultativo, representante de ésta, el Director de la obra y el concesionario. Previamente a la formalización de esta acta de comprobación, el concesionario deberá aportar los dictámenes, informes, permisos, certificados o visados y licencias que sean exigibles legalmente.

Cuando las obras no se hallasen en correcto estado, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo al concesionario para remediar los defectos observados, y detallado las instrucciones precisas para ello, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación.

Si el concesionario no hubiere subsanado en plazo los defectos la Administración podrá conceder un nuevo plazo, sin perjuicio de las sanciones y/o indemnización de daños y perjuicios a que pueda haber lugar mediante la tramitación del correspondiente expediente en los términos previstos en este Pliego; o extinguir la concesión.

Al acta de comprobación se acompañará un documento de valoración de la obra ejecutada en el que se hará constar la inversión realizada. Igualmente se acompañará, en un Anexo a ésta, una relación de todas y cada una de las instalaciones fijas que en el momento de la extinción de la concesión haya de revertir a la Administración.

La aprobación del acta de comprobación de las obras por el órgano de la Administración concedente llevará implícita la autorización para la apertura de las mismas al uso público, iniciándose por el concesionario la explotación de la instalación, sin perjuicios, de cuantas otras licencias o permisos sean precisos de conformidad con la legislación vigente.

CAPÍTULO IV MANTENIMIENTO DE LA INSTALACIÓN

Cláusula 23. Mantenimiento de la instalación deportiva.


Dentro de las obligaciones de la empresa adjudicataria se encuentra el mantenimiento, la conservación y la gestión de la instalación deportiva, incluyéndose los siguientes aspectos fundamentales:

- Entendemos por mantenimiento todo el conjunto de acciones preventivas necesarias para conservar la maquinaria e instalaciones en condiciones de uso dentro su ciclo de vida garantizando durante este, la seguridad del servicio.
- Entendemos por conservación todo el conjunto de operaciones mínimas a realizar sobre un equipo, recomendadas por el fabricante, que permiten el funcionamiento de la instalación, los equipamientos deportivos y los aspectos constructivos y arquitectónicos básicos.
- Dentro del mantenimiento y la conservación de las instalaciones se tendrán en cuenta todas las medidas correctivas y preventivas que impliquen un uso perfecto de las áreas deportivas, sus instalaciones y equipamientos, cumpliendo las normativas vigentes en cada uno de los aspectos.

Pliego de prescripciones técnicas y criterios de valoración de las ofertas de la concesión demanial para la construcción, explotación y concesión de uso deportivo – campo de golf

- El adjudicatario se obliga a conservar y mantener, con carácter general, las edificaciones e instalaciones en las mejores condiciones posibles de seguridad, salubridad y ornato, corriendo a su cuenta las pequeñas obras o trabajos de mantenimiento y conservación necesarios para ello.
- Reposición de equipamiento o bienes muebles, aportado por el adjudicatario.
- Cumplimiento de la normativa vigente en cuanto a la seguridad y salud tanto de la manipulación de los productos que se utilicen en el funcionamiento de las instalaciones como en la ejecución de las obras de mantenimiento, conservación, reforma o ampliación.
- Control y prevención de la legionelosis conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003 y la Orden 1187/1998 de la Comunidad de Madrid, así como cualquier otra regulación normativa que en su momento le pudiera ser de aplicación. El adjudicatario presentará dentro del primer trimestre de la adjudicación copia del contrato con la empresa que se encargará de dicho control.
- Además de la normativa señalada, la empresa adjudicataria deberá cumplir cualquier otra normativa que le sea de aplicación.

Móstoles, 4 de octubre de 2012


Gonzalo Fernández.
Director de Suelo y Nuevos Desarrollos.