



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EN LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA TERMINACIÓN DE LA AMPLIACIÓN, REFORMA Y EXPLOTACIÓN DEL PARQUE DEPORTIVO DE LA ALDEHUELA (COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL LA ALDEHUELA).

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CLÁUSULA 1ª.- FINALIDAD Y OBJETO DEL CONTRATO.-

1. La finalidad del contrato es la concesión de obra pública para la terminación de la ampliación, reforma y explotación del denominado “Parque Deportivo de la Aldehuela” propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

2. El objeto del contrato regulado en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares - PCAP en lo sucesivo - que se ejecutará a riesgo y ventura del contratista, comprende:

a.) La construcción de la obra pendiente de ejecución de la ampliación y reforma del Complejo Deportivo Municipal en los términos del Proyecto de obras aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 29 de noviembre de 2010 y del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT en lo sucesivo), de modo que permita su entrega al servicio público, sin perjuicio de las posteriores ampliaciones que pudiera llegar haber. La construcción comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra y su posterior explotación.

b.) La explotación del Complejo Deportivo construido en los términos de la letra anterior, conforme al fin al que se encuentra afectado el bien, así como su conservación y mantenimiento, conforme al PPT.

3.) La codificación del objeto del contrato, según el Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV) aprobado por el Reglamento 213/2008-CE de 28 de noviembre de 2007, es 45212220-4 “trabajos de construcción de instalaciones polideportivas”.

CLAÚSULA 2ª.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.-

1. El presente contrato es de concesión de obra pública de carácter administrativo, conforme al art. 19.1 a) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011 y en la última redacción dada por la Ley 14/2013 de 27 de Septiembre (en lo sucesivo TRLCSP). En aplicación de lo dispuesto en el art. 14.1 TRLCSP el contrato estará sujeto a una regulación armonizada.



2. El contrato se regirá por lo dispuesto en el presente PCAP y todos sus Anexos; por el PPT y todos sus Anexos; por el Proyecto de obras de 29 de noviembre de 2.010, por el Modificado que presente el adjudicatario, y por los demás documentos contractuales, en los términos establecidos en la cláusula siguiente. Las actividades o servicios deportivos que se desarrollen en el Complejo, ostentará en todo momento la calificación de servicio público municipal, quedando todas las construcciones e instalaciones adscritas al mismo.

3. Asimismo se regirá por las disposiciones y normas de Derecho Comunitario que le sean de aplicación; por los preceptos contenidos en el vigente TRLCSP, en el RD 817/2009, de 8 de mayo y en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP); así como por las previsiones que en materia de contratación y de servicios públicos locales establezca la Ley reguladora de Bases de Régimen Local (en adelante LRBRL) y el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, de disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (en adelante, TRRL). Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y en su defecto, las de derecho privado.

4. El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los pliegos, de los documentos Anexos que forman parte del mismo, o de las instrucciones o normas de toda índole promulgadas por la Administración que puedan tener aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.

5.- De conformidad con lo establecido el art. 21 TRLCSP el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

No obstante todo lo anterior, el conocimiento de las cuestiones litigiosas que se susciten por aplicación de los preceptos contenidos en la sección 4.^a del Capítulo II del Título II del Libro IV del TRLCSP, será competencia del orden jurisdiccional civil, salvo para las actuaciones en ejercicio de las obligaciones y potestades administrativas que, con arreglo a lo dispuesto en dichos preceptos, se atribuyen a la Administración concedente, y en las que será competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

6.- Los Juzgados y Tribunales competentes para resolver las cuestiones litigiosas que surjan entre las partes serán los que, dentro del orden jurisdiccional que corresponda según el caso, tengan su sede en esta Capital.

CLÁUSULA 3ª.- DOCUMENTACIÓN CONTRACTUAL Y CLÁUSULA GENERAL DE CONTRADICCIÓN.-

Tendrá carácter contractual la siguiente relación de documentos:



- a.) El presente PCAP y todos sus Anexos.
- b.) El PPT y todos sus Anexos.
- c.) El Proyecto de Obras aprobado por Resolución de Alcaldía de 29 de noviembre de 2.010, y la oferta presentada por el adjudicatario, incluido su Proyecto Modificado así como las variantes que pudiera presentar, de conformidad con lo dispuesto en el PPT.

En el supuesto de que exista cualquier contradicción en sus términos, los documentos relacionados se interpretarán teniendo en consideración el orden de prelación por el que se enumeran en la presente cláusula, de modo que cada uno de ellos tendrá preferencia respecto a los que le siguen en orden.

CLÁUSULA 4ª.- ADMINISTRACIÓN CONTRATANTE Y ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.-

1.- La Administración Pública contratante y concedente de la presente concesión de obra pública será el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

2.- Actuará como órgano de contratación el Pleno de la Corporación, el cual ostentará las prerrogativas de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa que resulte aplicable .

CLÁUSULA 5ª. RECURSO ESPECIAL EN MATERIA DE CONTRATACIÓN.-

De conformidad con lo dispuesto en el art. 40.1 a) TRLCSP podrán ser objeto de recurso especial en materia de contratación - previo a la interposición del contencioso administrativo - los siguientes actos relativos a la contratación de la concesión de obra pública para la terminación de la ampliación, reforma y explotación del "Parque Deportivo de la Aldehuela":

- a) Los anuncios de licitación, los pliegos y los documentos contractuales que establezcan las condiciones que deban regir la contratación.
- b) Los actos de trámite adoptados en el procedimiento de adjudicación, siempre que éstos decidan directa o indirectamente sobre la adjudicación, determinen la imposibilidad de continuar el procedimiento o produzcan indefensión o perjuicio irreparable a derechos o intereses legítimos. Se considerarán actos de trámite que determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento los actos de la Mesa de Contratación por los que se acuerde la exclusión de licitadores.
- c) Los acuerdos de adjudicación adoptados por los poderes adjudicadores.



CLÁUSULA 6ª.- PATRIMONIO DE LA CONCESIÓN

1.- El Ayuntamiento, titular del Complejo Deportivo de la Aldehuela, adscribirá a la concesión todas las edificaciones, instalaciones, construcciones, elementos y demás medios materiales recogidos en el Proyecto y PPT, destinándose al uso previsto en el proyecto de la obra y el PPT.

Igualmente, quedarán adscritos todos los bienes que aporte el concesionario durante el periodo de duración de la concesión, así como los de reposición o ampliación de los inicialmente integrantes del contrato.

Todos los bienes anteriormente descritos revertirán al Ayuntamiento en el momento de extinción de la concesión, debiendo respetarse, en todo caso, lo dispuesto en los planes de ordenación urbanística o sectorial que les afecten.

2.- En todo caso, los bienes referidos en el aparatado anterior, serán de titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

3.- El régimen jurídico aplicable a los bienes integrados en la concesión será el propio de los bienes de dominio público afectados a la prestación de un Servicio Público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 79.3 LBRL y 74 y siguientes del Real Decreto 1372/86, de 13 de Junio, por el que se aprueba Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).

4.- El adjudicatario estará obligado durante todo el término de vigencia de la concesión a: proyectar, ejecutar, conservar, mantener, reponer y reparar todas las obras - ya sean principales, ya accesorias o vinculadas a éstas - para que se cumpla la finalidad determinante de su construcción, permitiendo su mejor funcionamiento y explotación, así como a realizar todas las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas, todo ello de acuerdo con las normas legales de aplicación en la materia y las previsiones del PPT.

CLÁUSULA 7ª.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.-

1.- El valor estimado de este contrato asciende a la cantidad de 34.137.126 €.

2.- El valor estimado se ha calculado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 TRLCSP, teniendo en cuenta el “Estudio de Viabilidad sobre la explotación del complejo deportivo municipal de la Aldehuela”.

3.- El tipo de licitación será el de la subvención al déficit de explotación a la que se refiere la Cláusula 11ª.6 de este Pliego.

CLÁUSULA 8ª.- PRESUPUESTO ANUAL DEL CONTRATO.-

El presupuesto estimado anual del primer año del contrato se determina de acuerdo con los cálculos detallados en el “Estudio de Viabilidad sobre la explotación del complejo deportivo municipal de la Aldehuela” y asciende a 4.031.897 €.



CLÁUSULA 9ª.- CRÉDITO PRESUPUESTARIO.-

1.- Las obligaciones económicas derivadas del presente contrato se financiarán con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias:

342.10-479.00

342.10-770.00

2.- Al tratarse de un gasto plurianual, la adjudicación de este contrato estará sometida a la condición suspensiva de existencia de crédito suficiente y adecuado en los respectivos presupuestos y en las correspondientes aplicaciones presupuestarias de la anualidad de que se trate.

CLÁUSULA 10ª.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.-

1.- La concesión tendrá una duración máxima de DIEZ (10) años contados desde el día siguiente al de la firma del contrato por las partes. No obstante lo anterior, la duración del contrato podrá ser prorrogada anualmente hasta un máximo de 5 años más, por mutuo y expreso acuerdo de las partes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 23 del TRLCSP, previa la tramitación del oportuno expediente.

2.- El plazo de duración de la concesión se descompondrá, a su vez, en los siguientes plazos parciales;

a) Firma del acta de comprobación de replanteo: En un plazo máximo de **diez (10) días**, contados desde la formalización del contrato.

b) Inicio de las obras: El plazo máximo para comenzar las obras será de diez (10) días desde la firma del acta de comprobación de replanteo.

c) Ejecución de la obra: El plazo máximo es de **diez (10) meses** desde la fecha del acta de comprobación del replanteo y hasta el Acta de Comprobación de la terminación de las obras, con el siguiente cronograma:

- Primer plazo parcial: 2 meses para la finalización de las denominadas “cuadrículas C1, C2, C3 y D1” del Proyecto a partir de la fecha del Acta de Comprobación del Replanteo.
- Segundo plazo parcial: 5 meses para la finalización de las denominadas “cuadrículas A2, A3, B1, B2, B3, D2, D3” del Proyecto y su correspondiente Urbanización a partir de la fecha del Acta de Comprobación de Replanteo.
- Transcurrido el plazo máximo de 10 meses: se habrán completado el resto de cuadrículas previstas en el proyecto.



Consecuentemente con lo anterior, se fija la existencia de un primer acta parcial a los dos meses, un segundo acta parcial a los cinco meses y un acta final de obra a los 10 meses, teniendo como referencia en todos los casos la fecha del Acta de Comprobación de Replanteo.

Los retrasos en la terminación de las fases de la obra y en la puesta en servicio de las mismas, siempre y cuando no sean imputables al Ayuntamiento, no modificarán ni alterarán el plazo de la concesión, independientemente de las penalidades contractuales a las que pudieran dar lugar y sin perjuicio de las eventuales prórrogas que pudieran existir.

d) Explotación de las instalaciones: el plazo de la explotación comenzará al día siguiente al que se firme el acta de comprobación de terminación de las obras, no superando en todo caso, incluida la ejecución de las obras, el plazo total de la duración del contrato de diez (10) años desde el día siguiente a la firma del contrato, sin perjuicio de las prórrogas que sean autorizadas por el órgano de contratación.

La terminación de las obras (incluidas las parciales) en un plazo menor, generará a favor del concesionario la posibilidad de iniciar el periodo de explotación y el derecho de cobro de las tarifas por la prestación de los servicios. No obstante, el derecho a la percepción de la subvención comenzará desde el momento en que se reciba la totalidad de las obras.

CLÁUSULA 11ª. REGIMEN ECONÓMICO DEL CONTRATO.-

1.- De conformidad con la Cláusula 6ª los bienes inmuebles que se incluyen dentro de la concesión integrarán un patrimonio afectado que se destinará al uso previsto en el proyecto de la obra, y revertirán a la Administración en el momento de su extinción, debiendo respetarse, en todo caso, lo dispuesto en los planes de ordenación urbanística o sectorial que les afecten.

En la ejecución de las obras de construcción, no se admitirá revisión de precios, debido a las características de las obras y a la posibilidad de su ejecución simultánea y por fases.

2.- La empresa adjudicataria vendrá obligada al pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios y gravámenes de cualquier clase que correspondan a la concesión o a sus bienes y actividades.

En particular, deberá abonar la tasa municipal por licencia ambiental y comunicación de inicio de actividad. Por el contrario, no se exigirá al contratista el abono del IBI durante el período de la concesión, ni el del ICIO con motivo de la realización de las obras.

3.- El concesionario durante el periodo de explotación de la obra, tendrá derecho a percibir una retribución por la utilización de la misma a través de las tarifas establecidas en su oferta, que serán abonadas por los usuarios.



Dicha retribución se establece de acuerdo con la “Tarifa de Uso” de la explotación de las instalaciones referida a cada uno de los conceptos. El concesionario se obliga a cobrar estas tarifas de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5º de esta misma cláusula.

4. –Las cantidades aplicables para las tarifas serán las resultantes de la oferta del adjudicatario, tomando como precios base de partida de las ofertas los que figuran en el **ANEXO II** del presente Pliego referidos a la “Ordenanza Municipal nº 45 referente al Precio Público por la utilización de Servicios Deportivos y Recreativos Municipales”, pudiendo ofertar el concesionario los que considere adecuados para la buena marcha y gestión del servicio, que en ningún caso podrán ser inferiores a los previstos en dicha Ordenanza.

Los ingresos obtenidos por la prestación de los servicios corresponderán a la entidad concesionaria, corriendo a su riesgo y ventura la obtención de dichos ingresos a lo largo de la vigencia del contrato.

El estudio de viabilidad económico-financiera y el estudio económico financiero definen los ingresos brutos estimados para la explotación de la obra pública por el Ayuntamiento.

5.- Las tarifas a pagar por los usuarios de los servicios e instalaciones, se determinarán y aprobarán por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

La percepción de las tarifas a pagar por los usuarios se realizará por el concesionario bajo los principios de seguridad y transparencia, con la emisión en todo caso de justificante documental de los pagos producidos, quedando sujeto el concesionario en el desempeño de esta labor recaudatoria a las circulares o instrucciones de servicio que emanen del Ayuntamiento concedente.

El concesionario deberá permitir en todo momento la auditoria y el control del proceso de recaudación por parte del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca abarcando entre otros aspectos dicho control, a la verificación de los procesos operativos, programas informáticos utilizados en la gestión y movimientos de tesorería generado por el proceso recaudador. El Ayuntamiento podrá determinar las utilidades informáticas o mecánicas a utilizar en el proceso recaudador y en todo caso previa verificación completa de los que pretenda utilizar el concesionario.

El concesionario utilizará para el cobro de tarifas medios informatizados. Todos los medios utilizados podrán ser auditados en todo momento en su proceso operativo y de programación por el Ayuntamiento concedente y estarán preparados para suministrar información diaria detallada y precisa del proceso de cobro, debiendo estar conectados a una base de datos informática.



Las tarifas se revisarán conforme se establece en el estudio de viabilidad sobre la explotación del Complejo Deportivo Municipal La Aldehuela en su anexo II denominado estudio económico financiero complejo deportivo La Aldehuela.

6. - El importe máximo anual de la subvención al déficit de explotación a satisfacer por el Ayuntamiento al concesionario por la gestión y explotación del servicio, así como su revisión y liquidación están establecidos en el estudio de viabilidad sobre la explotación del Complejo Deportivo Municipal La Aldehuela en su anexo II denominado estudio económico financiero complejo deportivo La Aldehuela.

CAPÍTULO II.- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 12ª.- PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.-

El presente contrato se licitará por procedimiento abierto con varios criterios de adjudicación y tramitación ordinaria, de acuerdo con lo establecido en las Secciones I y II del Capítulo I del Título I del Libro III del TRLCSP.

CLÁUSULA 13ª.- CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LAS EMPRESAS. -

1.- Podrán ser licitadores del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica. Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial exigible para la realización de la actividad o prestación que constituye el objeto del contrato.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de este contrato cuando las prestaciones del mismo estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art. 63 TRLCSP. Tendrán capacidad para contratar las empresas extranjeras que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de este contrato y acrediten la documentación exigida en el presente pliego.

2.- Podrán licitar las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor. Los empresarios que concurran agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa. A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno,



así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato. La duración de las uniones temporales de empresarios será coincidente con la del contrato hasta su extinción. En caso de concurrir varias empresas en una unión temporal, cada una de ellas, integrantes de la misma, tendrá que acreditar el cumplimiento de los requisitos de capacidad de obrar, justificando que se adecúa entre sus fines al objeto y ámbito de actividad y a las prestaciones objeto del contrato. De no cumplirse esta exigencia, apreciada por la Mesa de Contratación, será motivo de exclusión de la licitación, por falta de capacidad de obrar.

3.- Los empresarios que acudan a la licitación podrán hacerlo por sí, o representados por persona autorizada mediante poder bastante al efecto

4.- Los licitadores, tanto nacionales como extranjeros, deberán justificar su solvencia económica y financiera mediante los siguientes documentos y ajustándose a los criterios que a continuación se definen:

4.1- *Tratándose de personas jurídicas:*

* Copia autentica de las cuentas anuales (o extracto de las mismas en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados en donde aquellas se encuentren establecidas) depositadas en el Registro mercantil, consistentes en el Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, según los modelos normalizados, y referidos al último ejercicio, e informe de auditoría de las cuentas anuales en el caso de que sea preceptivo.

* Declaraciones de que la cifra media del volumen anual de negocios en los últimos tres ejercicios no es inferior a **2.000.000 € anuales**.

En caso de constitución de nueva persona jurídica, se extrapolarán los requerimientos anteriores a la suma de los de los diferentes miembros de la misma.

4.2- *Tratándose de personas físicas*

Ultima declaración por el Impuesto General sobre la Renta de las Personas Físicas.

Desglose detallado de los ingresos y gastos relativos a la actividad empresarial relacionada con el objeto del contrato.

Declaraciones de que la cifra media del volumen anual de negocios en los últimos tres ejercicios no es inferior a **2.000.000 € anuales**.

5) Los licitadores, tanto nacionales como extranjeros, deberán justificar su solvencia técnica de la forma que sigue:

5.1. Para el caso de la realización de obra: se exigirá la siguiente clasificación empresarial:



GRUPO	SUBGRUPO	CATEGORÍA DEL CONTRATO
<i>C</i>	<i>2, 3 y 6</i>	<i>F</i>

5.2. Para la explotación del complejo deportivo: se exigirá ser adjudicatario de uno o varios contratos de gestión de instalaciones deportivas, con un presupuesto de explotación anual, que de forma individual o acumulada, no sea inferior a **2.000.000 €**, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 36ª 1. F) en relación con el art. 63 TRLCSP.

6.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 63 TRLCSP, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del contrato, dispone efectivamente de esos medios:

a.) En el caso de las obras: declaración expresa de que la empresa licitadora no va a ejecutar las obras, incluyendo indicación de la empresa que las llevará a cabo, la cual debe tener la clasificación exigida ad supra.

b.) En el caso de la explotación del Complejo Deportivo: indicación de la empresa que reúne las condiciones de solvencia exigidas en el apartado 5.2 de la presente cláusula.

CLAÚSULA 14ª ACCESO AL EXPEDIENTE.-

1.- El proyecto técnico, los Pliegos y todos los documentos que integran el expediente, podrán ser examinados en las oficinas municipales del Servicio de Bienes y Contratación durante el plazo establecido para la presentación de proposiciones, en horario de atención al público de lunes a viernes. A los efectos del acceso al expediente, los sábados tendrán en todo caso la consideración de inhábiles.

2.- Los plazos establecidos en este Pliego que se computen por días, se entenderán, en todo caso, referidos a días naturales, salvo que expresamente se disponga lo contrario.

CLAÚSULA 15ª.- LUGAR, PLAZO Y REQUISITOS DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.-

1.- Las proposiciones junto con la documentación preceptiva, se presentarán en el Servicio de Bienes y Contratación del Ayuntamiento de Salamanca, hasta las trece horas (13:00 h) del día fijado en el anuncio de licitación publicado en el DOUE., el cual se habrá remitido con 52 días naturales de antelación, publicándose, así mismo, en el BOE por espacio de 26 días naturales, anunciándose también en el Perfil de Contratante, alojado en el portal web municipal:

<https://www.aytosalamanca.gob.es/es/perfilcontratante/perfildelayto/index.html>



Si el último día de plazo de presentación de proposiciones coincidiera en sábado, domingo, o en día inhábil (a efectos administrativos) se entenderá prorrogado el plazo al día siguiente hábil que no sea sábado.

Las proposiciones que se presenten transcurridas las 13 horas del último día del plazo señalado serán inadmitidas.

2.- Cuando las ofertas se envíen, dentro del plazo establecido, por correo certificado, el licitador deberá justificar la fecha y hora del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la proposición mediante fax o telegrama en la misma fecha. Sin la concurrencia de estos requisitos no será admitida la oferta remitida por correo si es recibida en el citado Registro con posterioridad a la fecha de terminación del plazo y hora de la terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. No obstante, no será admitida, en ningún caso, la documentación que no se haya recibido transcurridos 10 días naturales desde la finalización del plazo fijado para la admisión de solicitudes.

3.- La presentación de las ofertas presume la aceptación incondicionada por parte del licitador de las cláusulas de este Pliego y de los restantes documentos que tienen carácter contractual, sin salvedad alguna, así como la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Ayuntamiento de Salamanca. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún concepto.

Cualquier salvedad se entenderá en todo caso como no puesta.

4.- A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 140.1 del TRLCSP, los licitadores deberán indicar la información considerada confidencial de la oferta presentada siguiendo el modelo que aparece como **ANEXO N° III** al presente Pliego.

Esta circunstancia deberá además reflejarse claramente (sobreimpresa, al margen o de cualquier otra forma) en el propio documento señalado como tal. Los documentos y datos presentados por las empresas licitadoras pueden ser considerados de carácter confidencial cuando su difusión a terceros pueda ser contraria a sus intereses comerciales legítimos, perjudicar la leal competencia entre las empresas del sector o bien estén comprendidas en las prohibiciones establecidas en la ley de Protección de Datos de carácter personal.

De no aportarse esa declaración se considerará que ningún documento o dato posee tal carácter.

5.- Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas limitaciones dará lugar a la no admisión de todas las proposiciones suscritas.

CLAÚSULA 16ª.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.-



1.- Todas las proposiciones se deberán presentar en lengua castellana, en papel impreso, y en sobres cerrados.

2.- La totalidad del coste de la elaboración de la documentación para la confección de las ofertas que se presentan al procedimiento de licitación será por cuenta de los licitadores, que no podrán reclamar compensación económica alguna en caso de no resultar adjudicatarios.

3.- Las proposiciones presentadas (tanto las declaradas admitidas, como las rechazadas sin abrir o las excluidas una vez abiertas), serán archivadas en su expediente. No obstante, adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan formulado éstos, los documentos que se acompañan a las proposiciones, salvo la documentación del adjudicatario y oferta económica del resto de los licitadores, quedará a disposición de los interesados. Transcurridos los plazos anteriores, si la documentación no fuese retirada, el Ayuntamiento podrá disponer su destrucción.

4.- Los licitadores presentarán sus proposiciones y documentación requerida (original o copia debidamente compulsada) en tres (3) sobres, en los que se indicará la razón social y denominación de la entidad licitante. En todos ellos aparecerá el título siguiente: **“Contrato de concesión de obra pública para la terminación de la ampliación, reforma y explotación del Parque Deportivo de la Aldehuela (Complejo Deportivo Municipal La Aldehuela).”**.

Los sobres estarán firmados y cerrados de forma que se garantice el secreto de su contenido, identificados de la siguiente forma:

- Número 1 denominado “Documentación General”.

- Número 2 denominado “Documentación técnica referente a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor”.

- Número 3 denominado “Documentación referente a los criterios de adjudicación evaluables mediante la aplicación de fórmulas - Proposición económica”.

5.- En el interior de cada sobre se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen, respetando en su presentación de documentos el orden establecido en esta cláusula.

Si por el volumen de documentación fuera necesario, se podrán presentar cajas con la numeración 1, 2 y 3, igualmente firmadas y cerradas de manera que se garantice el secreto de su contenido.

6.- El contenido de cada sobre incluirá la documentación que a continuación se indica:

SOBRE 1: “Documentación General”



Se incluirá en este sobre, original o copia compulsada de los siguientes documentos:

1.- El nombre o razón social de la persona física o jurídica que concurra a la licitación que incluya como mínimo dirección, teléfono, fax y persona de contacto.

2.- La acreditación de la personalidad y capacidad de obrar y jurídica del licitador para contratar, de acuerdo a los supuestos siguientes:

2.1).- *Si el licitador tuviera nacionalidad española si es persona física, mediante la presentación de Documento Nacional de Identidad o documento que los sustituya legalmente. Y si es persona jurídica constituida conforme a la legislación societaria española, se presentará escritura de constitución, y de modificación en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, o registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.*

2.2).- Si el licitador es una empresa extranjera:

a).- Los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea: acreditarán su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente según las disposiciones comunitarias de aplicación. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

Tendrán capacidad para contratar las empresas no españolas de estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate, Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exijan una autorización especial, o la pertenencia a una determinada organización, para poder prestar en él el servicio, deberán acreditar que cumplen este requisito.

b).- El resto de empresarios extranjeros: deberán presentar informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en la que se haga constar ... que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 del TRLCSP, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe no será necesario, en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.



Además, deberán acreditar que estas empresas tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que están inscritas en el Registro Mercantil.

Para las empresas recogidas en los apartados B.1 y B.2 extranjeras se exige, asimismo, una declaración expresa de sometimiento a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

2.3).- Si concurren varios empresarios constituyendo una unión temporal: cada una de las empresas que concurren en la unión temporal (UTE) deberá acreditar su personalidad y capacidad, con arreglo a las normas establecidas en los apartados precedentes. Además, deberán presentar un documento en el que se acrediten los siguientes extremos, firmado por los representantes legales de cada una de ellas:

- Nombre o razón social de cada una de ellas, que incluya dirección, teléfono y fax.

- El porcentaje de participación de cada una en la unión temporal.

- El compromiso de constituirse, formalmente, en una UTE, en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

- La designación de un representante o apoderado único de la UTE, con poderes bastantes para ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones que se deriven del contrato, hasta la extinción del mismo.

3.- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar y de estar al corriente en las obligaciones tributarias y de seguridad social.

4.- Cuando el licitador no actúe en nombre propio, o se trate de sociedad o persona jurídica, habrá de aportar documento fehaciente que acredite que el firmante de la proposición tiene poder bastante para comparecer ante la Corporación Municipal y contratar con ella en nombre y representación de la persona o entidad de que se trate. Este poder habrá de estar inscrito en el Registro Mercantil, cuando proceda, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 94 del Reglamento regulador de este Registro antes de la fecha de finalización del plazo de licitación y debidamente bastantado por la Oficialía Mayor-Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Salamanca, previa solicitud y pago de la Tasa municipal por la expedición de documentos administrativos.

5.- Los documentos acreditativos de la solvencia económica y financiera recogida en la Cláusula 13.4ª de este Pliego

6.- Los documentos acreditativos de la solvencia técnica recogida en la Cláusula 13.5ª de este Pliego.



7.- Dirección de correo electrónico señalada como medio preferente en el que poder efectuar las notificaciones.

SOBRE 2: “Documentación técnica referente a los criterios de adjudicación evaluables mediante un juicio de valor”.

Los licitadores incluirán en este sobre el modelo de proposición técnica del **Anexo V** y la documentación técnica y/o relacionada con los criterios de adjudicación cuya valoración dependen de un juicio de valor según la letra “B” de la Cláusula 18ª de este Pliego. Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición. En este Sobre se presentará, en su caso, el Proyecto Modificado de Ejecución.

SOBRE 3: “Documentación referente a los criterios de adjudicación evaluables mediante la aplicación de fórmulas - Proposición económica”.

Los licitadores incluirán en este sobre el modelo de proposición económica del **Anexo VI**, la documentación relacionada con los criterios de adjudicación cuantificables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas, según la letra “A” de la Cláusula 18ª de este Pliego.

Igualmente, se incluirá en este sobre el Estudio Económico Financiero de la concesión, para su estudio por parte de los servicios técnicos municipales, que se ajustará al estudio de viabilidad sobre la explotación del Complejo Deportivo Municipal La Aldehuela en su Anexo II, denominado estudio económico financiero complejo deportivo La Aldehuela. En dicho estudio, figurará la propuesta de tarifas del licitador.

CLAÚSULA 17ª.- MESA DE CONTRATACIÓN.

Será preceptiva la intervención de la Mesa de Contratación permanente del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, con la composición, funcionamiento y atribuciones previstos en el acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 8/3/2013 publicado en el B.O.P. nº 64 de fecha 04/04/2013.

CLAÚSULA 18ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

1.- La Mesa de Contratación evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que, por orden decreciente de importancia y ponderación, se señalan a continuación:

A. CRITERIOS SUJETOS A FÓRMULAS O PORCENTAJES O CRITERIOS NO SUJETOS A JUICIOS DE VALOR: 51 PUNTOS

A.1. **Subvención Máxima Anual al déficit de explotación que corresponde abonar al Ayuntamiento de Salamanca:** hasta 48 puntos.



Se valorará con 48 puntos a la proposición económica con un mayor porcentaje de baja, siendo valoradas el resto de ofertas de forma proporcional (regla de tres directa). Asimismo, se otorgará una puntuación de 0 puntos a aquella proposición económica con un porcentaje de baja cero.

A.2 Mayor plazo de garantía de la obra: hasta 3 puntos. Se adjudicará la mayor puntuación a la oferta que presente una mayor garantía sobre la mínima exigida, puntuando el resto proporcionalmente. La presentación de la garantía mínima del Pliego no recibirá puntuación.

B. CRITERIOS SUJETOS A JUICIOS DE VALOR: 49 PUNTOS

B.1. Proyecto de Gestión y Explotación (hasta 24 puntos).

En este apartado se valorarán los aspectos relativos a la puesta en marcha de las instalaciones deportivas y a su explotación y mantenimiento futuro, valorando la planificación en cuanto a la eficacia, operatividad y seguridad del servicio en la forma siguiente:

- a.) Plan de utilización, organización y funcionamiento del servicio: **hasta 3 puntos.**
- b.) Plan de calidad: **hasta 3 puntos.**
- c.) Plan de formación: **hasta 3 puntos.**
- d.) Plan de apertura de instalaciones: **hasta 3 puntos.**
- e.) Propuesta de planes de mantenimiento y conservación del Complejo Deportivo de “La Aldehuela”: **hasta 3 puntos.**
- f.) Plan de limpieza de las instalaciones: **hasta 2 puntos.**
- g.) Relación de material y equipamiento propuesto para la prestación del servicio: **hasta 2 puntos.**
- h.) Por propuestas destinadas a mejorar e incrementar el número de ocupaciones de la instalación: **hasta 2,5 puntos** distribuidos de la forma que sigue:
 - h.1) Por la propuesta de planes y acciones de promoción de la instalación y sus servicios, destinados a la captación de nuevos usuarios. Se otorgará la máxima puntuación a los planes y acciones que prevean mayor desembolso económico y se valorarán proporcionalmente al resto: hasta 1,25 puntos.
 - h.2) Por la propuesta de mejora de ampliación de horarios de ocupación en horario de máxima afluencia. Se otorgará la máxima puntuación a la propuesta más amplia y se valorará proporcionalmente al resto: hasta 1,25 puntos.
- i.) Propuestas para mejorar el control y seguimiento por parte del Ayuntamiento de los ingresos de explotación del concesionario: **hasta 2,5 puntos.**



B.2. Organización y planificación de los servicios (hasta 22 puntos).

En este apartado se valorará la oferta de servicios más amplia y diversa, tanto en modalidad de actividades como horarios, en la forma siguiente:

a.) Programa técnico de actividades (hasta 5 puntos).

Se valorarán los programas específicos para determinados colectivos:

- Infantiles
- Jóvenes
- Mayores de 65 años.
- Personas con minusvalía
- Rehabilitación.

Para lo cual los programas presentados deben estar desarrollados, con el siguiente contenido mínimo:

- Metodología a aplicar.
- Objetivos y contenidos por niveles
- Organización de grupos según edades y niveles.
- Nº de participantes por grupos y actividades.
- Material necesario según actividades.
- Distribución y nº de técnicos por actividad.
- Horarios
- Utilización de espacios.

b.) Mejoras técnicas y calidad del servicio (hasta 5 puntos).

Se valorarán;

- Actividades y servicios complementarios a los programas: **Hasta 2,5 puntos.**
- Plan de calidad con objetivos, normativas, protocolos de actuación internos y externos, modelo de sugerencias, fichas técnicas de seguimiento deportivo,...: **Hasta 2,5 puntos.**

En ningún caso la propuesta podrá suponer un incremento de la subvención, debiendo, por tanto, las actividades, como mínimo autofinanciarse, sin perjuicio de la aprobación por parte del Ayuntamiento de las tarifas o ingresos que corresponden por las actividades

c.) Escuelas deportivas (hasta 4 puntos).

Se valorará la propuesta de creación de nuevas escuelas deportivas, para lo cual se deberá presentar un proyecto deportivo – económico y el programa de implantación del mismo, y nunca podrá suponer coste para el Ayuntamiento de Salamanca.

En ningún caso la propuesta podrá suponer un incremento de la subvención, debiendo, por tanto, las escuelas deportivas, como mínimo autofinanciarse, sin perjuicio de la aprobación por parte del Ayuntamiento de las tarifas o ingresos que corresponden por las escuelas deportivas.

d.) Organización de competiciones y/o campamentos deportivos (hasta 4 puntos).



Se valorará la propuesta de organización de competiciones y/o campeonatos deportivos, excluidas las de carácter local, se debe indicar las posibles fechas de realización y presentar un presupuesto proforma que contenga la estimación de ingresos y gastos de la competición y/o campeonato deportivo propuesto.

En ningún caso la propuesta podrá suponer un incremento de la subvención, debiendo, por tanto, la organización de competiciones y/o campeonatos deportivos, como mínimo autofinanciarse, sin perjuicio de la aprobación por parte del Ayuntamiento de las tarifas o ingresos que corresponden por las competiciones y/o campeonatos deportivos.

e.) Otras actividades propuestas por el licitador (hasta 4 puntos).

Debiendo acompañar a cada propuesta de actividades distintas de las deportivas, el proyecto de las mismas incluyendo el pertinente estudio económico financiero.

En ningún caso la propuesta podrá suponer un incremento de la subvención, debiendo, por tanto, las actividades, como mínimo autofinanciarse, sin perjuicio de la aprobación por parte del Ayuntamiento de las tarifas o ingresos que corresponden por las actividades

B.3 Criterios técnicos en fase de obra (hasta 3 puntos)

a.) Hasta 1,00 punto por la presentación de variantes, mediante una memoria técnica en la que se justifique su adaptación a los Pliegos y tratada con el mismo grado de detalle que se contempla en el Proyecto de Ejecución aprobado, utilizando sus precios unitarios y descompuestos. Las variantes deberán ser aceptadas por los Servicios Técnicos Municipales, pudiendo rechazar aquellas que no se consideren procedentes en cuyo caso se ejecutarán las labores previstas en el PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA ALDEHUELA. Los Servicios Técnicos Municipales procederán a valorar económicamente las variantes que se acepten y adjudicarán la mayor puntuación a la oferta que obtenga una mayor valoración económica, puntuando el resto proporcionalmente.

b.) Hasta 1,00 punto por la elaboración del *PROYECTO MODIFICADO DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA ALDEHUELA* como complementario del PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA ALDEHUELA aprobado. Se valorará su adaptación y cumplimiento a las condiciones incluidas en los Pliegos.

c.) Hasta 1,00 punto por un mayor estudio de la ejecución de la obra y calidad de las empresas que participen, según el siguiente desglose.

- Hasta 0,7 puntos: Por la presentación de una mejor justificación del programa de trabajo de la obra a realizar, que permita valorar el mejor conocimiento de la misma, detallando el proceso constructivo propuesto y la organización.
- Hasta 0,10 puntos: Por la especialización de empresas que ejecuten las instalaciones especiales, acreditando sus medios y obras realizadas y



aportando escritos de compromiso firmados por el licitador y la subcontrata.

- Hasta 0,10 puntos: Previsión, titularidad o compromiso, garantía y proximidad de las fuentes de suministros de materiales elaborados y de los procedentes de plantas y canteras, acreditando la calidad de los mismos.
- Hasta 0,10 puntos: Por la cualificación profesional del Jefe de Obra, encargado y demás personal técnico adscrito expresamente por el licitador para la ejecución de la obra, así como la organización funcional de dicho personal.

CLAÚSULA 19ª.- EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.

1.- Apertura de proposiciones: finalizado el plazo de admisión de las proposiciones, la Mesa de contratación procederá al examen y calificación de la documentación administrativa presentada por los licitadores en tiempo y forma en el Sobre nº 1.

2.- Exclusión de la licitación. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada podrá conceder a los interesados por fax o electrónicamente a través de los medios que los licitadores hayan indicado en su oferta, un plazo no superior a tres días hábiles para su subsanación o corrección. Los documentos del Sobre nº 1 que den lugar a subsanaciones tendrán que estar expedidos con fecha anterior a la apertura de proposiciones o bien referirse al requisito de que se trate con referencia a la misma fecha. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables la Mesa de contratación rechazará la proposición.

3.- Apertura en acto público del Sobre nº 2. Una vez completada la documentación exigida en el Sobre nº 1, en el lugar, el día y hora anunciados en el perfil del contratante, la Mesa de Contratación procederá en acto público, en primer lugar, a dar cuenta del resultado de la calificación de la documentación administrativa y, en su caso, de los candidatos excluidos y licitadores admitidos, para, con posterioridad, proceder a la apertura de los sobres correspondientes a las propuestas sujetas a evaluación previa por criterios de valoración mediante juicio de valor (Sobre nº 2) de las empresas admitidas en el procedimiento.

4.- Apertura en acto público del Sobre nº 3. En el lugar, el día y hora anunciados en el perfil del contratante, la Mesa de Contratación procederá, en acto público, en primer lugar a dar cuenta del resultado de la ponderación asignada a los criterios dependientes de un juicio de valor incluidos en el sobre 2 de las empresas admitidas, para, con posterioridad, proceder a la apertura de los sobres correspondientes a los documentos sobre los criterios evaluables mediante la aplicación de fórmulas (Sobre nº 3).



5.- Emisión de informes. La Mesa de contratación podrá, antes de formular la propuesta de adjudicación, solicitar cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrá solicitar estos informes cuando considere necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas de los pliegos. En estos casos, los técnicos municipales examinarán y calificarán, conforme a las prescripciones previstas en el pliego, las ofertas presentadas cuando la Mesa de contratación se lo encomiende. Una vez terminada su actuación presentarán un informe suficientemente razonado que permita, con su redacción y motivaciones fundamentar una propuesta de resolución.

6.- Exclusiones. Quedarán excluidas y no serán objeto de valoración las ofertas que no cumplan con alguna prescripción técnica prevista en el PPT, o incumplan alguna cláusula del PCAP.

7. Valoración de las ofertas. La Mesa de contratación, una vez calificada la documentación, clasificará las proposiciones presentadas, por orden decreciente, atendiendo a los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula 18ª del presente Pliego y formulará la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, entendiéndose como tal la que mayor puntuación haya obtenido en la valoración de los criterios establecidos. No obstante, la propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a esta Administración contratante.

CLAÚSULA 20ª.- DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN

1.- El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación justificativa, mediante original o fotocopias autenticadas:

a).- Alta, y, en su caso, último recibo del IAE (original o copia compulsada), en el epígrafe que corresponda al objeto del contrato. Los licitadores que estén exentos de este impuesto deberán presentar la resolución de reconocimiento de dicha exención de la AEAT. Las Uniones Temporales de Empresas deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el citado impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de dicha unión.

b).- Certificación expedida por la AEAT acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias impuestas por las disposiciones vigentes.

c).- Acreditación de no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Salamanca que se podrá verificar de oficio, adjuntando al expediente el documento acreditativo de esta exigencia.

d).- Certificación expedida por la TGSS de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.



e).- Justificante de la constitución de la garantía definitiva en los términos de la cláusula 21ª del PCAP.

2.- De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento de la documentación referida en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose, en este caso, a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden que haya quedado clasificada su oferta.

CLÁUSULA 21ª.- GARANTÍA DEFINITIVA.-

1.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 151.2 TRLCSP, el órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, constituya garantía definitiva equivalente al 5% del importe definitivo de la inversión pendiente de realizar - IVA excluido- obtenido del Proyecto de las obras del Complejo Deportivo y, en su caso, de las obras complementarias ofertadas por el seleccionado.

2.- La citada garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del TRLCSP y en los artículos 55, 56, 57 y 58 del RGLCAP. En el caso de que dicha garantía se constituya mediante aval o seguro de caución en el documento deberá constar la intervención del notario identificando las firmas de las personas que lo suscriben y su facultad para obligar a la entidad emisora en los términos descritos en el aval o seguro de caución.

3.- Cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, se reajustará la garantía para que guarde la debida proporción con el precio modificado, en el plazo de quince días naturales (15) contados desde la fecha en que se notifique al adjudicatario el acuerdo de modificación, conforme con el artículo 99.3 del TRLCSP.

4.- Transcurrido el plazo de garantía de la obra, procederá su devolución previa sustitución por nueva garantía equivalente al 5% del presupuesto del contrato de primer año de explotación ofrecido por el adjudicatario, que responderá del cumplimiento por el concesionario de las obligaciones derivadas de la gestión y explotación del complejo deportivo objeto del presente contrato.

5.- La garantía definitiva deberá actualizarse cada cinco años según la evolución experimentada en términos porcentuales por el coste de explotación del período.

CLÁUSULA 22ª.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN.-



1.- Cumplimentado satisfactoriamente el requerimiento señalado en la cláusula 20ª, el órgano de contratación adjudicará el contrato de conformidad con la propuesta de la Mesa, y de no ser así deberá motivar su decisión.

2.- La adjudicación se acordará por el órgano de contratación, dentro de los cinco días (5) hábiles siguientes a la recepción de la documentación prevista en la cláusula anterior, en resolución motivada (en los términos del artículo 151.4 del TRLCSP) que se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

3.- El plazo máximo para efectuar la adjudicación será de 2 (DOS) meses, a contar desde la apertura de las proposiciones, si bien se podrá ampliar en quince (15) días hábiles, cuando sea necesario en el caso del artículo 152.3 del TRLCSP.

CLÁUSULA 23ª.- DOCUMENTACIÓN PREVIA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

1.- Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar, ante el Ayuntamiento de Salamanca siempre que haya finalizado el plazo para la interposición del recurso especial a que se refiere el artículo 40 del TRLCSP, sin que se haya interpuesto éste por ninguno de los licitadores o candidatos, la siguiente documentación (original o copia compulsada):

a).- Acreditación del abono de los gastos de publicidad de los anuncios de licitación, estimados en un importe máximo de 1.500 € (MIL QUINIENTOS euros).

b).- Documento acreditativo, debidamente bastantado por la Oficialía Mayor-Asesoría Jurídica de este Ayuntamiento de Salamanca, de la representación de la persona que vaya a firmar el contrato y Documento Nacional de Identidad de la misma, para el caso de que sea distinta de la que firmó la proposición.

c).- Póliza del seguro de responsabilidad civil de conformidad con lo dispuesto en el art. 32. 1 del presente Pliego

d).- En su caso, la escritura pública de constitución de la Unión Temporal de Empresas.

e).- La acreditación de haber procedido al pago de la liquidación del contrato de concesión anterior, aprobada por el Pleno de la Corporación, que asciende a **2.565.698,90 €**.

2.- El plazo para cumplimentar el requerimiento citado en el punto anterior será de diez (10 días), contados al día siguiente desde su notificación. De no cumplirse el requerimiento anterior, a plena satisfacción, se entenderá que el adjudicatario retira su oferta y renuncia a la formalización del contrato.



3.- El contrato se perfeccionará con su formalización una vez cumplido satisfactoriamente con el citado requerimiento y se efectuará en documento administrativo ajustado a las condiciones de la licitación, constituyendo título suficiente para acceder a cualquier registro público. En cualquier caso, la formalización no podrá efectuarse antes de que transcurran quince (15) días hábiles, desde que se remita la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos sin que se haya interpuesto recurso especial en materia de contratación; y, además, una vez cumplimentado el requerimiento contemplado en el apartado 1 de este artículo. En cualquier caso la formalización no podrá exceder, como máximo, de un (1) mes desde que se notificó dicho acuerdo de adjudicación.

4.- El órgano de contratación requerirá al adjudicatario para que formalice el contrato en plazo no superior a cinco (5) días, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, todo ello, una vez cumplidos los presupuestos recogidos en la presente cláusula.

5.- El contrato podrá elevarse a documento público a costa del concesionario, si éste lo solicita siendo, siendo los gastos, en este caso, a costa del mismo.

6.- El documento de formalización del contrato tendrá el contenido previsto en el artículo 26 del TRLCSP.

7.- No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.

8.- La formalización del contrato se publicará en el perfil del contratante y en el BOP, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) días a contar desde la fecha de la misma.

CLÁUSULA 24ª.- COMIENZO DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO-

De conformidad con lo previsto en el artículo 229 TRLCSP, en el plazo máximo de diez (10) días desde la fecha de formalización del contrato se firmará el acta de comprobación del replanteo, que dará lugar al comienzo efectivo de las obras, en los términos de la Cláusula 10ª de este Pliego.

CAPÍTULO III.- NORMAS RELATIVAS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 25ª.- CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO.

A los efectos de dotar de unidad, coordinación y garantía a la ejecución de la obra pública, el adjudicatario de la concesión, sin perjuicio de la dirección de obra que él voluntariamente quiera contratar, en caso de ser necesario, se compromete a asumir la dirección de la obra de las personas designadas por el Ayuntamiento, el Director



Facultativo de la Obra y el Responsable del Contrato. El Ayuntamiento realizará el control de la ejecución de las obras en los términos revistos en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

CLÁUSULA 26ª.- COMIENZO DE LAS OBRAS.

1.- Las obras de ejecución de la obra pública darán comienzo a partir de la fecha del acta de comprobación del replanteo. El acto se realizará en el plazo máximo de **15 días** desde la firma del contrato. El plazo de ejecución de las obras será el señalado en la oferta del concesionario, siendo éste el plazo de referencia a los efectos previstos en el artículo 212 TRLCSP. Las obras se ejecutarán con sujeción a las necesidades y previsiones derivadas de las distintas fases de ejecución contempladas en la documentación contractual, así como autorizaciones pertinentes, incluyendo el seguimiento arqueológico exigido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León.

2.- El incumplimiento por el concesionario del plazo establecido en el apartado anterior, salvo causa justificable, fortuita o de fuerza mayor, dará lugar a sanción por incumplimiento conforme a lo dispuesto en la normativa contractual vigente.

3.- El concesionario estará obligado a realizar las obras dentro del plazo final y en los plazos parciales fijados en su oferta y, en su caso, en el programa de trabajo aprobado. En caso de inobservancia de los plazos parciales, de manera que haga presumir razonablemente la imposibilidad de cumplimiento del plazo final o éste hubiere quedado incumplido, el Ayuntamiento podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades correspondientes, de acuerdo con los artículos 212 y siguientes TRLCSP. La aplicación de la penalidad y su pago no excluye la indemnización a que el Ayuntamiento pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo de la demora del concesionario.

CLÁUSULA 27ª.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

1.- Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a las estipulaciones contenidas en los Pliegos y en los proyectos que sirven de base al contrato, y conforme a las instrucciones que en interpretación técnica de éste diera al concesionario el director facultativo de las obras o el Responsable del Contrato. Conforme establece el art. 230 TRLCSP, cuando dichas instrucciones fueren de carácter verbal deberán ser ratificadas por escrito en el más breve plazo posible, para que sean vinculantes para las partes.

2.- El concesionario está obligado a tener en la obra el equipo de personal directivo, técnico, auxiliar y operario necesario para la ejecución de las obras objeto de este contrato. El ayuntamiento conforme al art. 5 del PPT, designará a la persona que asuma por su parte la dirección de obra, que tendrá que tener facultades para resolver cuantas cuestiones dependan de la Dirección facultativa de la Obra, teniendo siempre, en todo caso, que dar cuenta a ésta para poder ausentarse de la zona de obras.



Asimismo el concesionario deberá disponer de los medios, maquinaria, instalaciones y servicios auxiliares y de apoyo que sean necesarios para la ejecución de las obras objeto de este contrato, cuya idoneidad será libremente apreciada por la Dirección facultativa de la Obra que tendrá en todo momento la facultad de exigir del concesionario la sustitución, por causa justificada de cualquier elemento adscrito a ésta, sin obligación de responder de ninguno de los daños que al concesionario pudiera causarle el ejercicio de aquella facultad. El concesionario estará obligado a cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social, de medio ambiente y de seguridad y salud en el trabajo. Será de cuenta del concesionario indemnizar, conforme a lo dispuesto en el artículo 214 TRLCSP, los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

3.- El concesionario asume expresamente la obligación de cumplir y hacer cumplir, tanto a sus empleados como a sus subcontratistas, durante la ejecución de los trabajos, todas las disposiciones legales vigentes en materia de prevención de riesgos laborales, con estricta observancia del Estudio y del **Plan de Seguridad y Salud** aprobado para el Proyecto, sometiéndose a las instrucciones y órdenes emanadas del Coordinador designado para esta materia. El concesionario comunicará la presentación y aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el trabajo a la Dirección de Obra.

4.- Sin perjuicio de los ensayos y análisis previstos en el pliego de prescripciones técnicas, el director de la obra puede ordenar que se realicen los ensayos y análisis de materiales y unidades de obra y que se recaben los informes específicos que en cada caso resulten pertinentes, siendo de cuenta del contratista, los gastos que se originen, de conformidad lo dispuesto en el art. 145 Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. El contratista abonará los gastos efectivamente generados en tal concepto, estableciéndose un límite máximo del 1,5 % del Presupuesto de Ejecución Material, siendo de cuenta del Ayuntamiento los que rebasen tal cantidad.

5.- El concesionario deberá mantener especial interés en la protección y conservación del terreno, edificaciones, entorno, aspectos medioambientales, y todos aquellos elementos que puedan verse afectados por el desarrollo de la obra objeto del presente contrato. En este aspecto, y en particular, deberá cumplir plenamente la normativa medioambiental que resulte de aplicación a la zona en que, en cada momento, se desarrollen las obras.

6.- Las dificultades de transporte, obtención de materiales de cualquier clase, la penuria o carencia de mano de obra, la falta de puntualidad en el término de cualquier montaje o labor especializada, no podrán considerarse como justificativos del incumplimiento del plazo parcial o del plazo de finalización de las obras.

Serán por cuenta del adjudicatario gastos arqueológicos previos necesarios como consecuencia de cualquier remoción del subsuelo que se plantee.



CLÁUSULA 28ª.- CONTRATACIÓN CON TERCEROS.

1.- Respecto a las obras objeto del presente contrato, y de conformidad con lo dispuesto en el 240 TRLCSP cabe tanto la ejecución directa como la ejecución mediante terceros, pudiendo subcontratarse en todo o en parte la ejecución de las obras, a elección del adjudicatario, siendo de aplicación lo establecido en el art. 274 TRLCSP respecto a la obligación del concesionario de someter el contrato con el tercero a las normas de publicidad para su elección, así como la exigencia a este último de las prohibiciones para contratar.

2.- En la fase de explotación del contrato, se podrá contratar con terceros, en los términos del artículo 63 TRLCSP.

3.- Cuando el concesionario vaya a ejecutar la obra contratándola en todo o en parte, lo indicará al órgano de contratación, aportando cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por éste.

Corresponde al concesionario el control de la ejecución de las obras que contrate con terceros debiendo ajustarse el control al plan que el concesionario elabore y resulte aprobado por el órgano de contratación. Éste podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras y girar a las mismas las visitas de inspección que estime oportunas.

El concesionario será responsable ante el órgano de contratación 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.

4.- El adjudicatario queda obligado al cumplimiento de la Ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, sin perjuicio de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por RD Legislativo 1/1995 de 24 de marzo, y en el resto de la legislación social.

5.- El concesionario, en su caso, exigirá al contratista tercero una declaración responsable de no estar incurso la empresa en las prohibiciones para contratar, conforme el Art. 60 TRLCSP (comprendiendo, expresamente, la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes), dando conocimiento al Ayuntamiento de la documentación aportada.

6.- La empresa o empresas constructoras que, en su caso, realicen de forma efectiva la construcción de las obras objeto de este contrato, deberán acreditar su experiencia en obras realizadas para las Administraciones Públicas, mediante la acreditación de la posesión de la clasificación previa como contratista de obras en el grupo C, subgrupos 2,3,6 categoría f.

7.- El cómputo del plazo de garantía de las obras ejecutadas por terceros comenzará a contarse desde el momento de aprobación del Acta de comprobación de las



obras por el órgano de la Administración concedente, conforme establece el artículo 244.4 TRLCSP.

CLÁUSULA 29ª.- CESIÓN DEL CONTRATO.

El concesionario podrá ceder a un tercero los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato, de conformidad con lo establecido en el art. 226 TRLCSP, previa autorización del órgano de contratación, siempre que el cesionario cumpla con todos los requisitos exigidos en los presentes Pliegos y asuma expresamente las mejoras ofertadas en su momento por el cedente.

CLÁUSULA 30ª.- RIESGO Y VENTURA EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

1.- Las obras se construirán a riesgo y ventura del concesionario, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 215 y 231 TRLCSP.

2.- Cuando el concesionario se retrasara 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, aquél 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 pidiera una menor.

No obstante, si el concesionario fuera responsable del retraso se estará a lo dispuesto en el régimen de penalidades contenido en el TRLCSP, sin que el retraso pueda suponer la ampliación del plazo de la concesión.

3.- Si la concurrencia de fuerza mayor implicase mayores costes para el concesionario a pesar de la prórroga que se le conceda, se procederá a ajustar el plan económico-financiero.

Si la fuerza mayor impidiera por completo la realización de las obras se procederá a resolver el contrato, debiendo abonar el órgano de contratación al concesionario el importe total de las ejecutadas, así como los mayores costes en que hubiese incurrido como consecuencia del endeudamiento con terceros.

CLÁUSULA 31ª.- TERMINACIÓN DE LA OBRA.

1.- A la terminación de las obras se procederá al levantamiento de un Acta de Comprobación de la terminación de las mismas por parte del Ayuntamiento concedente.

Al Acta de Comprobación de la terminación se acompañará un documento de valoración de la obra pública ejecutada y, en su caso, una declaración del cumplimiento de las condiciones impuestas en la declaración de impacto ambiental, que será expedido por el órgano de contratación y en el que se hará constar la inversión realizada.



2.- El Director de Explotación del Contrato procederá a redactar y firmar el Acta referida anteriormente, de comprobación de las obras ejecutadas. Dicha acta también será firmada por el Responsable del Contrato, el Director Facultativo de la Obra, el Director de la Obra y los directores de obra que sean necesarios por razón de su titulación profesional. El acta será elevada para su aprobación al Órgano municipal competente.

3.- Cuando en el reconocimiento de las obras se observara que las obras o instalaciones se encuentran incompletas o defectuosas, se hará constar en el Acta de Comprobación de la terminación una descripción pormenorizada de las omisiones o defectos observados (“Terminaciones de obra”), señalando un nuevo plazo para su terminación. En este supuesto, se hará constar además cuales de estas omisiones o defectos no son sustanciales para el buen funcionamiento de la infraestructura de manera que no impiden su puesta en servicio. Esta lista de “Terminaciones de obra” incluida en el Acta de comprobación, con su plazo de finalización, que es improrrogable, será de obligado cumplimiento para el concesionario. Una vez finalizado el plazo, el Ayuntamiento procederá al reconocimiento de los trabajos efectuados con objeto de declarar su conformidad con los mismos.

4.- La aprobación del **Acta de Comprobación de la terminación de las obras** por el órgano de la Administración concedente llevará implícita la **autorización para la apertura de las mismas al uso público** y para el cobro de las tarifas, ha de tenerse en cuenta que se establecen 2 actas, siendo una para la totalidad de la obra (zonas exteriores) excepto cafetería, velódromo pista de atletismo y sus zonas anexas y otra para la totalidad de la obra.

El acta de recepción formal se levantará al término de la concesión cuando se proceda a la entrega de bienes e instalaciones al órgano de contratación. El levantamiento y contenido del acta de recepción se ajustará a lo establecido en el artículo 235 TRLCSP.

5.- La puesta en servicio final de las instalaciones se deberá de producir en el plazo máximo de UN MES desde la aceptación de las obras totalmente ejecutadas, previa presentación del certificado final de obra, así como de las certificaciones autonómicas de instalaciones necesarias. Pueden existir puestas en servicios parciales, previa aceptación municipal, garantizando la independencia funcional de las mismas frente a las que falten por ejecutar, todo ello de conformidad con la ofertada presentada por el adjudicatario.

CLÁUSULA 32ª.- SEGUROS.

1. El concesionario está obligado a suscribir a su costa una póliza de cobertura de un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros por un importe de cuantía mínima igual al presupuesto del proyecto básico presentado, debiéndose acreditar mediante copia de la póliza o justificante del pago de la prima, previa a la formalización del contrato.



2. Previamente a dar comienzo la prestación del servicio, el concesionario deberá sustituir la póliza anterior por una que cubra durante el tiempo de concesión el inmueble y sus instalaciones, de la que será beneficiario el Ayuntamiento, sin perjuicio del derecho del concesionario de resarcirse con cargo a ésta de los valores asegurados y no amortizados, y por un capital no inferior al valor de las instalaciones que resulte de cálculo de la financiación de la construcción del mismo, asumiendo el pago de las primas y debiendo depositar en este Excmo. Ayuntamiento, Póliza y recibos satisfechos, considerándose como falta grave el no abonar los recibos a su vencimiento. Dicha Póliza cubrirá asimismo la Responsabilidad Civil frente a terceros.

3. Las correspondiente Pólizas dispondrán de una cláusula de revalorización automática en función de los incrementos que experimente el Índice de Precios al Consumo cada tres años.

4. Las correspondiente Pólizas deberán ser aportadas al Ayuntamiento, que en todo caso podrá exigir los justificantes de pago regular de las primas.

CLÁUSULA 33ª.- INICIO DE LA EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.

1.- Durante la fase de explotación, el concesionario deberá realizar las operaciones de conservación y mantenimiento y las actuaciones encaminadas a la defensa de la obra y del usuario, comprendiendo los aspectos de la Gestión Integral incluida en el art. 16 y 18 del Pliego de Prescripciones Técnicas y, todas las actuaciones de conservación, reparación y vigilancia precisas para mantener la obra en servicio en condiciones aptas para su utilización. Así mismo, deberá disponer de los medios técnicos, organizativos, de maquinaria y de personal, necesarios y adaptados a la naturaleza de las funciones a desempeñar.

2.- El concesionario deberá realizar todos los trámites necesarios para asumir los gastos de gestión de los servicios necesarios para la correcta explotación de las instalaciones de la concesión (abastecimiento de agua, electricidad, etc). Los costes debidos a estos trámites serán asumidos por el concesionario. El concesionario correrá con todos los gastos derivados de la conservación de todos los equipos y sistemas instalados para la explotación de la obra objeto de concesión.

3.-Durante la explotación, el Ayuntamiento podrá dictar las instrucciones que considere oportunas en relación con las actividades del concesionario, para garantizar su ejecución con estricta sujeción al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y a lo previsto en la oferta adjudicataria.

4.- La totalidad del contrato de concesión, y, en concreto, lo relativo a sus fases de explotación y conservación se desarrolla a riesgo y ventura del concesionario, debiendo mantenerla de forma continuada en adecuadas condiciones para prestar el



servicio con sujeción a lo previsto en el presente Pliego, en el contrato y en la normativa que resulte de aplicación.

5.- El concesionario deberá cuidar de la adecuada aplicación de las normas sobre uso, policía y conservación de la obra pública. El concesionario podrá impedir el uso de la obra pública a aquellos usuarios que no abonen la tarifa correspondiente, sin perjuicio de lo que, a este respecto, se establezca en la legislación sectorial correspondiente.

6.- El concesionario deberá mantener la obra pública de conformidad con lo que, en cada momento, disponga la normativa técnica sectorial, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

Esta obligación será aplicable en todo lo relativo al mantenimiento, conservación y explotación de las obras e instalaciones, cuando, debido a la aplicación de una nueva Normativa, el concesionario quede obligado a aplicar una determinada medida, no procederá indemnización alguna al mismo por parte de la Administración, derivada de las cargas económicas inherentes a los trabajos para poner en práctica la citada medida, salvo que ésta suponga una modificación sustancial del equilibrio económico-financiero de la concesión, en cuyo caso podrá formular, una vez ejecutados los trabajos, la correspondiente petición de compensación.

7.- Es obligación del concesionario disponer de los medios propios de gestión y explotación adecuados y suficientes para prestar los servicios objeto del contrato de concesión, y que en consecuencia quedan afectos al mismo. Integran los medios de gestión y explotación la totalidad de los elementos materiales y auxiliares necesarios y adecuados a la gestión del contrato. Serán por cuenta del concesionario la totalidad de los gastos de adquisición, mantenimiento y reposición de los citados medios. Todo el personal que el concesionario contrate para la prestación de los servicios objeto del contrato tendrá dependencia laboral del mismo, sin que por ninguna causa, incluso la de despido, pueda pasar dicho personal a depender del Ayuntamiento, no interviniendo éste bajo ninguna forma, en las relaciones laborales que puedan existir entre el Concesionario y su personal.

El concesionario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento toda nueva contratación de personal que realice.

El concesionario estará obligado a afiliarse a la Seguridad Social a todo el personal a sus órdenes, en la forma prevista por las Leyes y demás disposiciones en vigor.

El concesionario viene obligado, igualmente, a formalizar por escrito los contratos de trabajo con todos y cada uno de los trabajadores que hayan de ocuparse en la prestación de los servicios objeto de este contrato, con arreglo a la legislación laboral vigente.



8.- El Ayuntamiento podrá levantar Actas cuando observe deficiencias en el servicio, indicando los hechos y motivos de la misma. El Acta se presentará al Director de Explotación del Contrato nombrado por la adjudicataria que deberá firmar el correspondiente recibí en una copia de la misma. En caso de negarse se indicará este hecho y se le dejará una copia.

CLÁUSULA 3ª RESPONSABLE DEL CONTRATO, DIRECTOR FACULTATIVO DE LAS OBRAS, DIRECTOR DE EXPLOTACIÓN Y DIRECTOR DE OBRA.

1.- En el presente contrato, respecto de la ejecución de la obra y la posterior explotación de la concesión intervendrán las siguientes personas con los siguientes cargos:

- *Responsable del Contrato.* Se entenderá por Responsable del Contrato aquel designado por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, conforme al art. 52 TRLCSP, con facultades directas de control para la ejecución y cumplimiento de todo el contrato de concesión de obra pública, así como con facultades de control para la ejecución y cumplimiento del posterior mantenimiento y explotación de las obras públicas objeto del Contrato y para coordinar y dirigir a todas las partes intervinientes en el contrato, al director facultativo de las obras que nombre el Ayuntamiento y al Director de Obra y explotación designados por la empresa. El responsable del presente contrato será el funcionario técnico adscrito a Deportes del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

- *Director Facultativo de las obras.* Se entenderá por Director Facultativo de las Obras el técnico designado por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca con facultades de decisión, control e inspección, conforme a las disposiciones del presente Pliego, en la ejecución. Todo ello sin perjuicio de los Jefes de Obra y/o técnicos competentes que nombre la empresa adjudicataria que, en ningún caso, tendrán la consideración de Dirección Facultativa de Obra

- *Director de Explotación del Contrato.* Se entenderá como Director de Explotación del Contrato aquella persona que se encuentre al frente de la ejecución del Contrato y que sea designado por el concesionario con carácter previo a la finalización de las obras o primer plazo parcial de la misma. Sin perjuicio de lo anterior y simultáneamente a la propuesta del Director de Explotación, el concesionario presentará al Ayuntamiento de Salamanca, la relación del personal facultativo que, bajo la dependencia del correspondiente Director, haya de prestar servicios en la explotación de las obras objeto de concesión. El Director de Explotación, que será el responsable de la conservación y explotación de la obra y sus instalaciones deportivas, deberá organizar los medios materiales y humanos para llevar a cabo la explotación y conservación de la obra según lo indicado en los Pliegos y en la oferta del adjudicatario, siguiendo en todo caso, las instrucciones emanadas del Responsable del Contrato.



2.- El Ayuntamiento realizará la inspección y control de la explotación de las obras objeto de concesión conforme a la normativa vigente. El concesionario mantendrá permanentemente en las oficinas del centro, un Libro de Control de la Explotación a disposición de la inspección de la explotación, para que haga constar las observaciones que estime procedentes. A partir de ese momento, se presumirá el total conocimiento de estas observaciones por parte del concesionario.

Únicamente podrá realizar anotaciones en el Libro, la persona encargada de la Inspección de explotación o las personas por él designadas mediante comunicación previa al concesionario. El Libro de control de la explotación constará de hojas numeradas y selladas por el Ayuntamiento y será abierto mediante diligencia de un representante de la misma.

CLÁUSULA 35ª INVENTARIO DE BIENES.

1.- Dentro del plazo de dos meses a contar desde la puesta en funcionamiento de las instalaciones, Ayuntamiento y concesionario, deberán suscribir Inventario en el que se recojan los Bienes Inmuebles afectados a la concesión, y en el que se describa las instalaciones, según usos y superficies. En el mismo plazo, ambas partes, se obligan a suscribir Inventario respecto de los bienes muebles y/o instalaciones para la explotación afectados a la concesión, con expresión de las características del bien y/o medio, estado y dependencia donde se encuentra.

2.- En ambos supuestos y con carácter anual, dentro de los tres primeros meses de cada año natural, hasta el fin del contrato, el concesionario presentará al Ayuntamiento actualización de ambos inventarios.

CAPÍTULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CLÁUSULA 36ª DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

1. En la ejecución del contrato, la empresa concesionaria tendrá los siguientes derechos:

a) Explotar la obra pública durante el tiempo de la concesión.

b) Utilizar bienes de dominio público del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca necesarios para la construcción, y explotación de la obra de los que pueda ser titular el Ayuntamiento, conforme señala el artículo 245 TRLCSP.

c) La concesionaria podrá adecuar y utilizar la Instalación para otras actividades diferentes de las deportivas, siempre que no implique menoscabo de las mismas, ni suponga incumplimiento de lo estipulado o de la legalidad vigente, ni sean contrarias



con la naturaleza de las instalaciones. La entidad concesionaria deberá contar con la autorización previa del órgano municipal competente.

d) El derecho a ceder la concesión de acuerdo con lo previsto en el artículo 226 TRLCSP y a hipotecar la misma en las condiciones establecidas en los artículos 261 y siguientes del TRLCSP, previa autorización administrativa, en ambos casos, del órgano de contratación.

e) El derecho a titularizar sus derechos de crédito, en los términos previstos en el artículo 259 del TRLCSP.

f) El derecho a integrar la solvencia con medios externos según el artículo 63 del TRLCSP.

2.- En la ejecución del contrato, además de las obligaciones generales previstas en el art. 246 TRLCSP, el concesionario asume las siguientes obligaciones:

a) Asumir como propias las obras ejecutadas, así como abonar la liquidación del contrato anterior.

b) No enajenar ni gravar sin autorización previa y por escrito del órgano de contratación bienes o instalaciones que deban revertir al Ayuntamiento de Salamanca.

c) Hacer figurar en todos los recibos, instalaciones y demás elementos visibles, en los que sea usual, la mención, “Excmo. Ayuntamiento de Salamanca”.

d) Ejecutar las inversiones de reposición necesarias para el óptimo funcionamiento de las instalaciones objeto de la concesión durante el plazo de duración del contrato incluyendo las obligaciones de mantenimiento y conservación y obras de mejora y reforma del artículo 18 del Pliego de Prescripciones Técnicas. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el Cuadro Nº 2 Reposición de Instalaciones del Estudio de Viabilidad que como Anexo Nº 1 se adjunta a este Pliego.

e) Con carácter enunciativo y no limitativo, sufragar a su cargo los siguientes gastos ordinarios y extraordinarios:

1.- De conservación, reparaciones y mantenimiento ordinario del conjunto de las instalaciones.

2.- Los de carácter tributario o de aportaciones a la Seguridad Social que pudieran producirse por la actividad desarrollada o con ocasión de ésta.

3.- Los que origine la contratación del personal necesario para la correcta gestión de las instalaciones y de los servicios deportivos objeto de la concesión.

4.- Los derivados del suministro de productos y materiales necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

f) Abonar los impuestos estatales, autonómicos o locales que sean de aplicación, así como las tasas que le correspondan, excepto el IBI y el ICIO.



- g) El adjudicatario vendrá obligado a asumir las posibles variaciones de tipos impositivos que se puedan producir a lo largo del contrato.
- h) El concesionario deberá llevar una contabilidad separada de la concesión y preparará informes periódicos para su elevación al órgano que determine el Ayuntamiento con el fin de facilitar al Ayuntamiento la observación continuada del servicio.
- i) El concesionario deberá presentar anualmente al Ayuntamiento, en el plazo de tres meses siguientes a la finalización del ejercicio sobre el que se informe, una memoria de la gestión, explotación y actividades desarrolladas por el concesionario.
- j) Cualesquiera otras que le sean reconocidos por la normativa de aplicación o por este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

CLÁUSULA 37ª DERECHOS, PRERROGATIVAS Y OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.

1.- El Órgano de contratación tendrá las potestades que le otorga el artículo 249 en relación con los artículos 265 y 243 TRLCSP y las derivadas de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas Particulares y en particular las siguientes:

- a) Interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- b) Modificar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas.
- c) Restablecer el equilibrio económico de la concesión a favor del interés público, en la forma y con la extensión prevista en el artículo 258 TRLCSP.
- d) Acordar la resolución de los contratos en los casos y en las condiciones que se establecen en sus artículos 269 y 270 de la TRLCSP.
- e) Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, a cuyo efecto podrá inspeccionar el servicio, sus obras, instalaciones y locales, así como la documentación, relacionados con el objeto de la concesión.
- f) Asumir la explotación de la obra pública en los supuestos en que se produzca el secuestro de la concesión.
- g) Imponer al concesionario las penalidades pertinentes por razón de los incumplimientos en que incurra.
- h) Ejercer las funciones de policía en el uso y explotación de la obra pública en los términos que se establezcan en la legislación sectorial específica.



i) Imponer con carácter temporal las condiciones de utilización de la obra pública que sean necesarias para solucionar situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en su caso proceda, y entre otras la variación en la calidad, cantidad, tiempo y lugar de las prestaciones en que consista la explotación.

El Ayuntamiento podrá acordar la supresión total o parcial de aquellas actividades o servicios que no cumplan con los objetivos de gestión marcados por el Servicio de Deportes, con la correspondiente modificación económica que ello suponga en los planes económicos financieros que rigen la concesión. El Ayuntamiento también podrá ordenar la ampliación de la explotación, incluyendo nuevas actividades deportivas, que atiendan a la demanda de los usuarios, o sigan nuevas tendencias en el ámbito de la educación física y el deporte o eliminando aquellos servicios que no obtengan la suficiente demanda, con la consiguiente modificación de la contraprestación y régimen económico financiero que ello pueda implicar para el contrato.

j) Cualesquiera otros derechos reconocidos en la normativa de aplicación.

El ejercicio de estas prerrogativas se ajustará, en todo caso, a lo dispuesto en el TRLCSP y en la legislación específica que resulte de aplicación.

2.- El contrato de concesión de obra pública deberá mantener su equilibrio económico en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del concesionario. Se entiende que el equilibrio económico se mantiene si las tarifas, y la subvención se revisan conforme establece el estudio de viabilidad sobre la explotación del Complejo Deportivo Municipal La Aldehuela en su anexo II denominado estudio económico financiero complejo deportivo La Aldehuela. Solamente se romperá el equilibrio financiero de la concesión en los supuestos previstos en el TRLCSP.

El Ayuntamiento deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

a) En los supuestos previstos en el artículo 258 del TRLCSP.

b) Cuando la subvención prevista para la inversión de 4.189.078,88 € sea diferente, en cuyo caso deberá restablecerse el equilibrio económico del contrato en los términos previsto en el estudio de viabilidad sobre la explotación del Complejo Deportivo Municipal La Aldehuela en su anexo II denominado estudio económico financiero complejo deportivo La Aldehuela

En los supuestos previstos en el apartado anterior, el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan, que podrá consistir en la modificación de las tarifas establecidas por la utilización de la obra, la ampliación o reducción del plazo concesional, dentro de los



límites fijados en el artículo 258 del TRLCSP y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas contenido económico incluidas en el contrato.

CAPÍTULO V.- PENALIDADES CONTRACTUALES

CLÁUSULA 38ª PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

1.- El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el PCAP, PPT, en la legislación vigente sobre prestación de servicios deportivos y en materia de contratación pública, llevará consigo la imposición al concesionario de las penalidades establecidas en este capítulo, sin perjuicio de la obligación de resarcimiento de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

2.- El presente régimen de penalidades se aplicará independientemente de que los hechos que den lugar a la infracción puedan ser causa de resolución del contrato. En tal supuesto, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento de extinción del contrato por incumplimiento, previsto en presente Pliego.

3.- Este régimen de incumplimientos y penalidades es independiente de las infracciones y sanciones que sean ajenas al vínculo propiamente concesional, previstas en la normativa sectorial, que se registrarán por sus propios principios y normas.

4.- Los incumplimientos del concesionario, a los efectos del presente régimen de penalidades, se clasifican en **graves y leves**, sin perjuicio de las demoras que, constitutivas de incumplimientos graves, según el presente Pliego, pueden dar lugar a la resolución del contrato en los términos previstos en el mismo.

A.) Constituyen incumplimientos graves:

A. 1) Generales:

a) El incumplimiento total o parcial por el concesionario de las prohibiciones establecidas en el TRLCSP, así como la omisión de actuaciones que fueran obligatorias conforme a la citada ley, de acuerdo con el artículo 252.1 de la misma.

b) Las demoras que pueden dar lugar a la resolución del contrato en los términos previstos en el presente Pliego.

c) La demora, por parte del concesionario, en el cumplimiento de los plazos expresamente establecidos en el presente pliego o impuestos por cualquier disposición legal o reglamentaria, o resolución administrativa, cuando tal demora se prolongue por más de la mitad del plazo establecido para el cumplimiento.



d) Ceder, arrendar, subarrendar o traspasar la totalidad o parte de las prestaciones integrantes del contrato, bajo cualquier modalidad o título, sin cumplir previamente con los requisitos exigidos por el TRLCSP y el presente Pliego y/o sin autorización expresa del Ayuntamiento.

e) La falta de contratación de las pólizas de seguro que el concesionario está obligado a suscribir en cada una de las fases del presente contrato, así como el incumplimiento de las obligaciones relativas a las citadas pólizas, de acuerdo con lo dispuesto por el presente Pliego.

f) En su caso, el incumplimiento sustancial de las obligaciones relativas a la constitución, régimen de funcionamiento y régimen de transmisión de las acciones de la sociedad concesionaria.

g) El incumplimiento de las indicaciones y/o instrucciones de la Inspección competente en el proyecto, en la ejecución de la obra o en la explotación y conservación de las obras e instalaciones deportivas.

h) El incumplimiento de las obligaciones relativas a las garantías definitivas de construcción y de explotación, en los términos dispuestos por el presente Pliego.

i) Ser sancionado por infracción muy grave en materia de seguridad y Salud en el trabajo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales.

j) Ser sancionado por infracción muy grave en materia social, de acuerdo con lo dispuesto en los preceptos vigentes de Ley 8/1988 de 7 de abril, sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social.

k) La no solicitud u obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución del presente contrato.

l) Falsear la información que el concesionario debe proporcionar al Ayuntamiento, de acuerdo con el presente pliego y el de prescripciones técnicas particulares.

m) La falta de colaboración con los equipos de Protección Civil, Policía Municipal o Equipos Sanitarios en caso de accidente.

n) Destinar medios humanos, maquinaria o materiales adscritos al contrato de concesión a otros fines no relacionados con el objeto del mismo y en contra de lo especificado en el presente pliego o en el de prescripciones técnicas particulares.

o) El incumplimiento sustancial de cualquier otra de las obligaciones establecidas en el presente pliego o el de prescripciones técnicas particulares del contrato, o en la legislación aplicable, así como el incumplimiento sustancial de los compromisos



contenidos en la oferta adjudicataria, en el plan de realización de las obras, en el plan de aseguramiento de la calidad, y, en el plan de conservación y explotación.

p) La persistencia del concesionario en el incumplimiento de sus obligaciones, siempre que hubiera sido requerido previamente y no las hubiera cumplido en el plazo fijado.

q) Incumplimiento grave de las normas que rigen la subcontratación en materia de contratación administrativa, según lo dispuesto en los Pliegos y en el TRLCSP.

r) La comisión de tres faltas leves no reguladas por indicadores de estado o de calidad del servicio en el plazo de 3 meses.

s) No llevar los adecuados controles de gastos y costes de la actividad para que la Administración contratante pueda conocer el estado financiero del concesionario en cualquier momento del periodo de concesión.

t) El incumplimiento de la normativa reguladora en materia de señalización y balizamiento de las obras o actuaciones y actividades en la obra objeto de concesión que pueda producir una disminución de la seguridad.

A. 2) En la ejecución de las obras, y de conformidad con lo previsto en el TRLCSP.

a) Los incumplimientos y penalidades regulados en el TRLCSP.

b) La realización de las obras de construcción sin ajustarse al proyecto de construcción aprobado, o a las modificaciones debidamente autorizadas por el Ayuntamiento.

c) No respetar los parámetros de calidad y seguridad establecidos en los pliegos, o realizar unidades de obras defectuosas, mal ejecutadas o no ajustadas a los Proyectos.

d) El incumplimiento por parte del concesionario de los plazos para el inicio y finalización de la ejecución de las obras por causas imputables al mismo.

e) No llevar a cabo las propuestas y soluciones ofrecidas por el concesionario en su oferta y según las instrucciones que le dirige la Administración.

f) Ejecutar las obras incumpliendo las instrucciones dadas por el Director facultativo de la Obra o por el responsable del contrato, salvo que el incumplimiento se limite a los procedimientos de trabajo y no se afecte a la calidad del resultado de la obra construida o a la seguridad de la realización.

g) Incumplimiento del plazo marcado en los Pliegos para la iniciación, terminación de las obras y puesta en marcha del servicio.



- h)** La obstrucción o no realización, por parte del concesionario o de las empresas subcontratadas por ésta, de los ensayos y análisis de materiales solicitados por el Ayuntamiento, así como no asumir el coste derivado de su realización
- i)** Incumplimiento del plazo de presentación o de las previsiones del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- j)** La falta de puesta a disposición de los medios auxiliares, servicios y personal exigidos por los Pliegos y ofertados que regulan el presente contrato en los términos establecidos por las instrucciones del Director facultativo de la Obra.
- k)** Incumplimiento de alguna de las previsiones establecidas en el programa de trabajo, salvo que no tenga efectos directos sobre la marcha de las obras o la seguridad de las mismas, en cuyo caso serán leves.
- l)** La obstrucción a la vigilancia e inspección del Ayuntamiento del contrato concesional, incluyendo la resistencia a la entrega de los datos o informaciones, solicitados por el Ayuntamiento, relacionados con el objeto del contrato, así como impedir el acceso al personal del Ayuntamiento a las obras e instalaciones objeto del contrato de concesión.
- m)** Incumplimiento de las obligaciones laborales o sociales en relación con sus trabajadores.

A. 3) En la explotación de las obras e instalaciones deportivas

- a)** El incumplimiento en la prestación del servicio de los parámetros de calidad y de seguridad establecidos en los Pliegos y en la normativa aplicable.
- b)** La demora, por parte del concesionario, en el cumplimiento de los plazos expresamente establecidos en los planes y programas de conservación y explotación, cuando excedan de la mitad de los inicialmente previstos.
- c)** El incumplimiento por el concesionario de las obligaciones que afecten a los aspectos higiénico-sanitarios en la prestación del Servicio que fuere de obligado cumplimiento y tenga la consideración de falta muy grave en dicha normativa sectorial.
- d)** La situación de grave y notorio descuido en la conservación y mantenimiento de las instalaciones y demás infraestructuras básicas afectas a los Servicios.
- e)** La inobservancia de normas, Disposiciones o resoluciones administrativas emanadas de las autoridades u Organismos competentes en materia de deportes, que afecten al control y vigilancia de la seguridad de las instalaciones, y tenga la consideración de falta muy grave en dicha normativa sectorial.



- f) La falta de adecuación sustancial de las instalaciones a las normas de imagen corporativa y de cualquier otro tipo establecidas en el presente pliego, en el de prescripciones técnicas o en la legislación vigente.
- g) No informar al Ayuntamiento, por escrito y con la debida antelación de las modificaciones que pretenda introducir en el servicio, que deberán ser autorizadas en los términos previstos en el presente Pliego
- h) No informar al Ayuntamiento debidamente o falsear de alguna forma la información a suministrar.
- i) El incumplimiento de las Ordenanzas, Circulares y otras Normas referidas a la explotación.
- j) El incumplimiento de las obligaciones del concesionario en materia de publicidad en los términos previstos en el presente Pliego, en el pliego de prescripciones técnicas o en la legislación vigente.
- k) Obstrucción de las tareas de la inspección general y fiscalización del servicio y la desobediencia a las órdenes impartidas por el Ayuntamiento.
- l) No admitir la utilización del servicio por los usuarios en condiciones de igualdad, universalidad y no discriminación.
- m) Incumplimiento por no disponer de los medios mínimos exigidos de acuerdo con el pliego y la oferta del concesionario.

B.) Constituyen incumplimientos leves:

- a) Desobediencia de las instrucciones del Ayuntamiento a través de los canales de dirección o inspección previstos en el presente contrato, cuando la misma no afecte a los resultados constructivos de la obra o a la seguridad.
- b) Incumplimiento parcial de las obligaciones de señalización de las obras.
- c) Incumplimiento leve del programa de trabajo de manera que no se afecte ni a la marcha ni a la seguridad de las obras.
- d) La falta de respeto con el público de los empleados del servicio.
- e) No cumplir las disposiciones del presente Pliego en relación a los locales e instalaciones y al sistema de seguridad con que deba contar el concesionario.
- f) Se considerarán igualmente incumplimientos leves todos los demás incumplimientos de las obligaciones fijadas en el presente Pliego, en el Pliego de Prescripciones



Técnicas, en el contrato no calificados como graves en los términos dispuestos anteriormente.

5.- Cuando cualquier incumplimiento revista los caracteres de delito o falta, el Ayuntamiento de Salamanca pondrá los hechos en conocimiento de las autoridades judiciales competentes.

6.- Todos estos incumplimientos serán independientes de las deducciones en el precio derivadas de las deficiencias que, en la gestión ordinaria, se detecten en relación con la prestación de los servicios al usuario que darán lugar a las deducciones que corresponda a aplicar conforme a lo prescrito en el presente PCAP y en el PPTP.

7.- Cuando una actuación suponga la comisión de una infracción, además de repercutir en las deducciones que correspondan, implicará necesariamente la imposición de una Penalidad, en los términos recogidos en este Pliego.

8.- Los incumplimientos leves prescribirán a los 6 meses y los graves a los 12 meses. La prescripción comenzará a surtir efecto desde que los Servicios Técnicos municipales tuvieran conocimiento del incumplimiento cometido.

CLÁUSULA 39ª IMPOSICIÓN DE PENALIDADES

1.- Conforme establece el TRLCSP, en especial los artículos 212 y 252, las penalidades se impondrán por acuerdo del órgano de contratación, adoptado a propuesta del responsable del contrato, que será inmediatamente ejecutivo, y se harán efectivas mediante deducción de las cantidades que, en concepto de pago total o parcial, deban abonarse al contratista o sobre la garantía que, en su caso, se hubiera constituido, cuando no puedan deducirse de las mencionadas certificaciones.

2.- El límite máximo de las penalidades a imponer, será el recogido en el art. 252.2 TRLCSP:

- a.) No podrá exceder del 10 por 100 del presupuesto total de la obra durante su fase de construcción.
- b.) Si la concesión estuviera en fase de explotación, el límite máximo de las penalidades anuales no podrá exceder del 20 por 100 de los ingresos obtenidos por la explotación de la obra pública durante el año anterior.

3.- Los incumplimientos del concesionario se sancionarán como a continuación se indica, atendiendo, en todo caso, a los límites dispuestos en el artículo 212 TRLCSP:

- a) Los incumplimientos leves serán sancionados con multa de hasta **3.000 euros**.



- b) Los incumplimientos graves serán sancionados con multa de hasta **100.000 euros**.
- c) En el caso de incumplimiento de plazos que pueden dar lugar a la resolución del contrato, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del mismo, con incautación de la garantía definitiva, o por la imposición de **penalidades diarias** en proporción de **0.2 €** por cada 1.000 € del precio del Proyecto de Construcción aprobado por la Administración.
- d) Cuando la infracción consista en el incumplimiento de lo establecido en proyectos o planes presentados por el concesionario, además de la penalización, el adjudicatario correrá con los costes de las actividades necesarias para corregir el hecho que dio lugar a la infracción.
- e) Adicionalmente a la imposición de penalidades, se podrá exigir al cumpla las obligaciones de reconstrucción y de realización efectiva llevando a cabo las reparaciones que sean necesarias, en los casos en que estas actuaciones fuese necesaria.

En la imposición de penalidades por el Ayuntamiento se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada.

4.- De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 252.6 TRLCSP, con independencia del régimen de penalidades anterior, la Administración podrá también imponer al concesionario multas coercitivas cuando persista en el incumplimiento de sus obligaciones. Siempre que hubiera sido requerido previamente y no hubiera cumplido el importe diario de la multa será de **3.000 euros**.

Con independencia de las penalizaciones a que pudiera haber lugar, la demora por parte del concesionario en remediar las situaciones derivadas de sus incumplimientos facultará a la Administración, en cualquier momento, para la adopción de las medidas pertinentes destinadas a subsanar las deficiencias producidas, a costa del adjudicatario, y en caso de que dichas medidas deriven en gastos a proceder contra las garantías correspondientes.

5.- Las cuantías fijadas en este Pliego en concepto de penalidades deberán actualizarse cada cinco años según la variación experimentada por el índice de Precios al Consumo (IPC) en el referido período.

CAPÍTULO VI.- MODIFICACIÓN, SECUESTRO Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

CLAÚSULA 40ª.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.-

1.- Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación podrá introducir modificaciones previstas en el presente pliego y que afecten al objeto del mismo.



2.- Las citadas modificaciones se ajustarán a lo previsto en el Título V del Libro I del TRLCSP.

3.- Procederá la modificación del contrato en los términos previstos en el art. 106 del TRLCSP, en los siguientes supuestos:

a).- Necesidad de ampliación del objeto del contrato, como consecuencia de la extensión de nuevas instalaciones y/o servicios a incluir dentro del Complejo Deportivo de la Aldehuela.

b).- Necesidad de sustitución de unidades funcionales existentes por otras de nueva creación, ya sea para cubrir necesidades deportivas no contempladas inicialmente, bien para reforzar las ya existentes, dentro de la política de Deportes del Ayuntamiento de Salamanca.

En ambos casos, se seguirá el siguiente procedimiento a instancia de cualquiera de las partes;

- Solicitud de modificación debidamente justificada y documentada.
- Contestación de la parte requerida en un plazo máximo de dos meses
- Adopción del acuerdo municipal, que determinará el plazo de ejecución de las obras que fueren necesarias.

Las mejoras, ampliaciones y toda clase de obras realizadas en el Complejo al amparo de este precepto, pasarán a propiedad municipal a la finalización del contrato, sin derecho alguno por parte del concesionario a recibir indemnización ni compensación, encontrándose en perfecto estado de uso y conservación, pudiendo provocar sanciones por su incumplimiento.

Se establece, en todo caso, un límite a las modificaciones contractuales que como máximo no podrán superar el 10% del presupuesto total del contrato sin considerar la prórroga.

4.- La modificación se tramitará de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 211 de este texto legal, debiendo contar, previamente a su autorización por el órgano de contratación, con el correspondiente estudio económico-financiero en el que se refleje la incidencia de aquella en la cuenta de explotación del concesionario y la acreditación de existencia de crédito suficiente y adecuado.

5.- Las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para el contratista y deberán formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 156 del TRLCSP.

CLAÚSULA 41ª.- SECUESTRO DE LA CONCESIÓN-



1.- El Ayuntamiento procederá al secuestro de la concesión en los casos en los que el concesionario no pueda hacer frente, temporalmente y con grave daño social, a la explotación de la obra pública por causas ajenas al mismo o incurriese en un incumplimiento grave de sus obligaciones que pusiera en peligro dicha explotación según lo dispuesto en el art. 251 TRLCSP, y que pudiera dar lugar a la resolución del contrato de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego.

2.- Con carácter previo al secuestro de la concesión, y en el caso de incumplimiento, el concesionario será apercibido acerca de la misma, indicándose expresamente los incumplimientos que se estén produciendo y otorgándosele un plazo para que se lleve a cabo el cumplimiento estricto de las obligaciones comprometidas.

El acuerdo del órgano de contratación será notificado al concesionario y si éste, dentro del plazo que se le hubiera fijado, no corrigiera la deficiencia o persistiere la causa de imposibilidad de la explotación, se ejecutará el secuestro.

Si el concesionario no rectificara los incumplimientos señalados, la Administración procederá al nombramiento de un Interventor que sustituirá transitoriamente a los órganos de dirección de la empresa concesionaria con las facultades que, previa audiencia del mismo, se establezcan en el acto de nombramiento.

3.- Durante el secuestro, la explotación corresponderá al Órgano de Contratación, por cuenta y riesgo del concesionario a quién, una vez finalizada aquélla, la Administración le entregará el saldo activo que resulte después de satisfechos todos los gastos originados por el secuestro, incluidas las retribuciones del Interventor y previa deducción de la cuantía de las penalidades impuestas.

El secuestro tendrá carácter temporal y su duración no podrá exceder de **3 años**. La Administración acordará de oficio o a petición del concesionario el cese del secuestro cuando resultara acreditada la desaparición de las causas que lo hubieran motivado y el concesionario justificase estar en condiciones de proseguir con la prestación del servicio. Transcurrido el plazo fijado de duración del secuestro sin que hayan cesado las causas que la motivaron, la Administración procederá a la resolución del contrato.

4.- En todo caso, el concesionario será penalizado de acuerdo con las previsiones del presente pliego y responderá ante la Administración de los daños y perjuicios de los que fuese responsable.

CLAÚSULA 42ª.- CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO-

El presente contrato de concesión de obra pública se extinguirá por cumplimiento o resolución.



42.1. Cumplimiento del contrato:

42.1.1. Cumplimiento del contrato por transcurso del plazo de la concesión. El contrato y todos los contratos vinculados a la concesión se extinguirán por el cumplimiento del plazo de duración inicialmente establecido o, en su caso, del resultante de las prórrogas o reducciones que se hubiesen adoptado conforme a los artículos 242 y 258.3 TRLCSP.

42.1.2. Conforme indica el art. 272 TRLCSP, se producirá la reversión de la concesión cuando finalice el plazo contractual de la concesión. La infraestructura objeto de la concesión revertirá a la Administración en su totalidad, sin derecho a indemnización alguna por este concepto a favor del concesionario, que deberá entregarla en perfecto estado de funcionamiento y con todas sus obras, material, dependencias, bienes muebles e inmuebles y demás elementos de la concesión, perfectamente conservados y con capacidad de prestar el servicio, cumpliendo los umbrales establecidos en los indicadores de estado sin incurrir en correcciones a la baja o en incumplimientos. La reversión de todos los bienes de la concesión se formalizará mediante acta de recepción, que firmarán tanto la Administración como el concesionario, y siempre que el estado de la concesión se encuentre en buen estado, procediendo a la liquidación de las cantidades que se adeuden ambas partes por cualquier concepto, como consecuencia de la ejecución del contrato, y a la devolución de la parte de la garantía definitiva que quede por devolver.

42.2. Resolución

42.2.1. Causas de resolución.

Serán causas de resolución del contrato de concesión las previstas en el presente Pliego, y en el art. 269 TRLCSP, y cualquier otra causa de extinción establecida en la legislación vigente. Asimismo, dichas causas de resolución serán aplicadas de acuerdo con lo establecido en el art. 270 TRLCSP.

42.2.2 Efectos de la resolución:

a) Será de aplicación lo establecido en el art. 271 TRLCSP. Asimismo, será de aplicación lo indicado a continuación siempre que no contradiga a lo dispuesto en el TRLCSP. En los supuestos de resolución, el Órgano de Contratación, previa audiencia del concesionario, procederá a la compensación y liquidación de las cantidades que se adeuden ambas partes por cualquier concepto, como consecuencia de la ejecución del contrato.

b) Una vez fijada la cantidad resultante de la liquidación dentro del plazo indicado en el art. 271 TRLCSP se dispondrá de un plazo de seis meses para el pago correspondiente.



**CLAÚSULA 43ª.- REGIMEN TRANSITORIO PREVIO A LA EXTINCIÓN
DE LA CONCESIÓN.-**

1.- Llegado a su término el contrato de concesión, cualquiera que sea su causa, se producirá de forma automática la reversión a el Ayuntamiento de la totalidad de los bienes que integran el contrato de concesión de obra pública, así como de todos aquellos que durante su duración se hayan incorporado al mismo.

2.- Los bienes habrán de revertir al Ayuntamiento en perfecto estado para su funcionamiento.

3.- A tal efecto, se establece un periodo transitorio de la concesión de tres años anteriores a su término, en el que se realizarán las siguientes actuaciones:

- a) El Ayuntamiento podrá designar un Interventor Técnico con la finalidad de inspeccionar y vigilar la conservación y mantenimiento de la totalidad de los bienes y derechos que integran el contenido del contrato.
- b) Este Interventor informará al Ayuntamiento de las reparaciones y reposiciones necesarias para mantenerlos en perfecto estado de entrega y funcionamiento.
- c) El incumplimiento por parte del concesionario de las órdenes o disposiciones del Ayuntamiento sobre conservación, mantenimiento o reposición, o la mala fe en la ejecución de los mismos, podrá determinar el secuestro de la concesión.

En Salamanca a 4 de Febrero de 2014

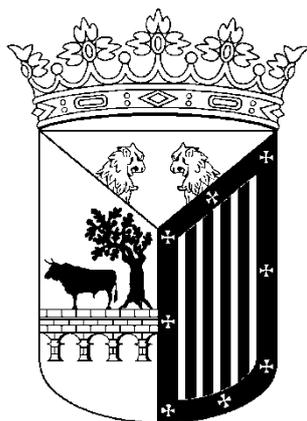
El Jefe de Servicio de Bienes y Contratación

Fdo. Brayan Pérez Terradillo



A N E X O - I -

**ESTUDIO DE VIABILIDAD SOBRE LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO
DEPORTIVO MUNICIPAL DE LA ALDEHUELA**



**AYUNTAMIENTO
DE SALAMANCA**

**ESTUDIO DE VIABILIDAD SOBRE LA
EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO
DEPORTIVO MUNICIPAL LA ALDEHUELA**



ÍNDICE

I. Finalidad y justificación del estudio de viabilidad sobre la explotación del futuro complejo deportivo municipal de la Aldehuela (Salamanca)	4
II. Aspectos legales y competencias	6
III. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión. Estudio económico y financiero sobre las previsiones de rentabilidad de la concesión.	8
1. Estudio de campo. La ciudad, infraestructura deportiva. Otras instalaciones y servicios.	8
1.1 Infraestructura deportiva en la ciudad	9
2. Superficie construida y equipamiento. Características esenciales.....	13
3. Horarios de utilización de instalaciones y servicios	17
3.1. Propuestas sobre estimación de uso de los diferentes espacios o áreas deportivas	17
4. Relación de puestos de trabajo	20
5. Estudio económico de la explotación del complejo deportivo.....	22
5.1. Tarifas.....	22
5.2. Estudio económico de explotación del complejo deportivo.	24
5.2.a. Gastos derivados de la explotación del servicio.	24
5.2.b. Ingresos previstos durante el período de explotación de diez años.....	30
IV. Análisis ambiental del complejo deportivo municipal de la Aldehuela	33
V. Informe urbanístico del complejo deportivo municipal de la Aldehuela	34
VI. Justificación de la solución elegida y conclusiones	35
VI. Riesgos operativos y tecnológicos en la explotación y gestión del complejo deportivo y servicios a desarrollar	36

ANEXOS

Anexo I. Memoria valorada para dotaciones deportivas en la ciudad deportiva de la Aldehuela	38
Anexo II. Estudio económico financiero explotación complejo deportivo la Aldehuela	32
Anexo III. Análisis ambiental	33



Anexo IV. Informe urbanístico complejo deportivo34

TABLAS

Tabla 1. Relación de puestos de trabajo20
Tabla 2. Tarifas servicios deportivos.....23
Tabla 3. Nuevas tarifas a nuevos servicios deportivos24
Tabla 4. Personal.....26

CUADROS

Cuadro 1. Costes de personal.....27
Cuadro 2. Renovación instalaciones.....30
Cuadro 3. Ingresos anuales32



I. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD SOBRE LA EXPLOTACIÓN DEL FUTURO COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL DE LA ALDEHUELA (SALAMANCA)

El objetivo del siguiente informe es presentar los criterios de viabilidad para la explotación del futuro Complejo Deportivo de la Aldehuela (Salamanca)

Ha sido común en los últimos años el fomento de la política por parte de las Corporaciones Locales, de manera directa o por medio de organismos dependientes de éstos (como los Institutos Municipales de Deporte, Patronatos,...) y la dotación de espacios deportivos a sus ciudades, mediante la creación de grandes instalaciones concentradas bajo una única dirección.

La titularidad pública de importantes espacios catalogados como suelo deportivo, muchos en zonas de alto valor económico y social, ha hecho que poco a poco las administraciones locales se plantearan su transformación en centros deportivos que hasta entonces sólo habían existido como fruto de la iniciativa privada.

La transformación de espacios municipales deportivos en precarias condiciones, en centros deportivos de mayor calidad, con instalaciones modernas y gestión privada ha ido generalizándose en nuestro país en los últimos años.

La fórmula es muy beneficiosa para las administraciones, que no tienen que hacer inversión alguna, dejando ésta a la iniciativa privada que, vía concurso pugna por conseguir la adjudicación de la construcción de una obra (el edificio y las instalaciones) y su explotación en régimen de concesión (como servicio público) durante un período de tiempo lo suficientemente prolongado para que haga atractiva la oferta privada.

Si bien la creación de dichos centros deportivos chocó en un principio con la iniciativa privada, la existencia de un mandato constitucional que faculta a las administraciones a la promoción del deporte y del ocio por la ausencia de amparo legal alguno que limite a éstas a actuar en dicho campo, ha ido consolidando la existencia de estos Centros Deportivos.

La incidencia de estos centros en las poblaciones limítrofes de la ciudad no suele ser de gran importancia. No obstante la ciudad de Salamanca cuenta a su alrededor con otros municipios cuyos habitantes son potenciales usuarios de este tipo de instalaciones.

Esos municipios tendrían una base poblacional pequeña para ubicar en sus territorios este tipo de centros deportivos, y por lo tanto serían, en todo caso, generadores de usuarios.

En la zona de actuación se explotará un complejo que albergará un centro deportivo de uso público, en régimen de concesión. El programa itinerario de servicios a ofrecer en este centro sería el siguiente:

- Recepción y control
- Oficinas administración
- Vestuarios y servicios
- Cafetería – restaurante y terraza de verano
- Almacenes
- Zona de mini-golf
- Pista cubierta de atletismo
- Circuito de gimnasia al aire libre



- Pistas de Baloncesto, mini basket, fútbol sala
- Frontones
- Rocódromos
- Pistas de Pádel
- Pista de Squash
- Pista de Patinaje
- Pista de Skate
- Pistas de Voley Playa
- Galería de Tiro con Arco
- Campo de Rugby
- Velódromo
- Zona de mesas de Pin-pon
- Zona Infantil: zona de juegos en espacio cerrado
- Zona de Mayores: pistas de calva y petanca
- Otros usos complementarios al deportivo (no deberá superar el 10% de la superficie construida del centro deportivo)

La particularidad del carácter público de estos centros radica en que lo que se presta es un servicio público y como tal, aunque lo desarrolle una entidad privada en régimen de concesión, las tarifas vienen determinadas por la administración, que las valora a la hora de adjudicar la concesión, aprobando igualmente las modificaciones, en su caso.

Los centros deben establecer unas tarifas moderadamente asequibles, al tiempo que hagan viable el servicio, que facilitan el uso masivo de las instalaciones.

Ese matiz diferencia a los centros públicos de los privados que suelen tener menos usuarios, pero exigiéndose una cuota más alta que engloba la totalidad de los servicios del club o centro deportivo.

Sobre las prácticas deportivas señalar que los indicadores de la demanda deportiva en España muestran que el interés aumenta cada año.

Este mayor incremento ha sido motivado por la toma de conciencia del deporte como forma de: ocio, estética y salud.

En definitiva la diversión y el ocio junto a la necesidad de hacer algún ejercicio físico siguen siendo las principales causas según las cuales, los españoles hacen deporte.



II. ASPECTOS LEGALES Y COMPETENCIALES

El art. 43.3 de la Constitución Española recoge el fomento de la educación física y el deporte. Lo desarrolla la Ley del Deporte de 15 de octubre de 1.990, la cual atribuye a las Comunidades Autónomas competencia exclusiva en materia de deporte.

La Carta Internacional de la Educación Física y el Deporte de la UNESCO y la Carta Europea del Deporte aprobada por los Ministros europeos responsables del deporte, en su séptima conferencia de 14 y 15 de mayo de 1992 proclaman el deber de los poderes públicos de proteger y fomentar el derecho de los ciudadanos a la práctica del deporte.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye a los municipios en su art.25.2 apartado L, competencias en materias de promoción del deporte e instalaciones deportivas y ocupación del tiempo libre y en su artículo 26 señala como servicio mínimo obligatorio en los municipios con población superior a 20.000 habitantes las instalaciones deportivas de uso público.

Es pues, reconocida en todos los ámbitos la importancia de deporte, como actividad ciudadana voluntaria, como herramienta educativa, como elemento importante en el desarrollo armónico de las personas, en su equilibrio físico y psicológico y en el establecimiento de relaciones plenas con el grupo y de los grupos entre sí. Es además, un fenómeno social, cultural y económico en auge, exponente y exigencia del aumento de calidad de vida y ocupación profesional específica de un creciente número de personas, en un amplio espectro de especialidades.

La demanda ciudadana que genera la práctica del deporte en todos sus aspectos: ocio, salud, educación, competición, espectáculos, ejercicio profesional... han hecho que las instituciones públicas y la iniciativa ciudadana intenten dar respuesta a estas expectativas.

Las instituciones públicas, en su función esencial, responden a la expectativa y a los derechos ciudadanos procurando prestar el servicio demandado facilitando las instalaciones, los profesionales, los programas que pongan al alcance de todos, la práctica del deporte en condiciones de ejercicio democrático.

El objeto de la Ley 2/2003, de 28 de marzo, del Deporte de Castilla y León, es la ordenación planificación y promoción del deporte en la Comunidad de Castilla y León con la finalidad de asegurar a todos sus ciudadanos el acceso a la práctica de la actividad deportiva.

En el Artículo 4 de la presente ley, se recogen los principios rectores de la política deportiva de la Junta de Comunidades de Castilla y León:

- Fomento del deporte y, en especial, de los deportes autóctonos siguiendo los principios enumerados en el artículo 39 con el fin de obtener una mejor calidad de vida y un mayor bienestar social.
- Optimización en la utilización de las instalaciones deportivas para la obtención de la máxima rentabilidad social.
- Difusión del conocimiento y de la enseñanza del deporte.
- Impulso de la investigación para la diversificación y mejora de la actividad deportiva y, en especial, de los deportes autóctonos.
- Fomento del asociacionismo deportivo en todas sus manifestaciones.
- Participación de los colectivos implicados en el deporte en la elaboración y ejecución de la política deportiva de la Comunidad Autónoma.



- Colaborar en la erradicación de la violencia en el deporte, el fomento del juego limpio, así como la lucha contra las prácticas y sustancias prohibidas destinadas a aumentar artificialmente las capacidades físicas de los deportistas.
- Promoción del deporte de competición de ámbito regional y apoyo al deporte de alta competición de los deportistas de la Comunidad, en colaboración con las Federaciones Deportivas, y en coordinación con la Administración General del Estado.
- Promover las condiciones que favorezcan la igualdad de la mujer en el deporte y su plena incorporación a la práctica de la actividad física y deportiva, a todos los niveles.
- Promover la formación y actualización del personal técnico, así como el perfeccionamiento de sus conocimientos en todos los niveles y especialidades, con la finalidad de aumentar la calidad del deporte en general.
- Impulso de la asistencia médica y sanitaria de los deportistas y control de las medidas de seguridad y salubridad de las instalaciones deportivas.

Finalmente es necesario hacer alusión a los precios públicos por la utilización de los servicios deportivos y recreativos municipales que aparecen recogidos en la Ordenanza Fiscal nº 45 (Ordenanzas Municipales: Tributos y Precios Públicos 2014. Excmo. Ayuntamiento de Salamanca).

En este sentido relacionamos a continuación parte de su articulado:

Art.3. 2. Cuantía Pistas Polideportivas Exteriores.

"Entrenamientos por hora o fracción: 9,52 Euros; Competiciones por partidos: 9,52 Euros; Recargo por iluminación, por hora o fracción: 0,94 Euros"

Art. 3. 3. Cuantía Pistas de Tenis.

"Entrenamiento por hora o fracción: 6,10 Euros; Competiciones por partido: 6,10 Euros; Recargo por iluminación, por hora o fracción: 1,02 Euros"

Art. 3. 4. Cuantía Frontones.

"Entrenamiento en frontón al aire libre: Entrenamiento por hora o fracción: 6,10 Euros; Competiciones por partido: 6,10 Euros; Recargo por iluminación, por hora o fracción: 1,02 Euros"

"Entrenamientos en frontón cubierto, por hora o fracción: 7,12 Euros; Competiciones en frontón cubierto, por partido: 7,12 Euros; Recargo por iluminación por hora o fracción: 4,07 Euros"

Art. 3. 5. Cuantía Pistas de Pádel.

"Uso de pista para entrenamientos, por hora o fracción: 8,76 Euros; Recargo por iluminación, por hora o fracción: 2,20 Euros"

Art.3. 6. Cuantía Campos de Fútbol.

"Entrenamiento por hora o fracción: 12,20 Euros; Competiciones deportivas sin taquillaje, por partido: 22,50 Euros; Competiciones deportivas con taquillaje, por partido: 52,96 Euros; Recargo por iluminación, por hora o fracción: 16,26 Euros; Entrenamientos en campo de hierba (artificial o natural), por hora o fracción: 19,68; Competiciones deportivas sin taquillaje en campo de hierba (artificial o natural), por partido: 34,07 Euros; Competiciones deportivas con taquillaje en campo de hierba (artificial o natural), por partido: 57,19 Euros; Recargo por iluminación, por hora o fracción: 13,05 Euros; Partido de Fútbol 7, por hora o fracción: 14,70 Euros."

Art.3. 7. Cuantía por utilización de las Pistas de Atletismo de Salamanca:



“Uso individual adultos, por hora o fracción: 1,70 Euros; Uso colectivo (máx. 15 personas), por hora o fracción: 16,00 Euros; Clubes deportivos de atletismo (mínimo 15 personas):

- Hasta 40 personas (al mes): 103,66 Euros
- A partir de 40 personas (al mes): 147,83 Euros

Competiciones deportivas sin taquillaje, por hora o fracción: 17,57 Euros”

III. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO SOBRE LAS PREVISIONES DE RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

III.1. ESTUDIO DE CAMPO. LA CIUDAD, INFRAESTRUCTURA DEPORTIVA. OTRAS INSTALACIONES Y SERVICIOS.

El Complejo Deportivo de la Aldehuela se ubica en la ciudad de Salamanca (Castilla y León)

Situada a orilla del Río Tormes cuenta con una población superior a 149.000 habitantes y ocupa una superficie de 12.336 km².

Desde el punto de vista histórico la ciudad tiene sus orígenes en el castro íbero de Arriaca, que con los años fue destruido por visigodos, edificando en el mismo sitio otro emplazamiento estratégico que llamaron Caracea.

La llegada de los árabes supuso el fin de la ciudad y la construcción en el mismo emplazamiento de una nueva ciudad fortificada destinada a fines puramente militares.

Haciendo algo de historia la antigua Helmántiké o Salmántica estaba situada en la zona poblada por los arévacos y los vacceos. Perteneciente a la Lusitania y dependiente de Emérita Augusta, conoció en época romana un gran desarrollo por ser el centro de un importante núcleo de comunicación, el camino de la plata, que unía Mérida con Astorga. Villa visigótica ocupada por los musulmanes (siglo VIII). Fue repoblada por serranos, castellanos, toresanos, portugueses, gallegos, mozárabes y judíos.

Denominada "Roma la Chica" por estar asentada sobre cuatro colinas, la ciudad asomada a orillas del Tormes, es la cuna del plateresco español, gracias a la característica piedra de Villamayor, fácil de labrar. Muy sugestiva es su tonalidad dorada, color que alcanza de una manera más bella cuando los rayos del sol se reflejan en sus fachadas.

Alfonso IX, rey de León, fue quién fundó el Estudio General en 1218, punto de partida de la Universidad. Fue reestructurada por Alfonso X, rey de Castilla y León, en 1254. No sólo por su antigüedad fue la primera Universidad del reino, sino por el número de sus cátedras y el prestigio de su enseñanza fue una de las primeras de Europa.

El auge de su Universidad durante el siglo XVI la convirtió en uno de los focos culturales más importantes de España.

Salamanca es una ciudad universitaria en una provincia de ganaderos y agricultores. En el último cuarto del siglo XIX el peso más fuerte de la Universidad se lo lleva la



Facultad de Derecho. Hay que destacar las figuras de Miguel de Unamuno, Gil Robles, Mariano Andrés, y Pedro Dorado Montero entre otros.

En las primeras décadas del siglo XX la población de Salamanca crece poco a poco y se va ampliando ya fuera de las murallas y de manera horizontal. Salamanca necesitaba comunicarse mejor por el sur, por eso el día 22 de octubre de 1913 se inaugura el puente de Enrique Esteban, su promotor. A esta obra de principios de siglo le acompañan la construcción de la Casa Lis (1905) y el Mercado de Abastos terminado en 1909. Esta obra realizada por el arquitecto Joaquín de Vargas. Construcciones prototipo de nuestra ciudad de la arquitectura modernista.

En los años 60 Salamanca crece y se moderniza como el resto de las poblaciones españolas. Desde esta época hasta nuestros días la ciudad contará con importantes cambios demográficos, socioeconómicos, urbanísticos y sobre todo cambio en las mentalidades y en la manera de vivir de las personas. Salamanca se ha convertido en una ciudad dinámica y cosmopolita, como el espíritu joven de sus estudiantes.

Hoy en día Salamanca es una ciudad con un gran patrimonio monumental histórico: Plaza Mayor, Casa de las Conchas, Universidad, Catedral Nueva, Catedral Vieja, Clerecía, Iglesia de San Benito, Convento de las Úrsulas, Convento de Dueñas, Palacio de Monterrey, Palacio de San Esteban.

La actividad cultural es el gran complemento para los turistas que vienen a la ciudad en busca del patrimonio histórico artístico y quieren además disfrutar del arte, la música o la fotografía.

La presencia de la Universidad y la propia historia de Salamanca han propiciado una intensa vida cultural que no sólo se puede sentir en los museos y salas de exposiciones, también en los centros culturales y los cafés, que organizan con frecuencia tertulias y exposiciones.

III.1.1. Infraestructura deportiva en la ciudad

La ciudad acoge instalaciones y complejos deportivos y ciertos servicios de práctica deportiva principalmente a través de la Concejalía de Deportes del Ayuntamiento de Salamanca

Destacamos por su importancia y prestación de servicios las siguientes:

Instalaciones Municipales

- Pabellón de la Alamedilla
- Pabellón de Würzburg
- Polideportivo Río Tormes
- Pabellón del Lazarillo de Tormes
- Pabellón de la Salud
- Pabellón Polideportivo "Julián Sánchez El Charro"
- Pabellón "Frontón de San José"
- Pabellón Multiusos Sánchez Paraíso (gestión privada)
- Parque Deportivo de la Aldehuela (complejo objeto de estudio)
- Parque Deportivo "Rosa Colorado Luengo"
- Pistas de Atletismo de Salamanca
- Complejo Deportivo "Vicente del Bosque"



- Campo de Fútbol de Zurguén
- Campo de Fútbol de Pizarrales
- Campo de Fútbol "Nemesio Martín "Neme""
- Campo de Fútbol de Puente Ladrillo
- Campos de Fútbol de "Los Cuernos"
- Campo de fútbol de Chamberí
- Piscina de Invierno y Verano Garrido
- Piscina de Invierno la Alamedilla
- Piscina de Verano del Parque Deportivo "Rosa Colorado Luengo"
- Piscina de Verano del Barrio San José
- Piscina de Verano del Parque Deportivo de la Aldehuela (complejo objeto de estudio)
- Piscina de Tejares
- Piscina de Pizarrales
- Polígono de Tiro Olímpico "El Pradillo"

Universidad de Salamanca (Polideportivo Universitario "Miguel de Unamuno" y Complejo Deportivo Universitario "Salas Bajas"):

- Pistas deportivas
- Pista de Atletismo
- Pistas de squash, pádel y bádminton
- Pistas de Tenis (Colegio Oviedo, Salas bajas)
- Pistas de Voley y Voley-Playa (Salas Bajas)
- Piscina Universitaria
- Salas de Musculación (Polideportivo Miguel de Unamuno, Salas Bajas)
- Campos de Fútbol
- Campos de Baloncesto
- Campos de Rugby

Otros centros deportivos, gimnasios...

A.C. Kodokai
C/ Fernando de Rojas, 52
37005 Salamanca (Salamanca)

Ankara Gym
C/ Doctor Gómez Ulla, 59
37003 Salamanca (Salamanca)

Centro Deportivo California
Pinto, 17
37001 Salamanca (Salamanca)

Curvas de Mujer
C/ Salesas, 8
37005 Salamanca (Salamanca)

Escuela de Kickboxing Élite



C/ Lazarillo de Tormes, 20
37005 Salamanca

Forma Gimnasio
C/ Álvaro Gil, 17-19
37006 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio el Cid
C/ Cid, 17
37007 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Kata Centro
Pº Carmelitas, 79-81
37002 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Kata 2
C/ Licenciado Vidriera, 8-12
37006 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Pasadena
Pº de San Vicente, 32
37007 Salamanca

Gimnasio KIM
Mallorca, 6
37006 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Kronos
Maestro Ávila, 4
37002 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Lobo
C/ Antonio Montesinos, 6
37003 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Osaka
Pº Carmelitas, 35
37002 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Palas
C/ Fernando de la Peña, 2
37005 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Santa Monica, S. L.
C/ Rodríguez Fabrés, 23
37005 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Urma
Av. Alfonso IX, 18
37004 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Yoko Gake
C/ Cuarta, 20



37007 Salamanca (Salamanca)

Gimnasio Zarza
Velázquez, 1-5
37005 Salamanca (Salamanca)

Goran Sport
Av. Federico Anaya, 125
37005 Salamanca (Salamanca)

Goran Sport
Av. Salamanca, 282
37005 Salamanca (Salamanca)

Nirvana Gimnasio
Av. Portugal, 23-27
37004 Salamanca (Salamanca)

Sport Well
C/ Rodríguez Fabrés, 15
37005 Salamanca (Salamanca)

Star Gym
Cta. Sancti Spiritus, 1
37001 Salamanca (Salamanca)

Algunos Clubes deportivos o Federaciones Territoriales con sede y actuación en la ciudad:

- Club Deportivo Arco de Salamanca (Tiro Arco)
- Arqueros de Sol XIV
- Club Deportivo Acuático Salamanca
- Club Deportivo Calle 4
- Club Deportivo Universidad de Salamanca ADUS (varias secciones deportivas: voleibol, fútbol, tiro con arco, atletismo, bádminton, rugby, tenis, voley playa, etc.)
- Club Deportivo Salmantino de Montaña (montañismo, escalada, alpinismo)
- Club Deportivo de atletismo Caja Rural-Atlético Salamanca.
- Delegación Salmantina de Atletismo
- Delegación Salmantina de Ciclismo
- Delegación Salmantina de Balonmano
- Delegación Provincial de Salamanca de Fútbol
- Balonmano Ciudad de Salamanca
- Club Baloncesto Tormes
- Perfumerías Avenida. Liga Profesional Baloncesto Femenino

III.2. SUPERFICIE CONSTRUIDA Y EQUIPAMIENTO. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

Para optimizar la gestión de las instalaciones es necesario que sean dotadas de los más modernos equipamientos y materiales, así como de las dependencias para el correcto funcionamiento: material deportivo, control de accesos, equipo de megafonía, etc. La superficie útil de todo el recinto se situará en torno a los 184.500 m².

La instalación será accesible en su totalidad, con accesos, circulaciones, lo más racionales posibles.

Este complejo deportivo cuenta al menos con las siguientes áreas y servicios:

a) Vestuarios

Los vestuarios tendrán que ser amplios e irán dotados de taquillas y contarán con adaptación para minusválidos.

b) Zona de control de accesos / recepción:

Espacio destinado a la atención de usuarios y punto de información de la instalación deportiva.

c) Cafetería

La instalación contará con una amplia cafetería con restaurante y terraza de verano.

d) Carril bici

Existirá, dentro de la instalación, el tramo que comunica hasta el velódromo, facilitando que en todo momento las ruedas de las bicis de carretera que accedan al velódromo no circulen por pavimentos que puedan manchar el velódromo o deteriorar las ruedas.



e) Mini-golf



En la instalación se destinará un espacio para la práctica del mini-golf.

La esencia del Mini Golf hunde sus raíces en la historia del Pitch & Putt y del propio Golf, coexistiendo con las tradicionales instalaciones como parte del imprescindible precalentamiento para el juego y perfeccionamiento del putting en las pistas de práctica de los campos. Asimismo, sirve de iniciación para los neófitos y de diversión para los menores que aún no pueden salir a jugar.

f) Circuito de "gimnasia" al aire libre



Existirá un espacio destinado para la práctica de circuitos de actividad física al aire libre.

Cuenta con una serie de aparatos para la realización de ejercicios físicos de los denominados "de gimnasio".



El squash es un deporte que exige una magnífica condición física y excelentes reflejos. Ideal para aquellos que desean estar activos y ajustar el ejercicio a su propio horario, en la actualidad esta práctica gana adeptos, a la vez que aumenta al número de canchas donde se puede jugar

n) Pista de patinaje

Existirá una pista de patinaje al aire libre.

El patinaje es una especialidad deportiva practicada en todo el mundo. El material que requiere es tan sencillo como unos patines. Ya sean en línea o convencionales, un buen patín debe dar estabilidad al pie y no provocar ningún tipo de rozadura. En Madrid capital hay 23 clubes donde se puede practicar patinaje, y en la comunidad hay 15 más. Es fundamental aprender primero en una escuela todas las técnicas para prevenir lesiones. Lo demás vendrá sobre ruedas.



o) Pista de skate

Se habilitará una zona para la práctica del Skateboarding (monopatín) que contará además con un cerramiento alto. El skateboarding es un deporte que se practica con una patineta o monopatín, sobre el asfalto o en una pista de patinetas especialmente diseñada para la práctica de este deporte. Donde se trata de buscar la belleza al probar la habilidad del exponente, conseguir piruetas, o deslizarse por largas barandillas o bordillos. Está relacionado con la cultura callejera, y bajo el nombre de este deporte hay una gran cultura. Para abreviar se denomina simplemente como skate.



p) Pistas de voley-playa

Se dotará al complejo de dos pistas de Voley Playa.

El voley playa o voleibol de playa (también voleibol playero y voley playero), es una variante de voleibol que se juega sobre arena, generalmente en la playa, aunque son muy populares los torneos en localidades del interior con campos artificiales.



q) Campo de tiro con arco

Se realizará un nuevo campo de tiro con arco y se cubrirá la zona de tiradores.

Deporte olímpico que consiste en disparar flechas con un arco sobre una diana, se puede practicar en:

Torneos de tandas de tiros desde diferentes distancias a dianas fijas (el tamaño de las dianas puede ser de aproximadamente 122, 80 y 40 cm. por ejemplo).

Las distancias oficiales de tiro son: 18m ("tiro de sala"), 30m, 50m, 70m y 90m para hombres y 30m, 50m, 60m y 70m para mujeres.

Torneos en circuito sobre blancos diferentes.

Torneos sobre dianas con formas (por ejemplo de animales)

**r) Velódromo ciclista**

Se contará también con un velódromo ciclista al aire libre el cual estará situado anexo a la pista de atletismo cubierta.

El velódromo actual dará cabida para la participación de aficionados salmantinos al ciclismo.

**s) Tenis de mesa**

Se proveerá de nuevas mesas para la práctica del tenis de mesa y se recolocarán las existentes.

t) Zona de juegos de mayores

En esta zona se podrán practicar deportes tradicionales autóctonos, contando para ello con 4 pistas.

u) Zona de estancia de niños

Existirá una nueva ubicación de zonas de juegos de niños en un espacio cerrado y próximo a la zona de cafetería.

v) Pista cubierta de atletismo

Para la práctica deportiva del atletismo en cualquier época del año, se dotará con una pista cubierta que contará además con vestuarios y gimnasio.

w) Cerramiento del recinto y urbanización interior

Cerramiento perimetral de la instalación.

Urbanización interior de nuevos espacios, con trazado y formación de sendas peatonales, formación y plantación de portones vegetales con césped y arbolado.

x) Equipamiento y mobiliario deportivo

Dotación de equipamiento deportivo y mobiliario interior para todas las instalaciones deportivas.

- ***Ver Anexo Nº I. Memoria valorada para dotaciones deportivas en la ciudad deportiva de la aldehuela.***



III.3. HORARIOS DE UTILIZACIÓN DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Horario General de apertura y cierre: La instalación permanecerá abierta al público 360 días del año.

Horario de invierno (Comprende los meses desde octubre a abril, ambos incluidos)
Horario de 9:00 a 22:00 horas, total 91 horas a la semana.

Horario de verano (Comprende los meses desde mayo a septiembre, ambos incluidos)
Horario de 8:00 a 23:00 horas, total 105 horas a la semana.

III.3.1. Propuestas sobre estimación de uso de los diferentes espacios o áreas deportivas

a) Fútbol

La instalación cuenta con tres campos de fútbol de césped artificial con riego automático.

Nº Total Horas: 18 horas/semana

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica y entrenamiento del fútbol.
Campo de fútbol de hierba artificial. Iluminación del campo los días de entrenamiento

b) Rugby

El nuevo campo de rugby. Su nueva ubicación y su hierba natural permitirán la práctica de este bello deporte.

Nº Total Horas: 4 horas/semana

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica y entrenamiento del Rugby.
Campo de hierba natural.
Se realizará un partido de competición cada 15 días, dependiendo del calendario oficial de la competición.

c) Ciclismo

Se construirá un velódromo al aire libre para la práctica del ciclismo, dando cabida a la participación de este deporte tanto de aficionados como profesionales a este bello deporte.

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica del ciclismo. La instalación se alquila de forma individual o de forma colectiva para el entrenamiento de un club de ciclismo, estableciéndose el modo de alquiler como uso individual o colectivo no como hora o fracción

El uso individual está estimado en 5 personas diarias, un total de 25 personas a la semana.

El uso colectivo se contempla como 2 grupos, un total de 2 usos durante el fin de semana, cada grupo.

**d) Pádel**

El pádel es uno de los deportes más populares actualmente. Es practicado por deportistas de todas las edades. Cada día son más las instalaciones que se construyen y mayor la afición por este deporte.

Se construirán cuatro pistas al aire libre y cuatro pistas cubiertas.

- PISTAS DE PÁDEL CUBIERTA: Pista cubierta y con luz artificial
Nº Total Horas: 120 horas/semana
Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica y entrenamiento del pádel..
- PISTAS DE PÁDEL AIRE LIBRE: Pista al aire libre y con luz artificial
Nº Total Horas: 80 horas/semana
Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica y entrenamiento del pádel.

e) Minigolf

En la instalación se destina un espacio para la construcción de un minigolf. La esencia del minigolf ha coexistido con las tradicionales instalaciones como parte de l imprescindible precalentamiento para el juego y perfeccionamiento del putting en las pistas de práctica de los campos.

Permitirá la iniciación a los neófitos y de diversión para los más pequeños.

Nº Total Horas: 10 usos/semana

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica del minigolf.

Pista al aire libre.

Se ha considerado que su uso se realizará durante el fin de semana.

La práctica del minigolf será realizada por 40 personas.

f) Squash

Se construirá una pista de squash cubierta, es un deporte que exige una magnífica condición física y excelentes reflejos.

Permitirá a los practicantes estar activos y ajustar el ejercicio a su horario.

Nº Total Horas: 9 horas/semana

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica y entrenamiento del squash.

Pista cubiertas, con material específico para la práctica del squash.

Son pistas con iluminación.

g) Rocódromo

Se ubicará un rocódromo en la zona de uno de los frontones. Esto permitirá la realización de escalada deportiva, actividad que consiste en trepar por paredes, bien de roca natural o artificial en condiciones de seguridad. Se podrá hacer uso de los rocódromos bien de manera individual o en grupo.

Nº Total de Usos:

10 personas de lunes a domingo

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica de la escalada. Es una instalación cubierta instalada en las paredes posteriores de los frontones.

h) Pistas de patinaje y skate

El patinaje y el skate son dos actividades deportivas en las cuales sus practicantes no están acostumbrados al pago de una cuota por la realización del mismo. Es por ello por lo que no planteamos la utilización de las mismas con un horario reglado y un pago de tasa por su utilización.

**i) Pista polideportiva: Baloncesto/Futbol Sala/Voley Ball**

Se construirán dos pistas para la práctica de alguno de los deportes más extendidos y practicados en nuestro país. Una de ellas será cubierta y ambas con iluminación, lo que permitirá un mayor uso y disfrute de las mismas.

Nº Total Horas: 26 horas/semana

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica y entrenamiento del Baloncesto/Futbol Sala/Voley Ball.

Pista cubiertas, son pistas con iluminación.

j) Tiro con arco

El deporte olímpico del tiro con arco tiene una gran tradición en la ciudad de Salamanca.

Del mismo modo, el modelo de uso de la misma, debe de ser consensuado en cuanto a horarios y tiradores con la Delegación y el Club de Salamanca.

k) Voley playa

La utilización de las pistas de voley playa debe de ser de forma voluntaria y gratuita.

l) Tenis

En la actualidad la instalación cuenta con 6 pistas de tenis, que tendrán el horario que a continuación se detalla, todas ellas descubiertas

Nº Total Horas: 48 horas a la semana

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica y entrenamiento del tenis.

m) Frontones

La instalación cuenta con dos frontones, uno de ellos será cubierto, lo que permitirá practicar dicho deporte aún cuando las condiciones climatológicas sean adversas.

Nº Total Horas: 10 horas a la semana

Actividad: Alquiler de la instalación para la práctica del frontenis

n) Pista cubierta de atletismo

La pista cubierta permite la práctica del atletismo en cualquier momento del año.

La práctica de este deporte, al ser de forma muy individualizada no se sujeta al concepto general de horarios. No obstante a continuación se detalla un horario ideal de utilización de la misma.

Se estima una utilización en torno a 100 personas a lo largo de la semana.



III.4. RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

En relación a los puestos de trabajo que genera la gestión de los servicios deportivos del Complejo Deportivo de la Aldehuela, hay que hacer alusión obligada a los diferentes ámbitos de intervención profesional: personal de coordinación deportiva y personal de mantenimiento y limpieza.

En este sentido queda recogido en el "Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios".

Tal referencia aporta las claves para determinar los perfiles mas adecuados teniendo en especial consideración las características específicas de los servicios a prestar en el complejo deportivo y las necesidades propias y esenciales de la misma instalación.

De esta manera se propone el siguiente equipo profesional que mas adelante será de nuevo referenciado desde el punto de vista económico en cuanto al estudio de previsión de gastos

Tabla 1. Relación de puestos de trabajo

PUESTO	GRUPO	NIVEL
Director	Titulados	Titulado Grado Medio/Superior
Director Técnico	Titulados	Titulado Grado Medio/Superior
Responsable de Administración	Titulados	Titulado Grado Medio/Superior
Auxiliar Administrativo	P. Of. Aux	Auxiliar Administrativo
Conserje	P. Of. Aux	Conserje/Encargado
Mantenimiento	P. Of. Aux	Oficial de Mantenimiento/Encargado
	P. Of. Aux	Peón de Mantenimiento
Limpieza	P. Of. Aux	Limpiador

Dichos perfiles reúnen las siguientes características y poseen las siguientes competencias:

a) Director de la Instalación: Titulado de Grado medio o Superior o experiencia contrastable en el sector.

Profesional responsable de la Dirección General de la Instalación. Será el encargado del desarrollo y ejecución de plan de gestión elaborado, así como de la consecución de los diferentes objetivos propuestos en él. Ha de controlar el correcto funcionamiento de la instalación respecto a las áreas diferentes Áreas: Administración, Fitness, Servicio de Mantenimiento y de Limpieza. Además será la persona encargada de la elaboración de los presupuestos anuales.

b) Director Técnico de la Instalación: Titulado de Grado medio o experiencia contrastable en el sector.

Profesional que tiene como fin último la dirección técnica de la instalación. Ha de colaborar con la Dirección de la Instalación en la elaboración de la programación, así como en la organización, seguimiento y evaluación de los servicios; Tendrá también entre sus cometidos la elaboración de informes del estado de la instalación y los servicios que se presten y memoria de actividades. Gestiona la



documentación y supervisa y pone solución a cuantas sugerencias y reclamaciones de los usuarios se produzcan.

c) Responsable de Administración

El Responsable de Administración ha de velar por el buen funcionamiento del área de administración, recepción y control de accesos. Ha de realizar funciones de contabilidad básica, seguimiento de ingresos diarios, relaciones con los proveedores, y facilitar los pertinentes informes económicos para la Dirección de las Instalaciones. Además deberá colaborar con la Dirección de la Instalación en la elaboración del presupuesto anual.

d) Auxiliar Administrativo

Apoyo al Responsable de Administración en las tareas administrativas necesarias.

e) Conserje / Control de accesos: Personal de Oficios Auxiliares.

Es el encargado de la vigilancia de las dependencias e instalaciones en general, y del cumplimiento de las normas de régimen interior en cuanto comportamiento y uso de las mismas.

Tendrá a su cargo la apertura y cierre de las instalaciones y la puesta en marcha, control y apagado de cuantas instalaciones y elementos existan en el recinto.

Además tendrá como cometidos especiales el cobro de las tarifas para el acceso a las diferentes dependencias y servicios del recinto así como tareas de mantenimiento básico.

f) Encargado de Mantenimiento / Encargado de Limpieza: Personal de Oficios Auxiliares.

Su objeto específico es el de velar por el adecuado funcionamiento de la instalación así como de sus equipamientos en infraestructura.

También se encargará de organizar, controlar y revisar trabajos realizados por el personal de mantenimiento y limpieza bajo su mando, dirigir el mantenimiento preventivo y correctivo del recinto. Conocer el funcionamiento de todos los sistemas de la instalación. Además deberá colaborar con la Dirección de las Instalaciones en la elaboración de los protocolos de Limpieza así como en la supervisión del seguimiento de los mismos.

g) Peón de Mantenimiento: Personal de Oficios Auxiliares.

Es el profesional que bajo la supervisión del Oficial de mantenimiento ejecutará los trabajos propios del área de mantenimiento, realizando el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y elementos de los servicios del recinto. En general asegurará la correcta ejecución de las tareas y labores propias e indispensables para el buen funcionamiento general del recinto.

h) Limpiador: Personal de Oficios Auxiliares.

Realizará labores de limpieza y aseo del centro de trabajo, ejecutando las tareas de fregado, desempolvado, barrido manualmente con útiles tradicionales o con



elementos electrodomésticos, de suelos, techos, paredes, mobiliario, etc., de lugares, locales y recintos, así como cristalerías puertas y ventanas.

III.5. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO DEPORTIVO

III.5.1. Tarifas

Las tarifas utilizadas para el cálculo de los ingresos en el "Estudio de viabilidad, sobre explotación, del futuro complejo deportivo municipal de La Aldehuela" son las que detallamos más adelante.

La mayoría de las tarifas aplicadas son obtenidas de la Ordenanza Fiscal nº 45 "Precio Público por la utilización de servicios deportivos y recreativos municipales", el resto de tarifas son nuevas, ya que no existe hasta el momento tarifa específica para la prestación de este tipo de servicio.



- Tarifas aplicadas según la Ordenanza Fiscal nº 45 "Precio Público por la utilización de servicios deportivos y recreativos municipales":

Tabla 2. Tarifas servicios deportivos

Actividad – Pista	Tipo tarifa	Tarifa
Fútbol	Entrenamiento en campo de hierba artificial	19,68 €
	Competición deportiva sin taquillaje en campo hierba artificial	34,07 €
	Iluminación	13,05 €
Rugby *	Entrenamiento en campo de hierba artificial	19,68 €
	Competición deportiva sin taquillaje en campo hierba artificial	34,07 €
	Iluminación	13,05 €
Pádel	Uso de pista para entrenamientos	8,76 €
	Iluminación	2,20 €
Squash (cubierto)****	Entrenamiento en frontón cubierto	7,12 €
	Iluminación	4,07 €
Baloncesto, Minibasket, Fútbol sala	Entrenamiento	20,06 €
	Iluminación	19,47 €
Tenis	Entrenamiento	6,10€
	Iluminación	1,02 €
Frontón (cubierto)	Entrenamiento en frontón cubierto	7,12 €
Frontón (descubierto)	Entrenamiento	6,10€
	Iluminación	1,02 €
Atletismo	Clubes de atletismo (min.40pax - ...)	147,83€
	Clubes de atletismo (min.15pax - max.40pax)	103,66 €
	Uso individual adultos	1,70 €

* Para la actividad "Rugby" hemos utilizado la tarifa establecida en la citada ordenanza para la actividad "Fútbol".

**** La tarifa aplicada en la actividad "Squash", es la tarifa establecida para la utilización del "Frontón cubierto".



- Tarifas nuevas aplicadas a nuevos servicios deportivos:

Tabla 3. Nuevas tarifas a nuevos servicios deportivos

Actividad – Pista	Tipo tarifa	Tarifa
Ciclismo/Velódromo	Uso individual.	1,70 €
	Uso grupo.	16,00 €
Mini Golf	Entrada al mini golf persona	5,10 €
Rocódromo	Uso rocódromo	3,10 €

- Para determinar los ingresos previstos durante el período de explotación se parte de las tarifas recogidas en la O.F. nº 45 del ejercicio 2014.

III.5.2. Estudio económico de explotación del complejo deportivo.

Para el cálculo de la cuenta de explotación previsional se realizará una estimación de los gastos por una parte, y de los ingresos por otra, dando un resultado para cada ejercicio que nos indicará si el negocio es capaz de generar los rendimientos necesarios para que exista un interés en la presentación de propuestas para la concesión. En el análisis de la viabilidad del complejo deportivo realizamos distintas estimaciones que, especificamos a continuación:

- a) En primer lugar, se detallan los gastos derivados de la explotación de la obra pública durante un período de explotación de 10 años.
- b) En segundo lugar, especificamos los ingresos previstos durante el período de 10 años.

III.5.2.a. Gastos derivados de la explotación del servicio.

A continuación detallamos la estimación de gastos previstos para los 10 ejercicios de explotación. En este apartado se incluyen los siguientes conceptos:

1. Consumos Externos:

- Productos de limpieza
- Otros aprovisionamientos
- Productos de ferretería / electricidad
- Trabajos realizados por otras empresas

Dentro de este apartado se incluyen todos aquellos gastos que de una forma u otra son necesarios para llevar a cabo la actividad diaria de la empresa tales como el servicio de limpieza, servicio de mantenimiento y reparaciones, tanto en la zona interior o exterior. Así, se incluye la compra de productos de limpieza y ferretería o similares, material de reposición y poco coste económico y aprovisionamientos varios y servicios para los que debemos contratar a otras empresas, empresas de trabajo temporal, etc, en pequeñas reparaciones o asistencias externas.



2. Suministros:

- Gas
- Electricidad
- Agua
- Teléfono

En este epígrafe se incluyen los gastos por consumos energéticos necesarios para la climatización de toda la instalación, acondicionamiento térmico, agua y agua caliente sanitaria, etc. Lógicamente durante la temporada estival el descenso en este gasto es importante, lo que mejora considerablemente la cuenta de resultados.

Así como el gasto de la centralita telefónica de la que se dispondrá en la instalación, conexión ADSL, etc.

3. Mantenimiento:

- Contratos de mantenimiento
- Contratos de mantenimiento de jardines
- Contratos de seguridad
- Reparaciones

En este apartado se incluyen todos aquellos contratos de mantenimiento de climatización, centro de transformación, extintores, desratización, tratamiento de legionela, equipos informáticos, etc.; mantenimiento de los jardines exteriores así como, los contratos con la empresa de seguridad y vigilancia del complejo durante el periodo que no permanecen abiertas al público las instalaciones. De la misma forma, se incluyen todos los gastos por reparaciones ya sean del edificio o del equipamiento deportivo y otros para que, en todo momento, la instalación permanezca en perfectas condiciones.

4. Servicios de Profesionales independientes:

- Seguros
- Consultoría / Asesoría
- Gestoría / Prevención de riesgos laborales

Los gastos incurridos por los servicios de asesoría fiscal, laboral, contable, auditoría anual de cuentas, notaría, asesoría técnica, minutas de abogados, prevención de riesgos laborales,... son los conceptos que integran este epígrafe. Así como los seguros necesarios para llevar a cabo con seguridad la actividad de la instalación.

5. Otros Servicios:

- Material de Oficina
- Publicidad
- Servicios Postales
- Suscripciones
- Botiquín
- Mobiliario / Decoración
- Tributos

Los gastos incluidos dentro del apartado "Otros servicios" se corresponden con gastos tales como elementos de decoración, material de oficina,



servicios médicos, suscripción a revistas profesionales del sector, etc. Dentro de la partida "Tributos" tales como la Tasa de recogida de basuras, Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE), etc.

6. Personal:

- Personal Fijo
- Vestuario
- Desplazamientos
- Formación
- Bajas

El personal es uno de los gastos de más cuantía en la explotación del centro deportivo. Para el cálculo de la cifra reflejada en el estudio se ha tomado como base el "Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios". En todo caso, se incluye el coste de los salarios y la seguridad social a cargo de la empresa del personal adscrito a los servicios de mantenimiento, limpieza, conserjería y coordinación. Los puestos y horas considerados en dicho cálculo son los que desglosamos en el siguiente cuadro:

Tabla 4. Personal

Puesto	Titulación	Clasificación	Período	Meses	Horas Sem
Director	Grado Superior/Medio/Experiencia	Grupo 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
Director Técnico	Grado Superior/Medio	Grupo 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
Responsable de Administración	Grado Superior/Medio	Grupo 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
Auxiliar Administrativo	FP 1ºGrado/	Grupo 4 - Nivel 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
Conserje	FP 1ºGrado/	Grupo 4 - Nivel 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
	Graduado Escolar	Grupo 4 - Nivel 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
		Grupo 4 - Nivel 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
		Grupo 4 - Nivel 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
		Grupo 4 - Nivel 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
		Grupo 4 - Nivel 1	Invierno	7	8 H/S
		Grupo 4 - Nivel 1	Verano	5	40 H/S
		Grupo 4 - Nivel 1	Verano	5	30 H/S
Encargado de Mantenimiento/Limpieza	Grado medio/ FP 1ºGrado	Grupo 3 - Nivel 1	Invierno-Verano	12	40 H/S
Mantenimiento (Peón de mto.)	Graduado Escolar/Experiencia	Grupo 5	Invierno-Verano	12	60 H/S
Limpieza (Personal de)	Graduado Escolar/Experiencia	Grupo 5	Invierno-Verano	12	60 H/S

Y sobre la base de los puestos y horas antes señalados, se obtienen los siguientes gastos de personal:



CUADRO Nº 1: COSTES DE PERSONAL

COSTE PERSONAL															
Puesto	Clasificación	Meses	Nº Pax	Horas Sem	Bruto Mes	Plus Tte	Bruto Año	Plus Tte Año	PPEE	Sust.Vacac.	Total Bruto	%S.Social	S.Social	Coste Actual	Coste Anual Actualizado
Director	Grupo 1	12	1	40	3.333,30		39.999,60				39.999,60 €	33,00%	13.199,87 €	53.199,47 €	54.795,45 €
Director Técnico	Grupo 1	12	1	40	1.833,33		21.999,96				21.999,96 €	33,00%	7.259,99 €	29.259,95 €	30.137,75 €
Responsable de Admon	Grupo 1	12	1	40	2.333,33	1,69	27.999,96 €	441,52 €	4.666,66 €	2.774,85 €	35.883,00 €	33,00%	11.841,39 €	47.724,39 €	49.156,12 €
Aux. Administrativo	Grupo 4 - Nivel 1	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
Conserje	Grupo 4 - Nivel 1	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
	Grupo 4 - Nivel 1	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
	Grupo 4 - Nivel 1	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
	Grupo 4 - Nivel 1	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
	Grupo 4 - Nivel 1	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
	Grupo 4 - Nivel 1	7	1	8	788,00	1,69	1.103,21 €	257,56 €	183,87 €	91,93 €	1.636,56 €	33,00%	540,07 €	2.176,63 €	2.241,93 €
	Grupo 4 - Nivel 1	5	1	40	788,00	1,69	3.940,02 €	183,97 €	656,67 €	328,34 €	5.108,99 €	33,00%	1.685,97 €	6.794,96 €	6.998,81 €
	Grupo 4 - Nivel 1	5	1	30	788,00	1,69	2.955,02 €	183,97 €	492,50 €	246,25 €	3.877,74 €	33,00%	1.279,65 €	5.157,39 €	5.312,11 €
Mantenimiento/ Encargado Limp. (Of de 1ª)	Grupo 3 - Nivel 1	12	1	40	877,61	1,69	10.531,33 €	441,52 €	1.755,22 €	877,61 €	13.605,68 €	33,00%	4.489,87 €	18.095,56 €	18.638,42 €
Mantenimiento (Peón de mto.)	Grupo 5	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
Mantenimiento (Peón de mto.)	Grupo 5	12	1	20	788,00	1,69	4.728,02 €	441,52 €	788,00 €	394,00 €	6.351,55 €	33,00%	2.096,01 €	8.447,57 €	8.700,99 €
Limpieza (Personal de)	Grupo 5	12	1	40	788,00	1,69	9.456,05 €	441,52 €	1.576,01 €	788,00 €	12.261,58 €	33,00%	4.046,32 €	16.307,91 €	16.797,15 €
Limpieza (Personal de)	Grupo 5	12	1	20	788,00	1,69	4.728,02 €	441,52 €	788,00 €	394,00 €	6.351,55 €	33,00%	2.096,01 €	8.447,57 €	8.700,99 €
					18.621,62		193.633,53	5.923,77	21.939,00	11.411,02	232.907,32		76.859,42	309.766,73 €	319.059,74 €



En esta partida también se han tenido en cuenta otros gastos sociales como la formación del personal, los desplazamientos y su ropa de trabajo.

Respecto del gasto por bajas de personal se ha considerado que un porcentaje en torno a un 4% se aproximaría bastante a la realidad.

7. Reposición instalaciones:

En esta partida se cuantifican todas las renovaciones de las instalaciones, a lo largo de la vida de la concesión.

El periodo de duración de la concesión es mayor que la durabilidad de muchas de sus instalaciones, por lo que se establece la necesidad de ir reponiendo las instalaciones según su propio calendario de duración, Ex: pistas de pádel, campos de fútbol, pavimento pista cubierta,...

En base a lo anterior, se establece un calendario de reinversiones que se detalla en la siguiente tabla adjunta.

**CUADRO Nº 2: REPOSICIÓN INSTALACIONES.****REINVERSIÓN**

CONCEPTO	Coste	Año	4	6	8	10	Total Reinv
		Pdo Reinv	Reinv4	Reinv6	Reinv8	Reinv10	
Pistas de Squash (4)	0	0 años					0
Mini golf	14.137	4 años	15.303		15.303	17.233	47.838
Juegos tradicionales	43.753	6 años		49.273		53.334	102.607
Ping Pong (4)	21.818	6 años		24.571		26.596	51.166
Circuito de rehabilitación	5.256	6 años		5.919		6.407	12.327
Pistas de padel: cespèd	119.000	6 años		134.013		145.060	279.074
Circuito saludable	4.789	6 años		5.393		5.837	11.230
Pistas de tenis (8) acondicionamiento	37.060	6 años		41.736		45.176	86.912
Sala de Cardio	238.788	6 años		268.914		291.081	559.994
Bar Cafetería: Equipamiento	35.700	8 años			41.828		41.828
Rocódromo (2): Presas	23.800	8 años			27.885		27.885
Sala de Musculacion	117.326	8 años			137.466		137.466
Fútbol 1: Cespèd	210.000	8 años			246.048		246.048
Fútbol 2: Cespèd	178.750	8 años			209.434		209.434
Fútbol 3: Cespèd	178.750	8 años			209.434		209.434
Velódromo:	142.800	10 años				174.072	174.072
Pista de Atletismo indoor: Equipamiento	238.887	10 años				291.202	291.202
	Total reinversión anual		15.303	529.818	887.399	1.055.999	2.488.519
							Imputación anual de la reinversión:
							248.852



8. Inversiones:

La inversión a realizar conforme a la memoria valorada reflejada en el anexo I, considerando la obra ejecutada cuyo presupuesto de ejecución por contrata es de 12.737.609,17 € y la liquidación del contrato anterior que asciende a 2.565.698,90 €, la inversión que el concesionario debe asumir es de 15.303.308,07 €, no obstante se prevé la obtención de subvenciones por importe de 4.189.078,88 € en consecuencia la inversión a recuperar es de 11.114.229,19 €, que se subvenciona conforme establece el anexo II del presente estudio de viabilidad.

III.5.2.b. Ingresos previstos durante el período de explotación de 10 años

La previsión de ingresos para los 10 ejercicios es la que se detalla a continuación. Dentro de este apartado se incluyen los siguientes conceptos:

1. Ingresos por Servicios deportivos:

- Fútbol
- Rugby
- Ciclismo, velódromo
- Padle
- Mini Golf
- Squash
- Rocódromo
- Patinaje, Skate
- Baloncesto, Minibasket, Fútbol sala
- Tiro con arco
- Voley Playa
- Tenis
- Frontón
- Atletismo

Para el cálculo de los ingresos por los anteriores conceptos se han establecido determinados usos por actividad y a estos se les han aplicado las tarifas especificadas en el apartado correspondiente. A continuación detallamos los usos por actividad estimados con los correspondientes ingresos que se estiman obtener aplicando las tarifas de la ordenanza fiscal.



CUADRO Nº 3: INGRESOS ANUALES

Actividad - Pista	Período	Partido- Uso	Hora- Pax/día	Pistas	Días	partid- usos/sem	Sem./mes	Meses	Tipo tarifa	Tarifa	Total	Ingreso N
Futbol	Lunes-Viernes		0,40	3,00	5,00	6	4,30	12,00	Entrenamiento en campo hierba artif.	19,68 €	6.092,93	5.035
	Fin de semana	2,00		3,00	2,00	12	4,30	12,00	Competicion deportiva sin taquillaje en campo h.artif.	34,07 €	21096,14	17.435
	Iluminación		6,00	3,00			4,30	7,00	Iluminacion	13,05 €	7.070,49	5.843
Total Futbol						18						28.314
Rugby	Lunes-Viernes		0,60	1,00	5,00	3	4,30	12,00	Entrenamiento en campo hierba artif.	19,68 €	3.046,46	2.518
	Fin de semana	0,25		1,00	2,00	1	4,30	12,00	Competicion deportiva sin taquillaje en campo h.artif.	34,07 €	879,01	726
	Iluminación		3,00	1,00			4,30	7,00	Iluminacion	13,05 €	1.178,42	974
Total Rugby						4						4.218
Ciclismo/Velódromo	Lunes-Viernes	5,00		1,00	5,00	25	4,30	12,00	Uso individual (iluminacion incluida)	1,70 €	2.193,00	1.812
	Fin de semana	1,00		1,00	2,00	2	4,30	12,00	Uso grupo (iluminacion incluida)	16,00 €	1651,20	1.365
Total Ciclismo/Velódromo						27						3.177
Padel	Lunes-Viernes		3,00	8,00	5,00	120	4,30	12,00	Entrenamiento en fronton cubierto	8,76 €	54.241,92	44.828
	Fin de semana		5,00	8,00	2,00	80	4,30	12,00	Entrenamiento en fronton cubierto	8,76 €	36.161,28	29.885
	Iluminación		8,00	8,00			4,30	7,00	Iluminacion	2,20 €	4.238,08	3.503
Total Padel						200						78.215
Mini Golf	Lunes-Viernes		0,00	1,00	5,00	0	4,30	12,00	Entrada al mini golf persona	5,10 €	0,00	0
	Fin de semana		5,00	1,00	2,00	10	4,30	12,00	Entrada al mini golf persona	5,10 €	2.631,60	2.175
Total Mini Golf						10						2.175
Squash (cubierto)	Lunes-Viernes		0,50	1,00	5,00	3	4,30	12,00	Entrenamiento en fronton cubierto	7,12 €	918,48	759
	Fin de semana		1,00	1,00	2,00	2	4,30	12,00	Entrenamiento en fronton cubierto	7,12 €	734,78	607
	Iluminación		1,50	1,00			4,30	7,00	Iluminacion	4,07 €	183,76	152
Total Squash						5						1.518
Rocódromo	Lu-Vi-F.Sem.	0,71		2,00	7,00	10	4,30	12,00	Uso rocódromo	3,10 €	1599,60	1.322
Total Rocódromo						10						1.322
Patinaje, Skate	Lu-Vi-F.Sem.	Gratuito										0
Total Patinaje, Skate												0
Baloncesto, Minibasket, Futbol sala (cubierto)	Lunes-Viernes		2,00	2,00	5,00	20	4,30	12,00	Entrenamiento	20,06 €	20.701,92	17.109
	Fin de semana		1,50	2,00	2,00	6	4,30	12,00	Entrenamiento	20,06 €	6.210,58	5.133
	Iluminación		2,00	1,00			4,30	7,00	Iluminacion	19,47 €	1.172,09	969
Baloncesto, Minibasket, Futbol sala (descubierto)	Lu-Vi-F.Sem.	Gratuito										
Futbol Sala						26						23.210
Tiro con arco	Lu-Vi-F.Sem.	Gratuito										0
Total Tiro con Arco												0
Voley playa	Lu-Vi-F.Sem.	Gratuito										0
Total Voley Playa												0
Tenis	Lu-Vi-F.Sem.		1,14	6,00	7,00	48	4,30	12,00	Entrenamiento	6,10 €	15.108,48	12.486
	Iluminación		0,29	6,00	7,00		4,30	12,00	Iluminacion	102 €	509,08	421
Total Tenis						48						12.907
Frontón (cubierto)	Lu-Vi-F.Sem.		0,71	1,00	7,00	5	4,30	12,00	Entrenamiento en fronton cubierto	7,12 €	1.836,96	1.518
Frontón (descubierto)	Lu-Vi-F.Sem.		0,71	1,00	7,00	5	4,30	12,00	Entrenamiento	6,10 €	1.573,80	1.301
	Iluminación		3,00				4,30	12,00	Iluminacion	102 €	157,90	130
Total Fronton						10						2.949
Atletismo	Lu-Vi-F.Sem.		2,00					7,00	Clubes de atletismo (min.40pax - ...)	147,83 €	2.069,62	1.710
	Lu-Vi-F.Sem.		1,00					2,00	Clubes de atletismo (min.15pax - max.40pax)	103,66 €	207,32	171
	Lu-Vi-F.Sem.		0,71		7,00		4,30	12,00	Uso individual adultos	1,70 €	379,55	314
Total Atletismo												2.195
TOTAL INGRESOS ANUALES											193.844,45	160.200



2. Ingresos por ventas de Cafetería:

Hemos supuesto que el recinto de cafetería y restauración se cede en explotación a una empresa de contrastada solvencia en el sector, que garantice este servicio en las mejores condiciones. Para ello se ha fijado una contraprestación de 1.000 € mensuales.

En el supuesto de gestión directa por parte del concesionario, los ingresos de explotación de la cafetería sustituirán a dicha contraprestación.

3. Otros ingresos:

Contemplamos en este apartado otros ingresos que pueden derivar de la explotación del futuro complejo deportivo municipal de la Aldehuela, que puede corresponder entre otros a la realización de espectáculos u otras actividades. Para ello se determina una cuantía de 1.000 € mensuales.

- ***Ver Anexo II. Estudio económico financiero explotación complejo deportivo La Aldehuela.***



IV. ANÁLISIS AMBIENTAL DEL COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL DE LA ALDEHUELA

Se acompaña el análisis ambiental del complejo deportivo municipal de la Aldehuela, emitido por el Área de Medio Ambiente, informe de fecha 14 de marzo de 2008.

- ***Ver Anexo III. Análisis ambiental del complejo deportivo municipal de la Aldehuela***



V. INFORME URBANÍSTICO DEL COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL DE LA ALDEHUELA

Se adjunta informe urbanístico sobre la ciudad deportiva de la Aldehuela realizado por el Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo, informe de fecha 22 de febrero de 2008.

- ***Ver Anexo IV. Informe urbanístico del complejo deportivo municipal de la Aldehuela***



VI. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA Y CONCLUSIONES

En base a todo cuanto ha quedado antedicho, se llega a las siguientes conclusiones

- La ciudad de Salamanca necesita nuevos espacios destinados a la práctica deportiva al aire libre y cubierto.
- Su oferta deportiva se centra en la existencia de instalaciones para deportes genéricos (polideportivos) con ausencia de instalaciones públicas en las que se garanticen la práctica de deportes más especializados, así como las instalaciones complementarias de ocio.
- El deporte representa un porcentaje importante del interés mostrado por los ciudadanos en cuanto a servicios a ofrecer por su municipio.
- La oferta de espacios para todo tipo de deportes y la importancia de la participación pública en el impulso de las mismas, sobre todo en municipios del tamaño que nos ocupa, deben ser otros aspectos a tener presentes en la viabilidad del proyecto, y por lo tanto el compromiso de las administraciones públicas para la puesta en funcionamiento en un primer momento, y su posterior mantenimiento anual.

En consecuencia se establece como mejor opción, en base a todos los argumentos que este estudio contiene, el sistema de contrato de concesión de ejecución y explotación de obra pública, en el que la aportación municipal esté vinculada a ratios de calidad, demanda, grado de satisfacción de los usuarios.

Siendo su plazo de duración de diez años, desglosado de la siguiente forma:

- 10 meses de construcción.
- 9 años y 2 meses de explotación.



VII. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA EXPLOTACIÓN Y GESTIÓN DEL COMPLEJO DEPORTIVO Y SERVICIOS A DESARROLLAR

En principio, debido a la naturaleza del proyecto y de las actividades que se presten en el mismo, no se aprecian riesgos operativos ni tecnológicos en la gestión de las instalaciones del Complejo ni en los servicios a prestar.

Salamanca 21 de enero de 2014

Laura Martín López
Jefa Sección de Deportes



ANEXOS

ANEXO I. MEMORIA VALORADA PARA DOTACIONES DEPORTIVAS EN LA CIUDAD DEPORTIVA DE LA ALDEHUELA

ANEXO II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO EXPLOTACIÓN COMPLEJO DEPORTIVO LA ALDEHUELA

ANEXO III. ANÁLISIS AMBIENTAL

ANEXO IV. INFORME URBANÍSTICO COMPEJO DEPORTIVO



ANEXO I. MEMORIA VALORADA PARA DOTACIONES DEPORTIVAS EN LA CIUDAD DEPORTIVA DE LA ALDEHUELA



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA



ANEXO I. MEMORIA VALORADA (RESUMEN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN) PARA DOTACIONES DEPORTIVAS EN LA CIUDAD DEPORTIVA DE LA ALDEHUELA

MEMORIA VALORADA PARA DOTACIONES DEPORTIVAS EN LA CIUDAD DEPORTIVA DE LA ALDEHUELA.

El Excmo. Ayuntamiento de Salamanca tiene previsto llevar a cabo la terminación de la ampliación, reforma y explotación del parque deportivo de la Aldehuela de titularidad municipal. Con el objetivo de revitalizar la ciudad deportiva de La Aldehuela, dando cabida a un amplio abanico de actividades deportivas, que pueda suponer el desarrollo de todas ellas en forma simultánea y continuada, teniendo en cuenta el aprovechamiento de las ya existentes, unas veces con su reparación, otras con su adaptación y mejora y en otros casos con su ampliación en número de dotaciones complementarias y la implantación de nuevas actividades, todo ello de acuerdo con el cuadro de necesidades aportadas a continuación y reflejadas en el Proyecto de Ejecución de Reforma y Ampliación del Parque Deportivo “La Aldehuela”

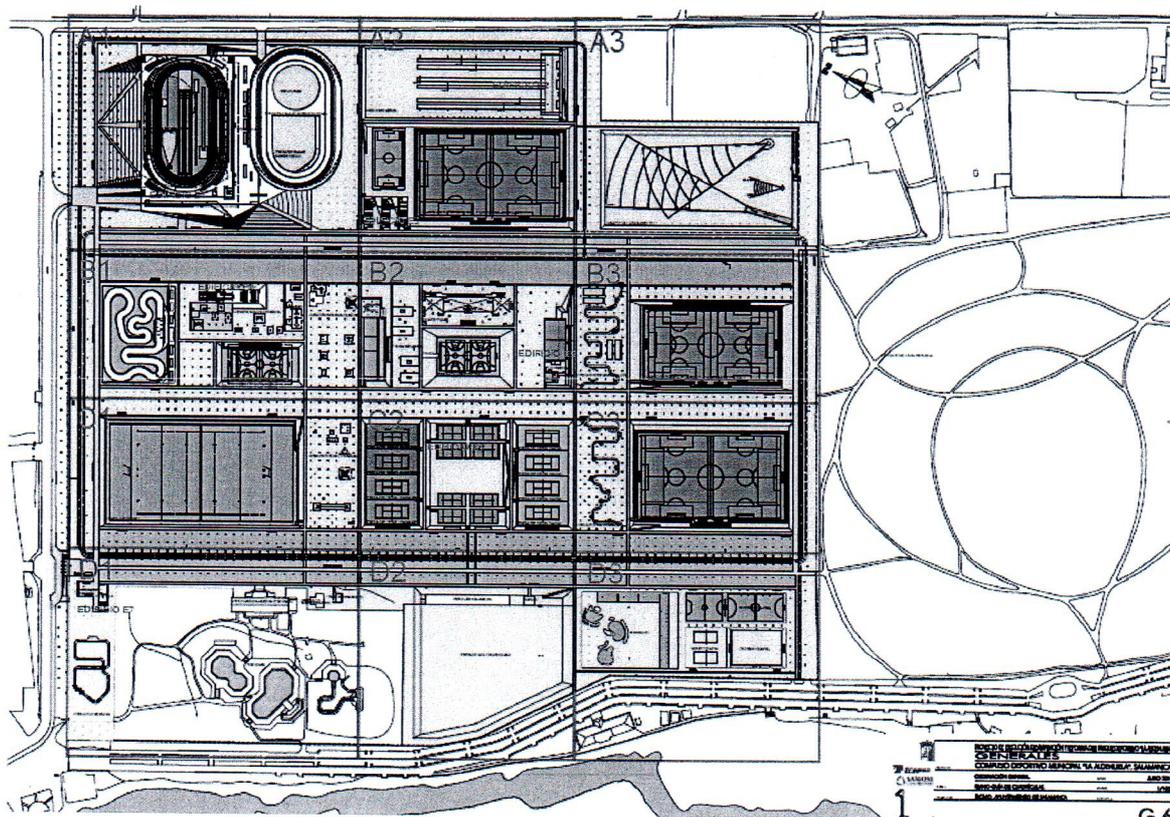
CUADRO DE NECESIDADES.

La Propuesta de distribución de espacios y dotaciones deportivas del proyecto de ejecución de Ampliación y Reforma del Parque Deportivo de la Aldehuela, se realiza de forma pormenorizada por cuadrículas, definidas en cuadrículas ordenadas de A a D y de 1 a 3, según la representación gráfica adjunta.



282

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA



Cuadrícula A1.

- Pista de Atletismo cubierta (Edificio E1 Pabellón). Edificio cerrado con trazado principal de pista de 200 m de cuerda y 6 calles y con espacios públicos con graderíos para un aforo superior a 2.000 espectadores, que satisfaga las condiciones para su homologación por el consejo superior de Deportes y puede albergar competiciones de distinto nivel.
- Velódromo al aire libre (Edificio E1 Velódromo), con ejecución en su interior de pista de patinaje sobre ruedas, preparación de soleras en pelousse (Para futura pista artificial de patinaje sobre hielo).
- Accesos independientes para Pabellón.

Valoración: 9.165.346€

Cuadrícula A 2.

- Campo de Tiro con arco, de 6 calles de 90 cm, dotado de cubierta de zona de tiro (Edificio E 2 Cubierta de tiro con arco) y equipamiento de apoyo.
- Campo de fútbol 11/7 de 100 x 60 mts (césped artificial), dotado de graderío longitudinal y vallado ergonómico.
- Campo de Fútbol de césped natural.
- Dotación de módulos de vestuarios (2+1) (Edificio E 3 de Vestuarios).

Valoración: 857.534,17€



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA



Cuadrícula A 3.

- Campo de lanzamientos de atletismo sobre pradera natural.

Valoración: 60.211,51€

Cuadrícula B 1.

- Reparación de arcenes y dotación de equipamiento en pista de Radio Control.
- Reparación de Pista deportiva 1 y cubrición de pista (Edificio E 8).
- Cafetería (Edificio E 4), y zonas de juegos infantiles 0-6 y 6-12 años.

Valoración: 483.879,85€

Cuadrícula B 2.

- Reparación de frontón 1 descubierto y dotación de equipamiento muro-fuente con juegos de agua.
- Dotación de chanchas de Ping-Pong (4).
- Reparación de Pista Polideportiva.
- Dotación de Skate-plaza.
- Cubrición de actual frontón 2 (Edificio E5 Cubrición de Frontón y Rocódromo), con ejecución de frontón reglamentario corto de 30 m con pared de rebote, Rocódromo con 3 zonas por niveles (10 a 3 m. y distinta dificultad desde iniciación a expertos) y pista de Squash.

Valoración: 415.858,07€

Cuadrícula B 3.

- Campo de Fútbol 11/7 de 90 x 50 m. (césped artificial).
- Canchas de Petanca (4) y circuito de Rehabilitación.

Valoración: 246.586,44€

Cuadrícula C 1:

- Recuperación de campo de Rugby (césped natural).
- Juegos infantiles + 12 años.

Valoración: 80.967,70€

Cuadrícula C 2:

- Reparación de pista de tenis existente, con ejecución de distintos acabados superficiales: tierra batida (2), césped artificial (2) y resinas (4).
- Ejecución de pista de Pádel (8) y dotación de cubierta de 4 pistas de Pádel (Edificio E 6).

Valoración: 552.512,87€

Cuadrícula C 3.

- Campo de Fútbol 11/7 de 100 x 60 m (Césped artificial).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA



.- Circuito biosaludable.

Valoración: 351.149,71€

Cuadrícula D 1.

.- Ejecución de nuevos accesos al complejo deportivo y punto de encuentro, dotación de edificios de control (E 7).

Valoración: 61.807,09€

Cuadrícula D 2:

.- Ejecución de vallado y accesos para espacio Multi-aventura.

Cuadrícula D 3:

.- Ejecución de nueva zona lúdica de uso libre, con zona de arena, 2 canchas de boley-playa y 1 cancha de fútbol playas reglamentarias, y zona de césped natural, con cancha de futbito y campo de lanzamientos a puerta.

.- Minigolf, entendido como campo de prácticas, entrenamientos de salidas, 3 hoyos y zona de greens.

Valoración: 102.830,71€

Urbanización:

.- Cerramientos. Se mantendrán los existentes y se realizaran nuevos incorporando las nuevas instalaciones adscritas al existente.

.- Accesos: Se mantendrán los existentes remodelándolos para mejor accesibilidad y se crearán nuevos en las incorporaciones de dotaciones nuevas.

.-Pavimentaciones: La estructura de los pasos peatonales se realizaran en distintos firmes de pavimentación; Hormigón Poroso, Jabre natural.

.- Jardinería y arbolado: Se respetara el arbolado existente o su replantación, así como plantación de arbolado para los paseos incorporados.

.- Equipamientos y Mobiliario: Se dotará de equipamientos a los circuitos incorporados de rehabilitación, biosaludable, circuito bicis, circuito deportivo. También se dotará a las instalaciones de juegos infantiles por tramos de edad.

.- Infraestructuras:

Saneamiento: Se realizara nuevas redes separativas de Red de Pluviales y Residuales.

Abastecimiento: Se sustituirá la actual red de agua potable, incorporando nueva red a las cuadrículas A1 y A2. En cuanto a la Red de Riego se revisara la actual, incorporando nuevas equipaciones para las dotaciones reformadas y las nuevas.

Electricidad e Iluminación: Se ejecutara nueva red eléctrica para el complejo y dotar a las nuevas necesidades dotacionales.

Comunicaciones y control: Se realizara nueva instalación de sistemas y control de telecomunicaciones.

Valoración: 2.064.652,82€



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA



PROPUESTAS.

En función de este cuadro de necesidades se documenta la valoración de las instalaciones y que vienen reflejadas en el Proyecto de Ejecución de “Reforma y Ampliación del Parque Deportivo La aldehuela”, teniendo en cuenta que se admiten variaciones sobre las propuestas determinadas en el Proyecto de ejecución, con los límites para estas variantes sobre el Proyecto de Ejecución aprobado, siempre que mantengan el objetivo pretendido en cuanto a diseño, superficies y equipamiento de las instalaciones y manteniendo el equilibrio económico del Proyecto de Ejecución aprobado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

1 CUADRICULA A1: PISTA DE ATLETISMO Y VELODROMO	9.165.346,00
1.1.- PISTA DE ATLETISMO CUBIERTA	8.395.972,51
1.1.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	207.206,52
1.1.2.- SANEAMIENTO ENTERRADO Y RED DE TIERRAS	67.224,06
1.1.2.1.- SANEAMIENTO ENTERRADO	35.684,48
1.1.2.2.- SANEAMIENTO COLGADO	31.539,58
1.1.3.- CIMENTACION	651.205,15
1.1.4.- ESTRUCTURA	1.089.257,74
1.1.4.1.- ESTRUCTURA HORMIGÓN	330.619,99
1.1.4.2.- ESTRUCTURA ACERO	690.855,00
1.1.4.3.- ELEMENTOS PREFABRICADOS	67.782,75
1.1.5.- CUBIERTA	486.205,40
1.1.5.1.- CUBIERTA PLANA	41.051,15
1.1.5.2.- CUBIERTA METÁLICA	445.154,25
1.1.6.- ALBANILERIA Y CERRAMIENTOS	427.062,93
1.1.7.- AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	212.463,53
1.1.8.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	531.860,54
1.1.9.- CARPINTERIA INTERIOR	211.048,05
1.1.10.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	690.604,10
1.1.11.- VIDRIERIA	194.366,33
1.1.12.- PINTURAS Y ACABADOS	325.468,26
1.1.13.- URBANIZACION	46.837,32
1.1.14.- INSTALACION DE ELEVACION	20.699,60
1.1.15.- INSTALACION ELECTRICA	550.773,66
1.1.16.- INSTALACION DE FONTANERIA	44.713,67
1.1.17.- APARATOS SANITARIOS	66.229,62
1.1.18.- INSTALACION DE CLIMATIZACION	1.399.704,82
1.1.19.- INSTALACION DE GAS	41.924,31
1.1.20.- INSTALACION DE PCI	85.646,29
1.1.21.- VENTILACION Y EXTRACCION	155.640,31
1.1.22.- EQUIPAMIENTO Y VARIOS	864.796,18
1.1.22.1.- EQUIPAMIENTO GENERAL	34.537,53
1.1.22.2.- EQUIPAMIENTO VESTUARIOS	101.178,08
1.1.22.3.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	76.084,42
1.1.22.4.- EQUIPAMIENTO FITNESS	652.996,15
1.1.23.- GESTION RESIDUOS	25.014,12
1.2.- VELODROMO	769.373,49
1.2.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	62.357,95
1.2.2.- SANEAMIENTO ENTERRADO Y RED DE TIERRAS	27.149,18
1.2.3.- CIMENTACION	246.916,62
1.2.4.- ESTRUCTURA	268.604,20
1.2.4.1.- ESTRUCTURA DE HORMIGON	263.041,60
1.2.4.2.- ELEMENTOS PREFABRICADOS	5.622,60
1.2.5.- ALBANILERIA	13.359,14
1.2.6.- AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION	12.515,18
1.2.7.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	107.647,60
1.2.8.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	19.369,28
1.2.9.- PINTURAS Y ACABADOS	4.013,20
1.2.10.- GESTION RESIDUOS	7.381,14
2 CUADRICULA A2: CAMPO DE FUTBOL Y TIRO CON ARCO	857.534,17
2.1.- CAMPO DE FUTBOL (11 Y 7)	453.668,60
2.1.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	71.258,65
2.1.2.- SANEAMIENTO Y DRENAJE	29.555,45
2.1.3.- RED DE RIEGO	10.276,14
2.1.4.- PAVIMENTACIONES	220.345,41
2.1.5.- EQUIPAMIENTO	19.112,81
2.1.6.- ADECUACION PARCELA	27.657,05
2.1.7.- ILUMINACION	75.453,09
2.2.- TIRO CON ARCO	137.925,14
2.2.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	35.403,28
2.2.2.- CIMENTACION	35.964,25
2.2.3.- ESTRUCTURA	12.077,26
2.2.4.- CUBIERTA	25.692,35
2.2.5.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	28.788,00
2.3.- VESTUARIOS	265.950,43
2.3.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	8.499,15
2.3.2.- CIMENTACION	20.335,15
2.3.3.- ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS	46.248,40
2.3.4.- CUBIERTA	19.987,09
2.3.5.- AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION	8.623,93
2.3.6.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	62.541,98
2.3.7.- CARPINTERIA INTERIOR	12.649,45
2.3.8.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	19.168,01
2.3.9.- VIDRIERIA	5.501,94
2.3.10.- INSTALACION DE FONTANERIA Y SANEAMIENTO	11.400,09
2.3.11.- INSTALACION DE CALEFACCION Y CLIMATIZACION	49.915,24
2.3.12.- GESTION RESIDUOS	1.080,00
3 CUADRICULA A3: CAMPO DE LANZAMIENTOS	60.211,51
3.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	37.853,63
3.2.- CIMENTACION	3.103,84
3.3.- EQUIPAMIENTO Y VARIOS	9.849,85
3.4.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	9.404,19
4 CUADRICULA B1: CAFETERIA, JUEGOS DE NIÑOS, RADIOCONTROL Y POLIDEPORTIVA 1	483.879,85
4.1.- EDIFICIO CAFETERIA	332.663,18
4.1.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	9.921,27
4.1.2.- CIMENTACION	24.849,63
4.1.3.- ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS	23.426,08
4.1.4.- CUBIERTA	13.842,16
4.1.5.- ALBANILERIA	2.198,05
4.1.6.- AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION	5.475,22
4.1.7.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	43.672,61
4.1.8.- CARPINTERIA INTERIOR	3.813,90
4.1.9.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	43.063,94
4.1.10.- VIDRIERIA	10.772,40
4.1.11.- URBANIZACION	29.048,17
4.1.12.- INSTALACION ELECTRICA	22.681,12



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA



4.1.13.- INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	2.192,63
4.1.14.- INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN	70.694,18
4.1.15.- GESTIÓN RESIDUOS	1.020,00
4.1.16.- EQUIPAMIENTO CAFETERIA	25.991,82
4.2.- PISTA DE RADIO CONTROL	22.665,96
4.2.1.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	21.647,68
4.2.2.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	1.018,28
4.3.- PISTA POLIDEPORTIVA 1	128.550,71
4.3.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	343,67
4.3.2.- CIMENTACION	6.577,01
4.3.3.- ESTRUCTURA	24.748,79
4.3.4.- CUBIERTA	90.048,00
4.3.5.- PINTURAS Y ACABADOS	2.630,88
4.3.6.- CERRAJERIA	4.202,36
5 CUADRICULA B2: FRONTONES, SKATE PLAZA, TENIS DE MESA Y POLIDEPORTIVA 2	415.858,07
5.1.- FRONTON DESCOBIERTO	44.605,34
5.1.1.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	8.208,35
5.1.2.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	2.057,81
5.1.3.- MURO-FUENTE	34.339,18
5.2.- TENIS DE MESA	19.050,36
5.2.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	196,00
5.2.2.- CIMENTACION	13.712,16
5.2.3.- EQUIPAMIENTO Y VARIOS	5.142,20
5.3.- SKATE PLAZA	127.404,66
5.3.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	9.626,87
5.3.2.- SANEAMIENTO ENTERRADO Y RED DE TIERRA	8.020,79
5.3.3.- CIMENTACION	80.937,28
5.3.4.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	14.192,38
5.3.5.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	14.627,34
5.4.- PISTA POLIDEPORTIVA 2	8.237,70
5.4.1.- PINTURAS Y ACABADOS	8.237,70
5.5.- FRONTON CUBIERTO-ROCODROMO Y SOLIASH	216.560,01
5.5.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	134,90
5.5.2.- CIMENTACION	2.084,40
5.5.3.- ESTRUCTURA	28.758,81
5.5.4.- CUBIERTA	60.582,33
5.5.5.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	27.052,58
5.5.6.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	1.102,04
5.5.7.- VIDRIERIA	4.710,85
5.5.8.- ROCODROMO	43.100,11
5.5.9.- INSTALACION ELECTRICA	49.033,99
6 CUADRICULA B3: CAMPO DE FUTBOL	246.586,44
6.1.- CAMPO DE FUTBOL 11-7	246.586,44
6.1.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	12.350,10
6.1.2.- SANEAMIENTO Y DRENAJE	26.560,38
6.1.3.- RED DE RIEGO	9.100,62
6.1.4.- PAVIMENTACIONES	168.094,81
6.1.5.- EQUIPAMIENTO	6.023,21
6.1.6.- ADECUACION DE PARCELA	24.457,32
7 CUADRICULA C1: CAMPO DE RUGBY	80.967,70
7.1.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	60.018,76
7.2.- EQUIPAMIENTO Y VARIOS	12.028,74
7.3.- INSTALACION ELECTRICA	8.920,20
8 CUADRICULA C2: PISTAS DE TENIS Y PADEL	552.512,67
8.1.- PADEL	402.721,19
8.1.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	25.276,03
8.1.2.- CIMENTACION	70.555,30
8.1.3.- ESTRUCTURA	22.052,28
8.1.4.- CUBIERTA	74.368,00
8.1.5.- PISTAS DE PADEL	157.626,32
8.1.6.- INSTALACION ELECTRICA	52.843,26
8.2.- TENIS	149.791,68
8.2.1.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	123.806,88
8.2.2.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	25.984,80
9 CUADRICULA C3: CAMPO DE FUTBOL	351.149,71
9.1.- CAMPO DE FUTBOL 11-7	351.149,71
9.1.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	15.731,93
9.1.2.- SANEAMIENTO Y DRENAJE	28.662,51
9.1.3.- RED DE RIEGO	9.479,82
9.1.4.- PAVIMENTACIONES	220.345,41
9.1.5.- EQUIPAMIENTO	6.023,21
9.1.6.- ADECUACION PARCELA	27.575,01
9.1.7.- ILUMINACION	43.331,82
10 CUADRICULA D1: CONTROL DE ENTRADA	61.807,09
10.1.- TRABAJOS PREVIOS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.297,41
10.2.- CIMENTACION	4.182,39
10.3.- ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS	12.680,78
10.4.- CUBIERTA	4.845,89
10.5.- ALBANILERIA	3.296,01
10.6.- AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACION	2.865,77
10.7.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS	7.264,05
10.8.- CARPINTERIA INTERIOR	244,86
10.9.- CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERIA	4.191,03
10.10.- VIDRIERIA	862,58
10.11.- PINTURAS Y ACABADOS	533,65
10.12.- INSTALACION ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES	11.899,76
10.13.- INSTALACION DE FONTANERIA Y SANEAMIENTO	354,22
10.14.- INSTALACION CALEFACCION Y CLIMATIZACION	7.043,69
10.15.- GESTION RESIDUOS	245,00
11 CUADRICULA D3: MINIGOLF, FUTBOL PLAYA, VOLEY PLAYA Y FUTBOL	102.830,71
11.1.- MINIGOLF	96.761,14
11.1.1.- URBANIZACION	23.724,95
11.1.2.- EQUIPAMIENTO MINIGOLF	73.036,19
11.1.2.1.- EQUIPAMIENTO GOLF PRACTICAS	73.036,19
11.2.- FUTBITO CESPED	3.233,66
11.2.1.- EQUIPAMIENTO Y VARIOS	3.233,66
11.3.- VOLEY PLAYA	1.219,08
11.3.1.- EQUIPAMIENTO Y VARIOS	1.219,08



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA

11.4.- FUTBOL PLAYA	1.616,83
11.4.1.- EQUIPAMIENTO Y VARIOS	1.616,83
12 URBANIZACIÓN	2.064.652,82
12.1.- TRABAJOS PREVIOS	29.155,72
12.2.- INFRAESTRUCTURAS	1.103.471,63
12.2.1.- SANEAMIENTO	119.797,12
12.2.1.1.- RED RESIDUALES	52.889,15
12.2.1.2.- RED PLUVIALES	66.907,97
12.2.2.- ABASTECIMIENTO	518.315,19
12.2.2.1.- AGUA POTABLE	37.415,46
12.2.2.2.- RIEGO	472.265,93
12.2.2.2.1.- SUBCAPITULO C2.1 REVISION DE RIEGO EXISTENTE Y MODIFICACIONES	94.330,38
12.2.2.2.2.- SUBCAPITULO C2.2 INST. RIEGO AUT. EN ZONAS DE NUEVA CONSTRUCCION	241.709,76
12.2.2.2.3.- SUBCAPITULO C2.3 POZOS Y EQUIPOS DE BOMBEO	136.225,79
12.2.2.3.- PROTECCION INCENDIOS	8.633,80
12.2.3.- ELECTRICIDAD	177.630,14
12.2.4.- ALUMBRADO	128.785,26
12.2.5.- GAS	12.665,74
12.2.6.- TELECOMUNICACIONES Y CONTROL	146.278,18
12.2.6.1.- CCTV	41.669,06
12.2.6.2.- CONTROL DE ACCESOS	30.276,36
12.2.6.3.- MEGAFONIA GENERAL	54.105,91
12.2.6.4.- INFRAESTRUCTURA	20.226,85
12.3.- PAVIMENTACION	361.738,58
12.3.1.- PASEOS PEATONALES	354.931,18
12.3.2.- VARIOS	6.807,40
12.4.- JARDINERIA Y PLANTACIONES	380.805,04
12.4.1.- ZONA CESPED TIPO B - Cesped ornam. zonas publicas. cesped exist.	77.102,22
12.4.2.- ZONA CESPED TIPO C - Pradera mixta existente	128.909,65
12.4.3.- ZONA CESPED DE NUEVA IMPLANTACION	140.250,89
12.4.4.- PLANTACION DE ARBOLADO	34.542,28
12.5.- CERRAMIENTOS Y SENALETICA	36.568,22
12.6.- EQUIPAMIENTO URBANIZACION	152.913,63
12.6.1.- EQUIPAMIENTO URBANO	49.906,27
12.6.2.- EQUIPAMIENTO. JUEGOS DEPORTIVOS	103.007,36
12.6.2.1.- JUEGOS NIÑOS	68.001,23
12.6.2.1.1.- JUEGOS 0 A 6 AÑOS	33.340,63
12.6.2.1.2.- JUEGOS DE 6 A 12 AÑOS	25.882,87
12.6.2.1.3.- JUEGOS +12 AÑOS	8.777,73
12.6.2.2.- JUEGOS DEPORTIVOS ADULTOS	35.006,13
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	14.443.336,94
SEGURIDAD E HIGIENE.	102.342,02
Total	14.545.678,96

Asciende el Presupuesto Total a la expresada cantidad de CATORCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CENTIMOS.

CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTO

1.- INSTALACIONES DEPORTIVAS	12.378.684,12 €
2.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	2.064.652,82 €
3.- SEGURIDAD Y SALUD	102.342,02 €
TOTAL P.E.M.	14.545.678,96 €
13% G.G	1.890.938,26 €
6% IVA	872.740,74 €
SUMA	17.309.357,96 €



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA



HONORARIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO MODIFICADO DE EJECUCIÓN	100.000,00 €
COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA POR EJECUTAR	72.728,39 €
CONTROL DE CALIDAD DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA	218.185,18 €
SUMA	390.913,57 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	17.700.271,53 €
21% IVA	3.717.057,02 €
PRESUPUESTO GENERAL	21.417.328,55 €
Otros permisos	58.328,16 €
PRESUPUESTO TOTAL	21.475.656,71 €

Salamanca a 27 de noviembre de 2013



ANEXO II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO EXPLOTACIÓN COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL LA ALDEHUELA

1- Estudio económico financiero.

Gastos	AÑO	%
Prod. Limpieza	5.000	0,40%
Aprovisionamiento	5.200	0,41%
Ferretería/electric.	9.000	0,71%
Trab. otras empresas	16.000	1,27%
Total Consumos Externos	35.200	2,78%
Gas	136.000	10,75%
Electricidad	151.000	11,94%
Agua	27.000	2,14%
Teléfono	7.500	0,59%
Total Suministros	321.500	25,42%
Contratos Mantemto.	35.000	2,77%
Contratos Mmto.Jardines	100.000	7,91%
Contratos Seguridad	75.000	5,93%
Reparaciones	50.800	4,02%
Total Mantenimiento	260.800	20,62%
Seguros R.C.	3.000	0,24%
Consultoría/Asesoría	7.000	0,55%
Gestoría/ Riesgos Lab	10.000	0,79%
Total Servicios Prof.	20.000	1,58%
Material Oficina	5.000	0,40%
Publicidad	6.000	0,47%
Serv. Postales/ Envíos	1.600	0,13%
Suscripciones	530	0,04%
Botiquín	1.500	0,12%
Deco/ Mobiliario	1.500	0,12%
Tributos/ Basuras/ IAEs	11.000	0,87%
Otros gastos	10.000	0,79%
Total Otros	37.130	2,94%
Fijo	319.060	25,23%
Vestuario	5.000	0,40%
Desplazamientos	3.000	0,24%
Formación	4.000	0,32%
Bajas	10.000	0,79%
Total Personal	341.060	26,97%
Renovación instalaciones	248.852	19,68%
Subtotal gastos	1.264.542	100,00%
10% Gastos Generales y Beneficio industrial	126.454	10,00%
Gastos financieros	717.050	
Amortización inversion	1.923.851	
TOTAL GASTOS	4.031.897	

Ingresos	AÑO	%
Futbol	28.314	15,37%
Rugby	4.218	2,29%
Ciclismo/Velódromo	3.177	1,72%
Padle	78.215	42,46%
Mini Golf	2.175	1,18%
Squash (cubierto)	1.518	0,82%
Rocódromo	1.322	0,72%
Patinaje, Skate	0	0,00%
Baloncesto, Minibasket, Futbol sala (cubierto)	23.210	12,60%
Tiro con arco	0	0,00%
Voley playa	0	0,00%
Tenis	12.907	7,01%
Frontón	2.949	1,60%
Atletismo	2.195	1,19%
Total Ingresos Serv.Deport	160.200	86,97%
Ingresos Cafetería	12.000	6,51%
Otros Ingresos (espectáculos...)	12.000	6,51%
TOTAL INGRESOS	184.200	100,00%

CONCEPTO	AÑO
GASTOS	4.031.897
INGRESOS	184.200
DIFERENCIA	3.847.697



El estudio económico financiero de explotación del complejo deportivo La Aldehuela (en adelante estudio), tendrá las siguientes particularidades:

- a) El estudio a partir del mes 61 computado desde el inicio de la explotación completa del complejo hasta la finalización total del contrato (incluida prórroga), no podrá incluir los gastos derivados de la subvención a la inversión, en concreto los gastos financieros y la amortización a la inversión.
- b) La subvención a la inversión procederá únicamente en los sesenta primeros meses de explotación del contrato.
- c) El estudio económico en el periodo de prórroga, no contendrá ningún gasto referente a la renovación de instalaciones.

2- Liquidación subvención

a) Subvención compensación inversiones

El importe de esta subvención estará sujeto a las siguientes reglas:

- El importe de la subvención es fija, con la excepción prevista en el apartado relativo a la revisión de la subvención, su cuantía es de 220.075 €/mes durante 60 meses.
- El importe a recuperar se obtiene de la inversión realizada por el concesionario, mas el pago de la liquidación del contrato (11.114.229,19 €), en ningún caso será recuperable el IVA soportado deducible.
- La justificación se acreditará mediante:
 - Certificaciones de obra ejecutada, expedida por Técnico municipal competente, tomando en consideración el presupuesto de ejecución por contrata.
 - Documento justificativo, de valor probatorio, del pago de la liquidación del contrato anterior.

b) Subvención déficit de explotación:

El importe de esta subvención deberá regirse por los siguientes criterios:

- El importe máximo anual de la subvención al déficit de explotación a satisfacer por el Ayuntamiento de Salamanca al concesionario de la explotación del Complejo Deportivo La Aldehuela será la solicitada por el adjudicatario del contrato, que nunca podrá ser superior a 100.566,33 € mensuales (1.206.796 € anuales), sin perjuicio de las revisiones que procedan, según se establece en el apartado relativo a la revisión de la subvención.
- La subvención al déficit de explotación (en adelante subvención) se abonará de forma mensual, desde el primer mes de explotación completa de las instalaciones, siendo objeto de liquidación y regularización por años naturales, prorrateándose en función de los meses del año natural, en el supuesto de que éste no sea completo.
- El concesionario deberá presentar el primer trimestre de cada año natural, las cuentas anuales acompañada de una auditoría externa de las referidas cuentas de la concesión del año vencido, junto con todos los justificantes de gastos ajustados a la normativa aplicable (facturas, nóminas, TC1, TC2, documentos de valor probatorio) y documentación



acreditativa y fehaciente de los ingresos, para poder proceder a liquidar y regularizar la subvención. Con exclusivos efectos para la liquidación de la primera anualidad de la subvención al déficit de explotación, el concesionario imputará a la misma los costes e ingresos de explotación generados desde la primera puesta en explotación parcial de las instalaciones.

Asimismo serán de aplicación las siguientes normas:

- El Ayuntamiento de Salamanca en cualquier momento podrá proponer, comprobar y modificar todos los justificantes de gastos e ingresos de la subvención.
- La justificación de los gastos con operaciones vinculadas no podrá superar el 30% del total de gastos de explotación excluidos gastos generales y beneficio industrial (en adelante GG y BI).
- La cuantía por gastos generales y beneficio industrial se obtiene de aplicar el 10% a los gastos de explotación, este porcentaje es fijo durante toda la concesión.
- La estructura de los gastos deberá respetar el estudio del presente anexo, sin embargo su distribución, sin sobrepasar el 100%, podrá oscilar entre los siguientes intervalos:
 - Consumos externos: 0%-10%
 - Suministros: 15%-35%
 - Mantenimiento: 15%-35%
 - Servicios profesionales : 0%-10%
 - Otros: 0%-10%
 - Personal: 20%-35%
 - Renovación instalaciones 19,68%
 - Total: 100%
- Todos los gastos de explotación deberán justificarse, tal y como se ha expuesto anteriormente, excepto los gastos relativos a la renovación de instalaciones, cuya justificación documental y material deberá efectuarse con las cuentas del ejercicio en la que se ejecuten la reposición de instalaciones, momento en que se efectuará la regularización de los gastos por este concepto.
- La renovación de instalaciones deberá sujetarse a lo establecido en el cuadro número 2: reposición de instalaciones del estudio de viabilidad (página 29), es decir, los bienes a reponer, importe y año de ejecución. En todo caso con carácter previo, la reinversión a realizar en cada ejercicio tiene que ser aprobada previamente por el Ayuntamiento de Salamanca.

El gasto a repercutir en la subvención por este concepto nunca podrá ser superior a la establecida (2.488.519 € total, plazo 10 años, 248.852 € anuales).

La subvención por renovación de instalaciones es fija (el porcentaje del 19,68% señalado anteriormente es orientativo, ya que la cuantía siempre es fija, 2.488.519 € total, que no se actualizará) y será abonada de forma mensual, sin perjuicio de que concesionario pueda hacer gastos superiores por este concepto que, en ningún caso, serán subvencionables. Durante el periodo de prórroga no se subvencionará ningún gasto por este concepto, y el importe del gasto de este concepto que ya no debe realizarse, no podrá acumularse a ningún otro concepto de gasto subvencionable.



- Los gastos no justificados, en los términos antes señalados, se considerarán como no realizados en el momento de la regularización y liquidación de la subvención y, no se considerará gasto subvencionable el IVA soportado deducible o cualquier otro impuesto, tasa o arbitrio que sea deducible.
- La disminución de los ingresos de explotación sobre los previstos en el estudio económico propuesto por el licitador o estimado por el Ayuntamiento de Salamanca, no podrá representar, en ningún supuesto, el incremento de la subvención máxima al déficit de explotación solicitada por el concesionario.

3- Revisión subvención

a) Revisión subvención compensación inversiones:

La subvención por este concepto no será objeto de revisión, excepto que el importe a compensar por inversiones sea distinto de 11.114.229,19 €, en cuyo caso, la subvención se revisará de la siguiente forma:

- Cuantía inferior a compensar (menor inversión y/o mayor subvención):
Se realizará un nuevo cálculo aplicando al importe de la cuantía por inversión a recuperar, el sistema francés aplicando un tipo de interés del 7% y plazo 60 meses, siendo su resultado el importe a compensar.
- Cuantía superior a compensar (sólo si hay menor subvención):
Si la subvención prevista obtener es inferior a 4.189.078,88 €, deberá abonarse en un único pago al concesionario en el sexto año desde el inicio del contrato, no pudiendo repercutirse ningún gasto o coste financiero.

b) Revisión subvención máxima al déficit explotación:

La subvención máxima al déficit de explotación se actualizará cada año aplicando la variación experimentada en el índice nacional de la subclase Servicios recreativos y deportivos, con un coeficiente reductor del 15%, una vez transcurrido el primer año de explotación completa del complejo deportivo La Aldehuela, siendo el mes a tomar como referencia el mes anterior al correspondiente a la actualización, surtiendo efecto la revisión en el mes siguiente al de la actualización, en el supuesto que el inicio completo de la explotación no sea el primer día del mes.

4- Revisión tarifas

Las tarifas una vez transcurrido el primer año completo de explotación del complejo deportivo La Aldehuela serán objeto de actualización con el mismo porcentaje de revisión que se aplique a la subvención al déficit de explotación.

Salamanca, 21 de enero de 2014



ANEXO III. ANÁLISIS AMBIENTAL



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Medio Ambiente

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA	
AREA DE MEDIO AMBIENTE	
Registro Nº	14/0095
Entrada	R.I.
Salida	14 ENE 2013

166

ASUNTO: Análisis Ambiental del complejo deportivo municipal de la Aldehuela.

SITUACIÓN: Parque deportivo de la Aldehuela.

TITULAR: Excmo. Ayuntamiento de Salamanca

Vista la documentación remitida por parte del servicio de contratación referente al estudio de Viabilidad de un complejo deportivo en la zona de la Aldehuela, el técnico que suscribe realiza el siguiente,

ANÁLISIS AMBIENTAL de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias para el estudio de viabilidad sobre la explotación del complejo deportivo municipal de la Aldehuela.

1.- Elementos que pueden interactuar con el medio ambiente:

- El impacto visual.
- El consumo de agua.
- Consumo de energía.
- Contaminación acústica.
- Contaminación atmosférica.

AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA
LIBRO ENTRADA BIEN. Y CONT.
Núm: 2014000028
15/01/14 12:10
Contratación

2.- Medidas correctoras y protectoras propuestas para la viabilidad del proyecto:

En cuanto al impacto visual posible que puede ocasionar la construcción de pistas cubiertas, Se utilizarán colores que no desentonen con el color predominante de la zona que es el verde de la vegetación circundante. Se le dará una orientación bioclimática a todas las instalaciones, aprovechando la máximo la luz solar.

Se utilizarán materiales de construcción respetuosos con el medio ambiente y en toda la construcción se cumplirá con el Código técnico de la edificación.

Durante la ejecución de las obras se respetará la vegetación existente y se evitará cualquier posible vertido al río que cause daños a la fauna.

Habrà un elevado consumo de agua durante la explotación del complejo deportivo, tanto para el riego de los diferentes campos, como el uso de duchas y servicios. Dada la proximidad del complejo con el río Tormes sería viable medioambientalmente utilizar el agua del río para el riego de los campos deportivos. Se utilizarán en todos los grifos aireadores reductores de caudal y griferías automáticas, también se creará una red de fluxores para reducir el consumo de agua en las instalaciones.

En cuanto al consumo de energía, se utilizará la energía solar tanto para la generación de agua caliente sanitaria, como para el apoyo a los sistemas de calefacción. También se utilizarán sistemas de iluminación con bajo consumo energético y se aprovechará al máximo la luz natural.

La posible contaminación atmosférica es la generada por los sistemas de climatización de las instalaciones. Se utilizarán calderas respetuosas con el medio ambiente que utilizen



**Ayuntamiento
de Salamanca**

Medio Ambiente

combustibles con bajos índices de contaminación. En los sistemas de climatización se utilizarán equipos con alto rendimiento y bajo consumo.

La red de saneamiento se conducirá a la red de alcantarillado municipal, con lo que tendrá un tratamiento en la depuradora municipal anterior a su vertido al río.

Las emisiones acústicas susceptibles de contaminar el medio ambiente, serán las producidas por la maquinaria de climatización, para ello se aislarán adecuadamente las salas de calderas así como los conductos de difusión de aire. La maquinaria exterior se elegirá en función de su nivel sonoro y se aislará adecuadamente. Además se deberá crear una pantalla con arbolado igual al de la zona que reduzca la propagación del sonido a las zonas colindantes.

Los residuos generados en el complejo deportivo serán gestionados por el servicio municipal de limpieza, teniendo el complejo los contenedores necesarios para la separación selectiva de residuos.

Se creará un Manual de mantenimiento de las instalaciones que sea respetuoso con el medio ambiente y se formará al personal encargado del mantenimiento en criterios medioambientales.

Se deberán cumplir todas las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente, tanto en la ejecución de las obras como en la explotación posterior.

En Salamanca, a 14 de enero de 2014.

El Director del Área de
Medio Ambiente



Fdo. José A. De la Fuente Ubanell

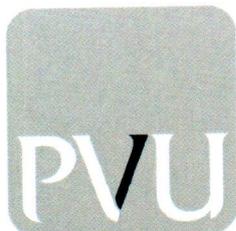
El Ingeniero Técnico Industrial de la
Sección Calidad Ambiental

Fdo.: J. César Sevillano Solana

JOSE BRAYAN PÉREZ TERRADILLO
SR. JEFE DEL SERVICIO DE CONTRATACIÓN Y BIENES



ANEXO IV. INFORME URBANÍSTICO COMPLEJO DEPORTIVO



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

INFORME URBANÍSTICO SOBRE LA CIUDAD
DEPORTIVA DE LA ALDEHUELA.

-----EPE-PM-----
Patronato Municipal
Vivienda y Urbanismo

* SALIDA *

Num: 9
Fecha: 13/01/2014 13:50

AL AYUNTAMIENTO

En relación con la petición de esta Corporación sobre informe urbanístico de los terrenos de la Ciudad Deportiva municipal de la Aldehuela, se emitió informe por este Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo con fecha 22 de febrero de 2.008. Dado que las condiciones urbanísticas no han variado se reproduce a continuación, el mismo:

- *“La “Revisión-Adaptación 2004 del P.G.O.U. de Salamanca” aprobado definitivamente mediante la Orden Fom/59/2007 de 22 de enero (BOCyL 16/3/07), clasifica los terrenos correspondientes de la actual Ciudad Deportiva de la Aldehuela, así como los terrenos adyacentes por el lindero Este hasta el límite municipal con Cabrerizos, como Suelo Urbano Consolidado, con Calificación Urbanística de Sistema General de Equipamiento en su Grado 1º, cuyas Normas Urbanísticas se reproducen a continuación:*

“Art. 8.13.1. Definición

Se incluyen en esta calificación al conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población destinadas a proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar.

Art. 8.13.2. Usos

a) Usos predominantes: Asistencial, Deportivo, Sanitario, Socio-Cultural, Educativo, Seguridad y Protección Civil, Servicios de la Administración Pública, Servicios funerarios, Defensa y Cuerpos de Seguridad, Abastecimiento alimentario, Recintos feriales y Transporte.

b) Usos compatibles, excepto clase Transporte: Residencial, exclusivamente en su clase de residencia comunitaria, Zonas verdes y Espacios libres públicos, todos los usos predominantes del Sistema General y Local de Servicios urbanos y todos los usos predominantes del Sistema Local de Equipamientos, excepto el comercial.

Art. 8.13.3. Tipología

Se establecen los siguientes grados, en virtud de las tipologías establecidas:

Grado 1º: Edificación aislada

Art. 8.13.4. Parcela mínima

En los grados 1º y 2º: 500 m² o la existente si fuera inferior.

Art. 8.13.5. Retranqueos

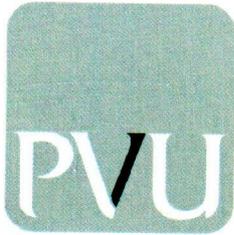
Grado 1º: En parcelas con superficie superior a 750m² el retranqueo mínimo a los linderos, será de 3 metros. No obstante se permitirá adosar la edificación al linero frontal cuando sea necesario por razones funcionales.

En parcelas con superficie inferior o igual a 750m², la edificación podrá adosarse a todos los linderos.

Art. 8.13.6. Ocupación máxima

No se establece

Art. 8.13.7. Patios de parcela



Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Art. 8.13.8. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones serán las señaladas en los planos de alineaciones a escala 1:1000. Las rasantes serán las existentes, excepto las grafiadas en el plano de alineaciones, por corresponder a zonas no urbanizadas.

Art. 8.13.9. Altura de la edificación y nº máximo de plantas

Grado 1º: El nº máximo de plantas, excepto en ámbito de Conjunto Histórico-Artístico, se establece en cuatro plantas y 15,00 metros de altura máxima. El Ayuntamiento podrá excepcionalmente, teniendo en cuenta la consideración e integración en el entorno, admitir mayores alturas y mayor nº de plantas en razón de la utilidad pública de la dotación o de las condiciones internas de la edificación (aspectos funcionales o requerimientos técnicos específicos del equipamiento), siendo necesario acudir al procedimiento de Estudio de Evaluación Ambiental, regulado en el Art 5.1.3 de las Normas Urbanísticas.

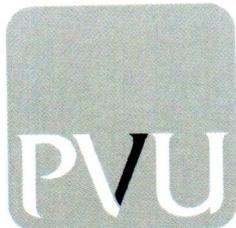
Art. 8.13.10. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la correspondiente al grado respectivo:

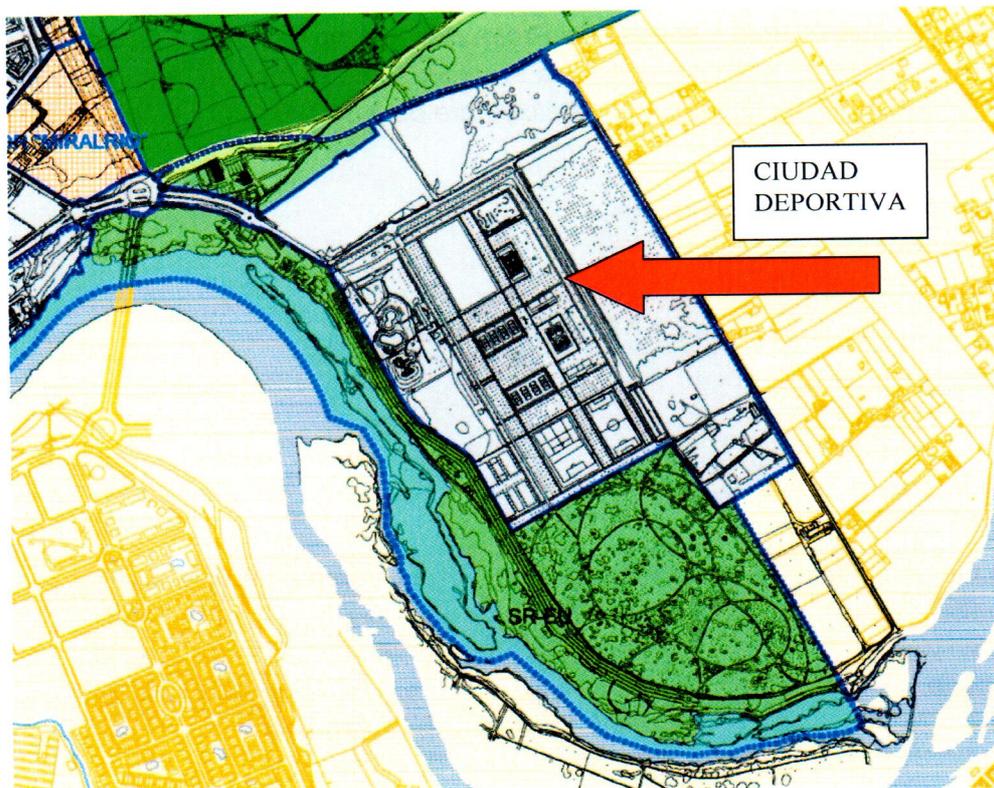
Grado 1º: 1,50 m²/m² o la edificabilidad existente si fuera superior.

- Además dicho Plan incorpora estos terrenos en el Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes que actualmente se está redactando por la Oficina municipal del Plan General de Ordenación Urbana, siendo uno de sus objetivos concretos la "Ordenación global del recinto deportivo de la Aldehuela, resolviendo los problemas de articulación de los distintos usos existentes y previstos (instalaciones deportivas, mercado itinerante, estadio de atletismo cubierto, etc...) así como las necesidades de circulación y aparcamiento."
- Es oportuno señalar, como matización al punto 4 del "Estudio de Viabilidad sobre la explotación del Complejo Deportivo de la Aldehuela", titulado "Estudio de Impacto Ambiental o análisis de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias", y de conformidad con el art. 8.13.9 de las Normas reproducido anteriormente, que sólo en el caso de que se superen las alturas de las edificaciones establecidas en el plan (4 plantas y 15 metros), es necesario acudir al procedimiento de Estudio de Evaluación Ambiental, regulado en el Art 5.1.3 de dichas las Normas Urbanísticas.

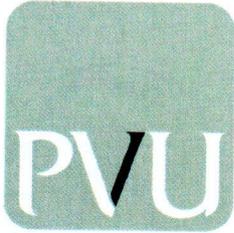
Se adjunta a continuación parte del plano de Clasificación del Suelo de la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. de Salamanca.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca



	SU-C Suelo Urbano Consolidado:	1.474,18 Ha
	SU-NC Suelo Urbano No Consolidado:	119,16 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Residencial:	630,34 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Industrial:	160,65 Ha
	SUR-D Suelo Urbanizable Delimitado Terciario:	25,44 Ha
	SUR-N Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial:	279,86 Ha
	SR-C Suelo Rústico Común:	140,80 Ha
	SR-EU Suelo Rústico de Entorno Urbano:	108,95 Ha
	SR-PI Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras:	306,00 Ha
	SR-PN Suelo Rústico con Protección Natural:	624,80 Ha
	SR-PA Suelo Rústico con Protección Agropecuaria:	100,24 Ha
	SR-PC Suelo Rústico con Protección Cultural:	15,36 Ha
	SR-PE Suelo Rústico con Protección Especial:	12,25 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección de las Riberas del Tormes:	593,18 Ha
	Delimitación del Plan Especial de Protección del C.H.:	86,23 Ha
	Delimitación del término municipal:	3.998,04 Ha



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

Señalar finalmente, que el Plan Especial de Protección del río Tormes y arroyo del Zurguén, que en el anterior informe se señala que estaba en proceso de redacción, resultó aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 2 de diciembre de 2.010 (B.O.C.y L. 25/1/2011).

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Salamanca, a 13 de enero de 2.014.

El Coordinador de la Gerencia del P.M.V.U.

Eugenio Corcho Bragado.
Arquitecto



El Gerente del P.M.V.U

Alfredo Andrés Holgado.
Arquitecto



A N E X O - II -

ORDENANZA NUM. 45

PRECIO PÚBLICO POR LA UTILIZACIÓN DE SERVICIOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS MUNICIPALES

Artículo 1º. Concepto.

De conformidad con lo previsto en el art. 127, en relación con el art. 41, del Texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, este Ayuntamiento establece el precio público por la prestación de los servicios de utilización de equipamientos deportivos municipales especificados en las tarifas contenidas en el apartado 2 del artículo 3º, que se regirá por la presente Ordenanza.

Artículo 2º. Obligados al Pago.

Están obligados al pago del precio público regulado en esta Ordenanza quienes se beneficien de los servicios o actividades, prestados o realizados por este Ayuntamiento, a que se refiere el artículo 1º.

Artículo 3º. Cuantía.

1. La cuantía del precio público regulado en esta Ordenanza será la fijada en la Tarifa contenida en el apartado 2 de este artículo para cada uno de los distintos servicios o actividades.
2. La tarifa de este precio público será la siguiente:

1.- Pabellones Municipales de Deportes:

1. Entrenamientos, por hora o fracción **19,72**
2. Competiciones deportivas sin taquillaje, por partido **26.76**
3. Competiciones deportivas con taquillaje, por partido **173.04**
4. Salas divisibles, por hora o fracción **10,11**
5. Recargos por iluminación, por hora o fracción **19.14**
6. Calefacción, cada hora o fracción **116,02**

2.- Pistas Polideportivas exteriores:

1. Entrenamientos, por hora o fracción **9,36**
2. Competiciones, por partido **9,36**
3. Recargo por iluminación, por hora o fracción **0,92**



3.- Pistas de Tenis:

1. Entrenamientos, por hora o fracción **6,00**
2. Competiciones, por partido **6,00**

4.- Frontones:

Aire libre

1. Entrenamientos, por hora o fracción **6,00**
2. Competiciones, por partido **6,00**
3. Recargo por iluminación, por hora o fracción **1,00**

Frontón cubierto

1. Entrenamientos, por hora o fracción **7,00**
2. Competiciones, por partido **7,00**
3. Recargo por iluminación, por hora o fracción **4,00**

5.- Pistas de Pádel:

1. Uso de pista para entrenamientos, por hora o fracción **8,61**
2. Recargo por iluminación de pista, por hora o fracción **2,16**

6.- Campos de Fútbol:

Campos de tierra

1. Entrenamientos, por hora o fracción **12,00**
2. Competiciones deportivas sin taquillaje, por partido **22,12**
3. Competiciones deportivas con taquillaje, por partido **52,07**
4. Recargo por iluminación, por hora o fracción **15,99**

Campos de hierba (artificial o natural)

1. Entrenamientos, por hora o fracción **19,35**
2. Competiciones deportivas sin taquillaje, por partido **33,5**
3. Competiciones deportivas con taquillaje, por partido **56,23**
4. Recargo por iluminación, por hora o fracción **12,83**
5. Fútbol 7, por hora o fracción **14,45**

7.- Salas de musculación y halterofilia:

1. Uso individual adultos, por hora o fracción **2,32**
2. Uso colectivo (máximo 15 personas) por hora o fracción **16,27**



8.- Pistas de Atletismo de Salamanca:

1. Uso individual adultos, por hora o fracción **1,67**
2. Uso colectivo (máx. 15 personas), por hora o fracción **15,73**
3. Clubes deportivos de atletismo (mínimo 15 personas)
 - Hasta 40 personas (al mes) **101,93**
 - A partir de 40 personas (al mes) **145,36**
4. Competiciones deportivas sin taquillaje, por hora o fracción **17,28**

El pago de las tarifas da únicamente derecho a la utilización del recinto y de sus servicios e instalaciones.

9.- Por la participación en cursos y actividades organizadas por la Concejalía de Deportes, dirigidas con preferencia a las personas empadronadas en la ciudad de Salamanca. Estas Actividades serán incompatibles entre sí, cuando la demanda supere las plazas ofertadas.

1. Actividades de adultos. Inscripción trimestral. El precio que figura en cada apartado es trimestral.

1.1 Gimnasia de Mantenimiento

2 días a la semana **14,97**

3 días a la semana **22,46**

1.2. Aerobic

2 días a la semana **14,97**

3 días a la semana **22,46**

1.3. Yoga

2 días a la semana **22,46**

3 días a la semana **33,69**

1.4. Tenis

2 días a la semana **22,46**

3 días a la semana **33,69**

1.5 Pilates

2 días a la semana **22,46**

3 días a la semana **33,69**

2. Escuelas de Promoción Deportiva. Cuota mensual. **5,42**

3. La tarifa de este precio público para los beneficiarios de los servicios o actividades prestados o realizados por este Ayuntamiento, que pertenezcan a unidades familiares empadronadas en la ciudad de Salamanca:

De 6 miembros sin superar 3 veces el S.M.I.



De 5 miembros sin superar 2'5 veces el S.M.I.

De 4 miembros sin superar 2 veces el S.M.I.

De 3 miembros sin superar 1'5 veces el S.M.I.

De 2 miembros sin superar 1 vez el S.M.I.

será la siguiente:

1- Por la participación en cursos y actividades organizadas por la Concejalía de Deportes.

EPIGRAFE PRIMERO

1. Actividades de adultos. Inscripción trimestral. El precio que figura en cada apartado es trimestral:

1.1. Gimnasia de Mantenimiento y Aerobic

2 días a la semana **7,54**

3 días a la semana **11,33**

1.2. Yoga, Tenis y Pilates

2 días a la semana **11,33**

3 días a la semana **16,99**

2. Escuelas de Promoción Deportiva. Cuota mensual **2,40**

EPIGRAFE SEGUNDO

1. Utilización de pistas de tenis:

Por utilización de pistas de tenis, por persona y hora **0,92**

Por iluminación, cada Kw./hora o fracción **0,25**

A efectos de aplicación de esta tarifa se entiende por ingresos familiares los correspondientes a los miembros de la unidad familiar, computándose como ingresos y miembros aquéllos que señala la Ley reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Cuando en cualquiera de los miembros de la unidad familiar concurra la circunstancia de discapacidad física o psíquica, en el grado que señala la Ley reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como determinantes de la deducción, ese miembro se computará como dos a efectos del cálculo del número de componentes de la unidad familiar.

De igual forma se computarán como dos a efectos señalados los pensionistas por razón de viudedad o de jubilación y los desempleados que tengan personas dependientes económicamente, no pudiendo computarse por más de dos, aunque concurren más de una circunstancia. En los colectivos señalados en este párrafo solo será computable como dos, una sola persona por unidad familiar.



La aplicación de esta tarifa se efectuará a instancia de los interesados, formalizándose ante el O.A.G.E.R., que podrá efectuar las comprobaciones que estime oportunas, y podrá solicitar los documentos justificativos correspondientes.

Las tarifas por la utilización del Pabellón Municipal de Deportes, campo de fútbol y pistas de tenis para entrenamientos no profesionales, se reducirán en un 15% para los equipos de benjamines, alevines, infantiles y juveniles y en un 10% para los equipos de adultos.

Artículo 4º. Obligación de Pago.

1. La obligación de pago del precio público regulado en esta Ordenanza nace desde que se preste o realice cualquiera de los servicios o actividades especificados en el apartado 2 del artículo 3º.

2. El pago del precio público se efectuará en el momento de entrar al recinto o de solicitar la utilización de los servicios e instalaciones o la participación en cursos o actividades deportivas y recreativas.

3. El Ayuntamiento podrá concertar Convenios especiales de colaboración con los usuarios que se indican a continuación, y en los que podrá fijarse una reducción total o parcial del importe de la cantidad a abonar por este precio público en la misma proporción a los equivalentes económicos que supongan las obligaciones que se fijan en aquéllos, siendo indispensable que los fines de la colaboración sean de índole deportivo o de interés municipal:

1. Federaciones deportivas y sus Centros de Tecnificación
2. Clubes deportivos
3. Centros escolares
4. Servicio de Deportes de las Universidades de Salamanca
5. Asociaciones de Vecinos

Para acceder a este tipo de Convenios será requisito indispensable que la instalación se destine a fines deportivos y sociales, estos fines deben estar recogidos en los estatutos del solicitante y que la Entidad esté legalmente constituida y registrada.

Las Asociaciones de Vecinos de nuestra ciudad quedan exentas del pago del precio público siempre que celebren únicamente la final deportiva con motivo de sus fiestas y en las instalaciones ubicadas en su ámbito geográfico.

Asimismo, no estarán sujetos al pago del precio público los usuarios que no superen la edad y categoría juvenil, siempre y cuando que la práctica deportiva se refiera a:

1. Horas lectivas de centros de enseñanza.
2. Competiciones oficiales del Deporte Escolar.
3. Escuelas de promoción deportiva municipales.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 2013, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.



ANEXO -III-

**MODELO DE DESIGNACIÓN COMO CONFIDENCIAL DE INFORMACIÓN
FACILITADA POR LA EMPRESA**

(Presentación opcional)

D..... con
DNI n°....., en representación de la
empresa....., con CIF
n°....., con relación a la exigencia establecida en la cláusula 15ª.4 del
PCAP que rige la licitación del contrato de concesión de obra pública para la
terminación de la ampliación, reforma y explotación del Parque Deportivo de La
Aldehuela.

DECLARO:

- 1.- Que en relación con la documentación aportada en la licitación pública del expediente de contratación de referencia, se consideran confidenciales las siguientes informaciones que constan en la misma:

Nº SOBRE	IDENTIFICACIÓN DOCUMENTO	PÁGINA	EXTRACTO DEL ASUNTO

- 2.- Que dicho carácter confidencial se justifica en las siguientes razones:

(se motivará la confidencialidad de los documentos)

- 3.- Que dicho carácter queda, además, reflejado con claridad) en los citados documentos antes señalados:

(se identificará con claridad, por cualquier medio –sobreimpresión, al margen de cada página, en distinto color, o cualquier otra forma- en cada documento la información que se considera confidencial).

(Fecha y firma del declarante)



Anexo -IV-

**MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE CONFORME AL
ART. 146.4 DEL TRLCSP DE CUMPLIR LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS
EN EL TRLCSP Y EN LOS PLIEGOS DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS
Y TÉCNICAS PARA CONTRATAR CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SALAMANCA.**

D. _____ con D.N.I. nº _____, en
nombre propio o en representación de la Sociedad _____, con C.I.F.nº
_____, en relación con el procedimiento _____
convocado para la contratación de _____.

DECLARA

Que al tiempo de finalizar el plazo de presentación de proposiciones en dicha
licitación, la empresa _____, sus administradores y
representantes, así como el firmante, cumplen las condiciones establecidas para contratar
con la Administración en el Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, que
aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (art. 146.4
TRLCSP), y en los pliegos de condiciones administrativas y técnicas.

Asimismo, manifiesta expresamente su compromiso de poner a disposición
del órgano de contratación toda la documentación que a tales efectos le sea requerida, de
conformidad con el art. 146.4.2º del TRLCSP y, siempre, antes del acto de adjudicación
del contrato, caso de resultar propuesto para tal fin.

En _____ a _____ de 20 ____.

[D.N.I. firmante]

Firmado



Anexo –V-

MODELO DE PROPOSICIÓN TÉCNICA

D. _____, provisto de Documento Nacional de Identidad nº _____, con domicilio en _____, actuando en nombre propio (ó en representación de _____, C.I.F. nº _____, con domicilio social en _____), enterado de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Técnicas que rigen el procedimiento abierto para la concesión de obra pública: *PARA LA TERMINACIÓN DE LA AMPLIACIÓN, REFORMA Y EXPLOTACIÓN DEL PARQUE DEPORTIVO DE LA ALDEHUELA (COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL LA ALDEHUELA)*, los acepta en su integridad, adjunta los siguientes documentos exigidos en los que se detallan sus características funcionales, y **CONDICIONES TÉCNICAS**:

1. Proyecto de Gestión y Explotación.

- 1.1 Plan de utilización, organización y funcionamiento del servicio.
- 1.2 Plan de calidad.
- 1.3 Plan de formación.
- 1.4 Plan de apertura de instalaciones.
- 1.5 Propuesta de planes de mantenimiento y conservación del Complejo Deportivo de “La Aldehuela”.
- 1.6 Plan de limpieza de las instalaciones.
- 1.7 Relación de material y equipamiento propuesto para la prestación del servicio.
- 1.8 Mejoras e incremento del número de ocupaciones de la instalación:
 - a.) Planes y acciones de promoción de la instalación y sus servicios, destinados a la captación de nuevos usuarios.
 - b.) Ampliación de horarios de ocupación en horario de máxima afluencia.
- 1.9 Propuestas para mejorar el control y seguimiento por parte del Ayuntamiento de los ingresos de explotación del concesionario.

2. Organización y planificación de los servicios.

2.1 Programa técnico de actividades

2.2 Mejoras técnicas y calidad del servicio

2.3 Escuelas deportivas

2.4 Organización de competiciones y/o campamentos deportivos

2.5 Otras actividades propuestas por el licitador



3. Criterios técnicos en fase de obra.

- a.) Presentación de variantes, mediante una memoria técnica.
- b.) Elaboración del *PROYECTO MODIFICADO DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA ALDEHUELA* como complementario del *PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA ALDEHUELA* aprobado.
- c.) Estudio de la ejecución de la obra y calidad de las empresas que participen, según el siguiente desglose.
 - Programa de trabajo de la obra a realizar.
 - Especialización de empresas que ejecuten las instalaciones especiales.
 - Previsión, titularidad o compromiso, garantía y proximidad de las fuentes de suministros de materiales elaborados y de los procedentes de plantas y canteras.
 - Cualificación profesional del Jefe de Obra, encargado y demás personal técnico adscrito expresamente por el licitador para la ejecución de la obra, así como la organización funcional de dicho personal.



A N E X O - VI -

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONOMICA

D. _____, provisto de Documento Nacional de Identidad nº _____, con domicilio en _____, actuando en nombre propio (ó en representación de _____, C.I.F. nº _____, con domicilio social en _____), enterado de los Pliegos de Cláusulas Administrativas y Técnicas que rigen el procedimiento abierto para la concesión de obra pública: *PARA LA TERMINACIÓN DE LA AMPLIACIÓN, REFORMA Y EXPLOTACIÓN DEL PARQUE DEPORTIVO DE LA ALDEHUELA (COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL LA ALDEHUELA)*, los acepta en su integridad, adjunta los documentos exigidos en los que se detallan sus características funcionales, y se compromete a tomar a su cargo la concesión en las siguientes CONDICIONES:

- a) Subvención al déficit de explotación solicitada.
- b) Presentación de una mayor fianza económica de la obra.
- c) Mayor plazo de garantía de la obra.

Asimismo, se acompaña el Estudio Económico Financiero de la concesión que se ajusta al estudio de viabilidad sobre la explotación del Complejo Deportivo Municipal La Aldehuela en su anexo II denominado estudio económico financiero complejo deportivo La Aldehuela, incorporando, a su vez, la propuesta de tarifas del servicio.



ANEXO VII
Modelo de Estudio Económico Financiero de la concesión
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO EXPLOTACIÓN COMPLEJO
DEPORTIVO MUNICIPAL LA ALDEHUELA

Gastos	AÑO	%
Prod. Limpieza		
Aprovisionamiento		
Ferretería/electric.		
Trab. otras empresas		
Total Consumos Externos		
Gas		
Electricidad		
Agua		
Teléfono		
Total Suministros		
Contratos Mantemto.		
Contratos Mmto.Jardines		
Contratos Seguridad		
Reparaciones		
Total Mantenimiento		
Seguros R.C.		
Consultoría/Asesoría		
Gestoría/ Riesgos Lab		
Total Servicios Prof.		
Material Oficina		
Publicidad		
Serv. Postales/ Envios		
Suscripciones		
Botiquín		
Deco/ Mobiliario		
Tributos/ Basuras/ IAES		
Otros gastos		
Total Otros		
Fijo		
Vestuario		
Desplazamientos		
Formación		
Bajas		
Total Personal		
Renovación instalaciones		
Subtotal gastos		
10% Gastos Generales y Beneficio industrial		
Gastos financieros		
Amortización inversion		
TOTAL GASTOS		

Ingresos	AÑO	%
Fútbol		
Rugby		
Ciclismo/Velódromo		
Padle		
Mini Golf		
Squash (cubierto)		
Rocódromo		
Patinaie, Skate		
Baloncesto, Minibasket, Fútbol sala (cubierto)		
Tiro con arco		
Voley playa		
Tenis		
Frontón		
Atletismo		
Total Ingresos Serv.Deport		
Ingresos Cafetería		
Otros Ingresos (espectáculos...)		
TOTAL INGRESOS		

CONCEPTO	AÑO
GASTOS	
INGRESOS	
DIFERENCIA	

SUBVENCIÓN EXPLOTACIÓN	
SUBVENCIÓN COMPENSACIÓN INVERSIONES	
SUBVENCIÓN TOTAL	

(Lugar, fecha y firma del licitador)