

ANEXO III

RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS.

TÍTULO I. PRELIMINAR.

Artículo 1. Objeto.

1. El objeto es regular el régimen de uso, disfrute, funcionamiento y mantenimiento de los aparcamientos de residentes y de rotación en las instalaciones deportivas Alcántara, que forman parte de la concesión.

2. El régimen de utilización y explotación del aparcamiento mixto denominado ALCÁNTARA será el que en cada momento prevea la Ordenanza municipal que regule el servicio público de los aparcamientos municipales. En su defecto, así como de forma transitoria hasta la aprobación de dicha normativa reglamentaria, se aplicará el régimen específico de utilización y explotación del aparcamiento contenido en este Anexo.

Artículo 2. Disposiciones generales.

1. Estas normas son de observación obligatoria para la empresa concesionaria, para sus empleados y también para los usuarios o cualquier otra persona que se pueda encontrar en el interior del aparcamiento, o en sus accesos.

2. Un ejemplar de la presente norma deberá acompañarse a todos los actos de transmisión de plazas de residentes que se produzcan en los aparcamientos públicos a los que se refiere el apartado anterior.

3. La empresa concesionaria velará por el cumplimiento de las normas contenidas en este documento y pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, titular del servicio público, o de cualquiera autoridad competente cualquier trasgresión de esta norma o de cualquier otra normativa vigente de aplicación u observación.

4. Los usuarios y otras personas que se puedan encontrar en el interior del aparcamiento o en sus accesos habrán de respetar y acatar las indicaciones que reciban de los empleados de la empresa destinadas a velar por el cumplimiento de estas normas y de cualquier otra disposición de la autoridad competente y de las que fuera necesario adoptar puntualmente para mantener un servicio público adecuado a las circunstancias.

5. Los agentes de la Autoridad Municipal podrán acceder en cualquier momento al aparcamiento para llevar a cabo sus funciones reglamentarias, especialmente, cuando por motivos justificados, sean requeridos por algún empleado de la empresa adjudicataria.

TÍTULO II: DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Artículo 3. Derechos de los Usuarios.

Todo usuario, ya sea residente o de rotación o abonado, una vez en el interior del aparcamiento, tendrá, en cuanto le sea aplicable por su condición, derecho a:

- a) Disponer, en el caso de los residentes de la plaza asignada. Si los residentes utilizaran plazas de rotación estarían en las mismas obligaciones que los usuarios de rotación, debiendo abonar las cantidades que le correspondan de acuerdo con las tarifas aplicables a estos, sin derecho a ningún tipo de descuento. En ningún caso se permitirá a los usuarios de rotación y abonados, el acceso a las plazas de residentes, debiendo disponer el aparcamiento de los sistemas de control y señalización oportunos.
- b) Obtener, en el caso de rotación, un justificante o resguardo con expresión del día y hora de la entrada en el aparcamiento.
- c) Usar adecuadamente las instalaciones comunes del mismo dispuestas para tal fin, accesos peatonales, ascensores, servicios, cajeros automáticos, etc., aunque algunos de estos, por razones de seguridad, podrán estar controlados por el personal del aparcamiento a los que habrá que pedir la correspondiente habilitación.
- d) Utilizar el aparcamiento en las debidas condiciones de seguridad. En todo caso, los accesorios no fijos y extraíbles (tales como equipos de reproducción audiovisual, sistemas de geoposicionamiento y teléfonos móviles) y los artículos de valor deberán ser retirados por los usuarios no alcanzando, en su defecto, al concesionario la responsabilidad sobre su restitución.
- e) Usar y disfrutar de los posibles servicios adicionales que pueda prestar el aparcamiento, bien de forma gratuita o bien mediante su correspondiente abono económico.
- f) Recibir un trato esmerado y educado por parte del personal del aparcamiento.
- g) La devolución, en su caso, de la diferencia cobrada en exceso por pérdida de la ficha o ticket, una vez aparecido éste.
- h) Disponer de Hojas de Reclamaciones y otras Hojas de Incidencias, debidamente reglamentadas, donde poder expresar aquellos aspectos del aparcamiento o de su gestión que no consideren adecuados, que hayan menoscabado sus derechos de uso, que consideren que contravienen este documento, problemas de mantenimiento o cualquier otra consideración que crean oportuno reseñar. Dichas Hojas de Reclamaciones y de Incidencias serán recogidas por el concesionario y entregadas al Ayuntamiento de Madrid para su oportuna tramitación.

Artículo 4. Obligaciones de los usuarios.

Por el mero hecho de acceder al interior del aparcamiento, todo usuario ya sea residente, de rotación o abonado tendrá, en cuanto le sean aplicables por su condición, las siguientes obligaciones:

- a) Estacionar su vehículo en las dársenas habilitadas al efecto, en la forma establecida en el artículo 10, sin excederse del espacio señalado para ello.
- b) Respetar el sentido de la marcha dentro del estacionamiento, utilizando la puerta de entrada y salida en la forma establecida y en general, respetando lo regulado en estas normas en cuanto a la circulación interior en el aparcamiento.
- c) Abonar el importe correspondiente a la estancia de su vehículo, antes de su retirada, conforme a la tarifa vigente.
- d) Exhibir el justificante o resguardo del aparcamiento o acreditar, en caso de extravío, su derecho sobre el vehículo para poder retirarlo.
- e) No causar daños a otros vehículos o a las dependencias e instalaciones del propio aparcamiento y en caso contrario, indemnizar los daños o perjuicios ocasionados.
- f) Seguir las instrucciones emanadas del personal del aparcamiento o, en su caso, de las indicaciones escritas en el mismo expuestas, en beneficio de la buena marcha del servicio y de su normal explotación.
- g) Depositar los desperdicios en los contenedores instalados al efecto.
- h) No realizar labores de mantenimiento de los vehículos ni el depósito de objetos dentro del aparcamiento. Será obligatorio declarar, en los supuestos que el aparcamiento disponga de un servicio especial, los accesorios especiales y enseres introducidos en el vehículo y depositarlos en los lugares y con las medidas establecidas por el concesionario del aparcamiento.
- i) Una vez abonado el importe correspondiente a la estancia de su vehículo, el usuario dispondrá de un plazo de quince minutos para abandonar el aparcamiento. Superado ese plazo, salvo que concurran causas de fuerza mayor no imputables al usuario, deberá abonar la diferencia correspondiente hasta el tiempo real de salida del vehículo del aparcamiento.
- j) Destinar las plazas de aparcamiento a dicho fin, absteniéndose de realizar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- k) Abonar, con carácter mensual, las cuotas de mantenimiento del servicio, que a tal efecto se fijen, y cumplir, en general, todas las obligaciones de carácter económico.

Artículo 5. Obligaciones del concesionario.

El concesionario está obligado a:

- a) Prestar el servicio en condiciones de absoluta normalidad, de manera continuada e ininterrumpida y con las debidas condiciones de seguridad y eficacia, evitando al usuario cualquier incomodidad, peligro o demora.
- b) Mantener y conservar en perfecto estado de funcionamiento el aparcamiento con todas sus instalaciones y servicios.
- c) Indicar, de manera veraz y fácilmente perceptible, los precios, horarios y las normas de uso y funcionamiento del aparcamiento.
- d) Aplicar las tarifas que en cada momento estén vigentes.
- e) Velar por la seguridad de las instalaciones del aparcamiento.
- f) Vigilar e impedir, adoptando las medidas que estime oportunas, el estacionamiento indebido de vehículos en aquellas zonas no establecidas como dársenas o en plazas sobre las que se carezca del correspondiente derecho.
- g) Informar puntualmente al Ayuntamiento de Madrid de cualquier trasgresión de las normas de este reglamento o de cualquier otra normativa vigente de aplicación, que se produzca, así como de los conflictos que pudieran plantearse en la explotación del aparcamiento.
- h) El titular del aparcamiento podrá instar los procedimientos legalmente previstos ante vehículos aparcados durante un largo periodo de tiempo en los que concurren circunstancias que pudieran hacer presumir su abandono.
- j) Tener contratados y actualizados los oportunos seguros para el mantenimiento y conservación de las instalaciones, así como el correspondiente seguro de responsabilidad civil.
- l) Permitir el acceso de los agentes municipales para que puedan ejercer sus funciones de inspección.
- m) Remitir al Ayuntamiento a la mayor brevedad posible, cuanta información sea relevante para la buena marcha del servicio y cuanta de contenido económico, financiero, jurídico o técnico le requiera a tal fin por el Consistorio.
- n) Remitir al Ayuntamiento de forma telemática y en tiempo real, los datos de ocupación de las plazas de rotación.

TÍTULO III. EXPLOTACIÓN.

Artículo 6. Utilización del Aparcamiento.

1. El acceso al aparcamiento implica la disponibilidad de plazas libres para el estacionamiento del vehículo. El sistema de control establecido deberá reflejar en su señalización la palabra LIBRE.
2. Una vez cubierta la capacidad de plazas del aparcamiento, los sistemas señalarán todos sus elementos con la palabra COMPLETO y ningún vehículo podrán acceder al interior del aparcamiento.
3. La distribución de las plazas de estacionamiento y la situación de las instalaciones y servicios será la más adecuada para que tanto las operaciones de entrada y salida del local como las de control y pago del estacionamiento se efectúen con la mayor comodidad y en el menor tiempo posible.
4. Todos los usuarios deberán seguir las indicaciones que reciban del personal de control y vigilancia del aparcamiento, el cual podrá limitar el acceso a determinadas plazas o modificar las condiciones de tráfico del mismo si se dieran causas justificadas para ello y mientras el Ayuntamiento de Madrid no asuma ante situaciones excepcionales el control de la situación y adopte una medida definitiva.
5. Los usuarios serán responsables de los daños que causen en las instalaciones del aparcamiento o a otros vehículos o usuarios por dolo, culpa, negligencia o infracción de las normas establecidas en el presente documento o en la legislación aplicable.
6. Las calles de circulación, zonas peatonales y, en general, los elementos comunes del aparcamiento serán de uso generalizado y no podrán ser ocupados por vehículos o partes de los mismos, ni siquiera provisionalmente, debiendo estar estos estacionados de forma correcta dentro de su plaza, sin salirse de las marcas que la delimiten.
7. El aparcamiento, tanto de residentes como de rotación, estará en servicio de forma ininterrumpida las veinticuatro (24) horas del día, incluso domingos y festivos, sin que pueda cerrarse al público en ningún momento, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Madrid en casos de grave peligro o siniestro, o por interrupciones para ejecutar obras u otras causas que lo justifiquen adecuadamente, cuyo alcance y duración establezca el Ayuntamiento de Madrid.
8. Ocasionalmente, en caso de avería del vehículo estacionado, se podrá autorizar de forma expresa el acceso gratuito de un mecánico con su vehículo para la reparación del mismo, o si fuera necesario, permitir el acceso gratuito de un vehículo grúa de dimensiones adecuadas, para que retire el vehículo averiado. En ningún caso se permitirán trabajos de reparación de chapa, pintura, tapicería, cristales o cualquier otro que no sean imprescindibles para que el vehículo pueda circular. Esta

circunstancia no exime del abono de la tarifa que le correspondiera al vehículo averiado.

Artículo 7. Señalización interior y exterior

El Ayuntamiento de Madrid establecerá la señalización, horizontal y vertical, más adecuada al aparcamiento, correspondiendo los costes de su implantación a la adjudicataria o la encargada de la gestión del aparcamiento, así como solicitar y obtener la oportuna autorización de los Servicios Técnicos Municipales para realizar cualquier tipo de modificación.

Artículo 8.- Cierre de accesos peatonales y de vehículos.

1. Podrá autorizarse, por medidas de seguridad, el cierre de los accesos peatonales y de vehículos, debiendo poder utilizarse los peatonales como salidas de emergencia.
2. El horario de cierre y las condiciones del mismo, serán fijados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

3. Se señalarán debidamente los accesos cerrados.

Artículo 9. Circulación interior.

1. Es competencia de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Madrid establecer conforme al artículo 7, la correspondiente señalización interior, así como las direcciones de circulación de los vehículos.

2. Los pasillos de circulación interior tendrán, por el hecho de estar en suelo de dominio público, la consideración de vía pública a los efectos de estacionamiento indebido.

3.- Dentro del aparcamiento y en sus accesos el usuario deberá respetar estrictamente y por orden de prelación:

a) Las indicaciones que efectúen verbalmente los empleados del aparcamiento.

b) La señalización indicadora o anuncios, de carácter temporal, que instale la empresa adjudicataria

c) La señalización lumínica y la vertical.

d) La señalización del tráfico horizontal.

e) Los preceptos legales o reglamentos complementarios que afecten a la circulación.

4. La velocidad máxima de circulación en el interior del aparcamiento y en sus rampas de acceso será de 10 Km/h.

5. No se permitirán los adelantamientos entre vehículos, excepto que se trate de adelantar a un vehículo detenido y la circulación lo permita.
6. La marcha atrás solamente se permite en las maniobras necesarias para el estacionamiento del vehículo y, con carácter excepcional, en casos de absoluta necesidad.
7. Cuando el vehículo esté aparcado o estacionado, el conductor apagará el motor y dejará puesto el freno de mano. Cuando se disponga a salir limitará la rotación del motor en punto muerto al mínimo necesario para arrancar.
8. En caso de avería, el usuario tendrá que comunicarlo a los empleados del aparcamiento y seguir las instrucciones que le sean indicadas en caso de que el vehículo entorpezca la circulación normal.
9. No se permite circular en punto muerto por las rampas de acceso o interiores entre diferentes plantas, ni tampoco en cualquier zona del aparcamiento donde la pendiente lo pudiera permitir. No se podrán usar las rampas para arrancar el motor del vehículo aprovechando la pendiente.
10. Los vehículos mantendrán encendido el alumbrado de cruce mientras permanezcan en el aparcamiento y hasta que se detengan en la dársena correspondiente.

Artículo 10. Aparcamiento de los usuarios.

1. Utilización de las plazas de residentes:
 - a) Sólo podrán ocupar la plaza de aparcamiento sobre la que tienen derecho de uso.
 - b) En ningún caso se permitirá a los usuarios de rotación y abonados el acceso a las plazas de residente, debiendo disponer el aparcamiento de los sistemas de control y señalización oportunos.
 - c) Sobre la plaza de aparcamiento no podrán realizarse obras o instalación de elementos que modifiquen su configuración, distribución, instalaciones, servicios o diseño de proyecto, así como cerramientos de cualquier tipo, protectores de plaza ni alteraciones de las marcas y señalización que pudieran tener.
 - d) Las plazas de aparcamiento no podrán modificarse dividiéndolas para obtener dos o más plazas ni agrupar varias de ellas para formar una plaza nueva, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Madrid.
 - e) Los usuarios residentes dispondrán de un dispositivo personal e intransferible de acceso al aparcamiento y, en su caso, a la zona de plazas de residente o de reserva del Ayuntamiento.

f) Únicamente se permite el estacionamiento del vehículo autorizado por el Ayuntamiento de Madrid en la plaza que le haya sido asignada al usuario residente, sin que esté permitido estacionar en la misma ningún otro vehículo ya sea automóvil, moto o motocicleta, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento de Madrid.

g) No está permitido el estacionamiento de más de un vehículo por plaza, salvo autorización expresa por parte del Ayuntamiento de Madrid.

2. Utilización de las plazas de rotación:

a) Los usuarios de plazas de rotación, en ningún caso, podrán utilizar las plazas asignadas a residentes.

b) La utilización de más de una plaza de aparcamiento por el vehículo o que impida la utilización de otras plazas, bien sea por su tamaño, por su colocación incorrecta o cualquier otra, implicará la obligatoriedad de abonar, a instancias del Concesionario, la tarifa correspondiente a las plazas ocupadas.

c) Las plazas se atribuirán a los automóviles por el orden de su llegada, sin reservas ni preferencias de clase alguna, salvo lo regulado respecto al abono de 24 hs, y sin que pueda ser rechazado ningún vehículo de turismo, salvo en el caso de que su admisión implicara peligro o molestia para los demás usuarios.

d) Las plazas reservadas a personas con discapacidad sólo podrán ser utilizadas por usuarios que justifiquen tal condición, debiendo disponer del correspondiente distintivo oficial, en un lugar visible mientras esté usando dicha plaza.

e) El uso de las plazas de rotación estará sujeto al abono de las tarifas correspondientes, con los medios de pago establecidos. El cobro del importe total será exacto y el sistema de cobro devolverá la cantidad sobrante que corresponda.

f) El acceso al aparcamiento de los usuarios de rotación se permitirá una vez hayan recogido el ticket de control de entrada, donde figurará la fecha y hora en la que se ha producido, no permitiéndose la entrada sin el mismo. Opcionalmente, los usuarios de las plazas de rotación podrán contratar sistemas de control de acceso que faciliten el abono de las tarifas correspondientes (tarjetas de prepago, proximidad, etc.).

g) Los usuarios de rotación abonados dispondrán de un dispositivo personal e intransferible de acceso al aparcamiento.

3. Cualquier daño causado por un usuario o su vehículo al de otro o a las dependencias o instalaciones del aparcamiento, deberá ser comunicado de inmediato al personal del mismo. El Ayuntamiento será informado cuando los daños sean estructurales o puedan afectar a la seguridad. En todo caso, el usuario será responsable de los daños y perjuicios ocasionados.

4. El propietario del vehículo responderá de los daños y perjuicios causados por quien lo condujera, de manera solidaria, salvo que las maniobras de aparcamiento se

hubieran hecho con la entrega de las llaves del vehículo al responsable del aparcamiento.

Artículo 11. Hojas de Reclamaciones.

1. Las Hojas de Reclamaciones, debidamente visadas por la Autoridad Municipal, representan el medio de comunicación entre el usuario del aparcamiento y el Ayuntamiento de Madrid, cuando aquél observe deficiencias tanto en la prestación del servicio como en el estado de las instalaciones.
2. Deberán ser entregadas por el concesionario a los usuarios cuando éstos lo requieran.
3. Se utilizará el modelo facilitado por el Ayuntamiento.
4. Para que la reclamación tenga valor y eficacia, deberá hacerse constar la fecha, la hora, el nombre y apellidos y el DNI del reclamante (pasaporte o permiso de residencia en el caso que se trate de extranjeros), la exposición de los hechos sobre los que se fundamente la reclamación y la firma del reclamante.
5. Una vez efectuada la reclamación, al usuario se le entregará una hoja, que le servirá como comprobante. El concesionario, además de quedarse con su copia, remitirá al Ayuntamiento de Madrid el original, en el plazo improrrogable de 10 días, adjuntando el correspondiente informe de alegaciones que servirá de base para la resolución de la reclamación.
6. Con las reclamaciones formuladas, el concesionario emitirá un informe trimestral donde figure un resumen agrupado por materias, el tratamiento que se les ha dado y las medidas derivadas de las mismas que se han adoptado para mejorar la calidad del servicio.

TÍTULO IV. PUBLICIDAD.

Artículo 12. Publicidad.

El concesionario podrá fijar anuncios publicitarios dentro del aparcamiento o en las rampas de acceso, así como también repartir folletos e impresos con fines promocionales o publicitarios, previa autorización del Ayuntamiento de Madrid.

TÍTULO V. SERVICIOS.

Artículo 13. Cajeros manuales.

1. El aparcamiento contará, al menos, con un recinto destinado a caja atendido por personal dependiente del concesionario o del encargado de la explotación.

2. Así mismo, respecto al tipo y cantidad de monedas admisibles, entre particulares, se estará a lo dispuesto en la Orden de 23 de Marzo de 1.999 sobre emisión, acuñación y puesta en circulación de la primera serie de monedas en euros de 1, 2, 5, 10, 20 y 50 céntimos, 1 y 2 euros. Se deberán aceptar billetes y monedas de curso legal y si fuera necesario el redondeo se hará a la baja.

3. El personal de caja deberá atender para el cambio de moneda la cantidad de 20 euros como máximo, siempre y cuando el importe a abonar sea inferior a dicha cantidad, ya que, en caso contrario, la cantidad de 20 euros se entenderá sobre la fracción de dicha cifra.

Artículo 14. Cajeros automáticos.

1. Se instalarán cajeros automáticos en el aparcamiento.

2. Los cajeros automáticos deberán poder dar cambio en las mismas condiciones que las exigidas a los cajeros manuales en el apartado 2 y 3 del artículo 13. En caso contrario, los redondeos se cobrarán siempre a la baja.

TÍTULO VI. TARIFAS.

Artículo 15. Tarifas.

Las tarifas a aplicar serán las establecidas, en cada momento, por el Ayuntamiento de Madrid, conforme con la normativa vigente.

Artículo 16. Abonos mensuales renovables sin Garantía de Reserva de Plaza.

1. El concesionario aplicará las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid o bien tarifas inferiores si así lo estima conveniente.

2. Siempre y cuando el Ayuntamiento de Madrid lo hubiere autorizado y fijado su importe, el concesionario podrá establecer la posibilidad de disponer de abonos mensuales renovables sin garantía de reserva de plaza, como forma de prestación del servicio público de aparcamiento.

3. Salvo el de 24 hs, el abono no tendrá carácter de reserva de plaza, pero el concesionario deberá garantizar, en todo caso, que el usuario con abono, una vez que ha accedido al interior del aparcamiento dispondrá de plaza libre para estacionar su vehículo.

4. Los distintos tipos de abonos mensuales que se podrán establecer son:

1. Abono 24 horas.
2. Abono Matinal.
3. Abono Diurno.
4. Abono Nocturno.

5. Ticket Monedero.

Artículo 17. Abonos 24 horas.

Se configura el abono 24 horas del aparcamiento como aquél mediante el cuál los usuarios rotacionales podrán estacionar 24 horas su vehículo en el aparcamiento municipal.

Artículo 18. Abonos Matinales.

El horario de los Abonos Matinales estará comprendido entre las 8:00 y las 15:00 horas.

Artículo 19. Abonos Diurnos.

El horario de los Abonos Diurnos estará comprendido entre las 8:00 y las 21:00 horas.

Artículo 20. Abonos Nocturnos.

El horario de los Abonos Nocturnos estará comprendido entre las 21:00 y las 8:00 horas.

Artículo 21. Ticket Monedero y Sistema Bono Red.

1. En el sistema de Ticket Monedero el concesionario, previa autorización por parte del Ayuntamiento de Madrid, podrá establecer la modalidad de pago como un abono mensual sin limitación respecto a horario sino respecto al número de horas de aparcamiento disponible al mes, que son veinticinco horas mensuales.

2. El número máximo de Tickets Monederos a emitir por el concesionario variará en función de las solicitudes que mensualmente se reciban respecto al resto de modalidades de abonos mensuales, garantizando, en todo caso, la disponibilidad de un número adecuado de plazas para el acceso normal al aparcamiento.

3. El sistema Bono Red consiste en la adquisición por el usuario de una tarjeta, sin limitación en el número de horas de aparcamiento.

Del importe total de la tarjeta Bono Red se descontarán el importe de las tarifas por minuto de los sucesivos aparcamientos que realice el usuario.

Artículo 22. Pérdida o extravío de ticket.

1. En caso de pérdida de la ficha o ticket, el responsable del aparcamiento comprobará en su sistema de identificación de acceso de vehículos al aparcamiento, el momento del acceso al mismo y emitirá un nuevo ticket con el coste correspondiente. En caso de que no fuera posible la identificación del momento del acceso, el usuario deberá abonar, en concepto de depósito, el importe correspondiente a un abono 24 horas, siempre y cuando el vehículo no haya

permanecido en el aparcamiento más de 24 horas, en cuyo caso abonará el importe de un abono 24 horas por cada uno de los días de su estancia. Una vez que aparezca la ficha o ticket, se procederá a devolver, en su caso, el importe cobrado en exceso.

2. El concesionario emitirá un recibo, en el que se reflejará el importe cobrado a tenor del apartado 1 y que servirá como documento junto con la ficha o ticket, cuando aparezca, para proceder a la devolución del importe abonado en exceso, en su caso.

3. El plazo para canjear la ficha o ticket se establece en 3 meses desde la emisión del recibo a que hace mención el apartado 2.

4. En las cajas y en las proximidades de los cajeros automáticos, en lugar visible, se colocará un cartel sellado por el Ayuntamiento de Madrid, para conocimiento de todos los usuarios de lo establecido en el presente artículo, estando prohibido instalar otros de similar contenido a fin de no inducir a error en el contenido y significado del mismo.

Artículo 23. Gastos repercutibles a los usuarios residentes.

1. Serán gastos a cargo de los usuarios residentes, a satisfacer en proporción a la parte que a cada uno le corresponda, los establecidos en el Pliego del contrato y en general los siguientes:

a) Los de mantenimiento ordinario, reposición de materiales, limpieza, reparación de instalaciones, administración y explotación de las plazas de aparcamiento en régimen de uso permanente, de forma que durante todo el período de duración, se encuentre en perfecto estado de uso, tanto el inmueble como sus instalaciones y servicios.

b) Los gastos de mantenimiento extraordinarios.

c) Los del personal empleado en vigilancia, en su caso, y los del resto del personal que pueda contratarse en cualquier otra función.

d) Los gastos, tributos y pagos fiscales de toda naturaleza que traigan causa del uso o de los derechos de uso del estacionamiento, tales como IBI y tasa de gestión de residuos urbanos, así como los avales y fianzas y otros gastos que, en su caso, sean procedentes, desde el momento de inicio del servicio e incluso los no vigentes en la actualidad y que puedan imponerse durante el tiempo de la concesión.

e) Los gastos por primas de seguros que se hayan concertado en favor del Ayuntamiento y contra todo riesgo por la totalidad de las construcciones o instalaciones del estacionamiento y por las posibles responsabilidades que se produzcan.

2. El Ayuntamiento de Madrid debe ser informado anualmente de la cuantía de los gastos de mantenimiento que deberán abonar los usuarios residentes al concesionario.

TÍTULO VII. INSPECCIÓN Y FUNCIONAMIENTO.

Artículo 24. Inspección y funcionamiento del servicio.

1. El concesionario permitirá, en cualquier momento, que el Ayuntamiento de Madrid a través de su personal, pueda inspeccionar el estado de conservación del aparcamiento y de todas sus instalaciones, así como la forma en que se desarrolla la actividad y se presta el servicio, pudiendo verificar en todo momento si la ocupación del aparcamiento se corresponde con las cláusulas del Pliego, obligándose el concesionario a facilitar a la Administración Municipal los datos de ocupación cuando ésta así lo interese.
2. Las posibles indemnizaciones a terceros por los daños que pueda producir el funcionamiento del servicio, por causa declarada judicialmente al concesionario o al personal a su servicio serán asumidas por el concesionario, con absoluta indemnidad para el Ayuntamiento de Madrid, excepto en el supuesto de que la responsabilidad dimanara del cumplimiento de una orden directa y escrita de la Administración Municipal.
3. El concesionario explotará directamente el servicio de aparcamiento, no pudiendo ceder su gestión a un tercero, a excepción de los supuestos previstos y por los procedimientos señalados en la normativa aplicable.
4. El concesionario velará por el buen orden del servicio, y dictará y arbitrará las instrucciones necesarias y solicitará la aprobación del Ayuntamiento de Madrid cuando las medidas a tomar así lo requieran.
5. El concesionario se compromete a cumplir todas las obligaciones establecidas en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que rigieron el concurso para la adjudicación de la construcción y posterior explotación del aparcamiento.

TÍTULO VIII. EXPLOTACIÓN Y USO DE LAS PLAZAS DE RESIDENTES.

Artículo 25. Cesión de las plazas de residentes.

Siendo el objeto primordial del Ayuntamiento de Madrid el facilitar a los vecinos residentes de la zona una plaza de estacionamiento para su vehículo es por lo que:

1. El adjudicatario vendrá obligado a ceder a aquellos, mediante contrato, el derecho de uso de las plazas a tal fin previstas.
2. El plazo de cesión de uso de la plaza de estacionamiento no será superior al plazo de finalización de la concesión.

Artículo 26. Titulares del derecho de uso de plaza.

1. Tendrán derecho a optar a la cesión del uso de una única plaza de residentes los ciudadanos mayores de edad que, teniendo vehículo a su disposición, residan de hecho y figuren empadronados en el área de influencia, siempre que no sean cesionario o usuarios de ninguna otra plaza de residentes.
2. No podrá concederse una plaza residencial a quienes ya dispusieran de una plaza en otro aparcamiento de residentes, salvo que previamente hayan transmitido su derecho de uso sobre la anterior plaza.
3. Los cesionarios que quisieran ceder su derecho para adquirir el uso de una plaza en otro aparcamiento de residentes deberán presentar ante el órgano municipal competente en materia de aparcamientos la solicitud de cesión de la plaza de la que son titulares de forma simultánea a la solicitud de la nueva plaza.
4. Aquellas solicitudes que cumplan los requisitos exigidos para ello se incorporarán a la relación definitiva de admitidos, aunque el solicitante no podrá formalizar el contrato de cesión de uso de la nueva plaza de residentes ni disponer de su uso hasta que no se haya formalizado y completado ante el Ayuntamiento de Madrid la transmisión efectiva de la plaza anterior.
5. Los ciudadanos empadronados dentro del área de influencia tendrán prioridad en la cesión del uso de plazas de residentes sobre las personas físicas o jurídicas titulares de actividades económicas.
6. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior y hasta la puesta en servicio del aparcamiento se reservará el 8% del número total de plazas de residentes para los titulares de los comercios y actividades económicas, ya sean personas físicas o jurídicas, que estén ubicadas dentro del área de influencia del aparcamiento. Una vez haya entrado en funcionamiento el aparcamiento dicha reserva se extinguirá, destinándose las plazas sobrantes a los ciudadanos residentes. Una vez completada la capacidad del aparcamiento solo podrán acceder a las plazas que vayan quedando liberadas los residentes que cumplan los requisitos del apartado primero de este artículo.

Artículo 27. Solicitudes.

1. El Ayuntamiento de Madrid y el concesionario darán publicidad a la ejecución del aparcamiento, las condiciones de adquisición del derecho de uso, y la fecha a partir de la cual se pueden presentar las solicitudes, según se fije en el Acuerdo que corresponda.
2. Los residentes que deseen adquirir el derecho de uso de una plaza de estacionamiento, lo solicitarán preferentemente en la Junta de Distrito que corresponda, a partir de la mencionada fecha mediante la entrega, en su Registro, de la instancia que le será facilitada en la misma, pudiendo utilizar cualquiera de las formas establecidas en el artículo 38.4 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

3. Para cada vivienda sólo se podrá solicitar, inicialmente, una plaza de estacionamiento.

Artículo 28. Determinación del número de orden de las solicitudes.

1. Con las solicitudes que se hayan presentado, durante el primer mes desde la fecha de inicio de recepción de las mismas, la Junta de Distrito de Salamanca, una vez comprobado que los solicitantes reúnen los requisitos exigidos, confeccionará un listado de peticionarios ordenados por la antigüedad de presentación de sus solicitudes, debiendo quedar excluidos de estos listados, las solicitudes para viviendas ubicadas fuera del Área de Influencia y las de más de una solicitud por vivienda, con comunicación fehaciente de esta circunstancia a los solicitantes.

2. Después del cierre del plazo de admisión de solicitudes, se publicará el listado provisional de admitidos y excluidos, otorgándose un plazo de 10 días para la subsanación de errores o deficiencias de las solicitudes. Concluido este plazo se publicará el listado definitivo y el Ayuntamiento de Madrid fijará fecha para la realización de un sorteo público, en el que se determine el número de orden a dar a las solicitudes admitidas.

3. Celebrado el sorteo público, se remitirá a la Junta de Distrito correspondiente el acta de su celebración, el listado de las solicitudes admitidas, con el número de orden dado a cada solicitud y ordenadas conforme a dicho sorteo.

4. El listado se expondrá al público, en la Junta de Distrito, durante el plazo de siete días.

5. Esta exposición pública se considera suficiente, a efecto de notificación, para que los peticionarios adjudicatarios en el sorteo puedan suscribir los contratos correspondientes, o en su caso, para poder presentar reclamaciones sobre el listado.

6. Las solicitudes presentadas en meses posteriores se ordenarán, cada mes, por la fecha de entrada en el Registro de las Juntas de Distrito y se incluirán en el Listado ya confeccionado.

Artículo 29. Notificación al solicitante.

1. Transcurrido el plazo de exposición al público en la Junta de Distrito de los listados remitidos por el Ayuntamiento de Madrid, se enviarán al concesionario al objeto de formalizar los contratos de adquisición del derecho de uso.

2. El concesionario, con base en el número de orden dado a las solicitudes, comunicará a los peticionarios, mediante carta certificada con acuse de recibo o cualquier medio legal que lo garantice, que puede personarse en su sede social para suscribir los contratos de precomercialización y/o cesión del derecho de uso, prefijándole un plazo máximo de 15 días, contados a partir de la recepción del comunicado, entendiéndose que renuncia a su derecho de no hacerlo en dicho plazo.

Artículo 30. Contrato de cesión.

1. El contrato de cesión del derecho de uso se suscribirá entre el concesionario y el residente que lo hubiera solicitado y resulte seleccionado por el Ayuntamiento de Madrid, con arreglo a las normas que más adelante se señalan.

2. El Ayuntamiento de Madrid, suministrará al concesionario el modelo de contrato. En el mismo figurará, al menos, lo siguiente:

- a) identidad completa de las partes
- b) objeto y naturaleza jurídica del contrato, con identificación completa de la plaza
- c) plazo de cesión del derecho de uso
- d) precio del derecho de uso de la plaza y forma de pago
- e) obligaciones y derechos de ambas partes
- f) acatamiento expreso del titular del derecho de uso al régimen disciplinario que rige la concesión en lo que afecta a la plaza de estacionamiento y de sus normas de régimen interno

3. Simultáneamente a la firma del contrato, el concesionario facilitará al cesionario del derecho de uso una copia de las normas reguladoras del funcionamiento del servicio.

4. Dentro del plazo de un mes contado desde la fecha de la puesta en servicio el concesionario vendrá obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento de Madrid la relación de personas que han suscrito contrato de cesión del derecho de uso de plaza, que deberán coincidir con las incluidas en los listados del Ayuntamiento de Madrid, así como documentos que justifiquen la razón de no haberse formalizado los contratos.

5. Los contratos que se realicen sin atenerse a los requisitos esenciales previstos serán considerados nulos y carecerán de efectos jurídicos frente al Ayuntamiento.

Artículo 31. Normas de Régimen Interno.

1. Los usuarios serán responsables de los daños que pudieran causar, tanto a otros vehículos como a las dependencias e instalaciones del aparcamiento, tanto por ellos mismos como por personas a su cargo.

Asumirán las responsabilidades administrativas, civiles y/o penales derivadas del incumplimiento de las normas y procedimientos para el adecuado uso del sistema, que le serán proporcionadas por el adjudicatario.

2. En cualquier caso, los usuarios deberán seguir las instrucciones emanadas del concesionario, o persona o personas que por éste se designen, en beneficio de la buena marcha del servicio y de su normal explotación.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los usuarios quedan expresamente vinculados a lo dispuesto en los pliegos reguladores de su contrato o normativa de aplicación correspondiente.

Artículo 32. Lista de espera.

Completada la contratación de la capacidad de las plazas del aparcamiento, con los solicitantes que no hayan podido formalizar los contratos de cesión del derecho de uso de las plazas de estacionamiento, se confeccionará la lista de espera.

Artículo 33. Segunda plaza por vivienda.

1. Transcurridos dos meses desde la puesta en servicio del aparcamiento, y si no se hubiera cubierto una ocupación equivalente al total de las plazas del mismo, el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid, podrá autorizar, previa solicitud del concesionario, la cesión del derecho de uso de una segunda plaza de estacionamiento por vivienda.

2. El número de orden a dar a las solicitudes de segundas plazas será el inmediatamente posterior a las solicitudes de primera plaza dentro de cada periodo mensual.

3. El Ayuntamiento dará publicidad a la ampliación de la cesión de derecho de uso de una segunda plaza por vivienda, de las condiciones de adquisición del derecho de uso y la fecha a partir de la cual pueden presentarse las solicitudes.

4. A partir del primer día hábil del mes siguiente de la fecha de resolución del órgano competente autorizando la ampliación de la cesión de derecho de uso de una segunda plaza por vivienda, se abrirá un período de un mes para que los residentes en la zona del Área de Influencia puedan efectuar sus solicitudes.

Artículo 34. Ampliación de Titulares de derecho de uso de plazas y del Área de Influencia.

1. Una vez autorizada la cesión de uso de segunda plaza por vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo anterior, y transcurridos cuatro meses desde la autorización, si los contratos suscritos entre los solicitantes y el concesionario o el Ayuntamiento de Madrid, en su caso, no completasen la capacidad del aparcamiento, el órgano competente del Ayuntamiento de Madrid, previa petición fundamentada, podrá autorizar la ampliación del Área de Influencia.

2. El Ayuntamiento de Madrid dará publicidad a la ampliación del Área de Influencia, de las condiciones de adquisición del derecho de uso y la fecha a partir de la cual pueden presentarse las solicitudes.

3. A partir del primer día hábil del mes siguiente de la fecha de la resolución del órgano competente autorizando la ampliación del Área de Influencia, se abrirá un

período de un mes para que los residentes en la zona ampliada del Área de Influencia puedan efectuar sus solicitudes.

4. Para la determinación del orden a dar a las solicitudes admitidas para la zona del Área de Influencia ampliada se realizará, en el Ayuntamiento de Madrid, un sorteo público. Ordenadas las solicitudes según este sorteo, se incorporarán al listado general.

5. En meses posteriores, al existir una sola Área de Influencia, suma de la primitiva y ampliada, las solicitudes que se presenten cada mes, se ordenarán por la fecha de entrada en el Registro de la Junta de Distrito.

6. Los residentes de la zona ampliada tendrán los mismos derechos que los de la primitiva zona.

Artículo 35. Cesión del Derecho de Uso.

1. El titular del derecho de uso que desee transmitirlo, o esté obligado a ello, debe solicitar autorización previa al órgano municipal competente en materia de aparcamientos, que resolverá sobre la solicitud y la notificará al responsable del aparcamiento para que la gestione

2. La transmisión del derecho de uso de las plazas de aparcamiento de residentes es obligatoria en los siguientes supuestos:

2.1 Por pérdida del carácter de residente en el área de influencia unida a la venta de la vivienda por la que le fue asignada la plaza de residente: el cesionario estará obligado a la transmisión del derecho de uso con prioridad al comprador de la vivienda y en caso de renuncia de éste, al primero de la lista de espera. En caso de que no haya lista de espera porque no se haya completado la capacidad del aparcamiento el cesionario deberá transmitirla a la persona que proponga, que deberá reunir los requisitos previstos en el artículo 26.

2.2. Por pérdida del carácter de residente en el área de influencia sin que el cesionario venda la vivienda por la que le fue asignada la plaza de residente: el titular estará obligado a la transmisión de su derecho de uso al primero de la lista de espera y en su defecto a la persona que proponga y cumpla los requisitos exigidos para ser cesionario.

2.3 Por venta de la vivienda sin perder el carácter de residente en el área de influencia: el titular no estará obligado a ceder el derecho de uso. No obstante, en caso de que el cesionario quisiera cederlo estaría obligado a la prioridad indicada en el apartado 2.2 de este artículo.

2.4 Por fallecimiento del titular: el derecho de uso de una plaza de residentes solo puede tener un titular, por lo que los herederos deberán acordar entre ellos quién sucede al titular, exigiéndose para ello que dicho heredero resida de forma efectiva y esté empadronado en la vivienda por la que se le asignó la plaza o en cualquier otra dentro del área de influencia máxima ampliada, debiendo acreditar el

fallecimiento del titular, su condición de heredero y la renuncia expresa en su favor del resto de coherederos.

En caso de que los herederos no llegaran a un acuerdo deberán solicitar autorización administrativa de transmisión conforme a los siguientes criterios de prioridad: 1º) en primer lugar tendrá prioridad el adquirente de la vivienda por la que fue concedida la plaza de aparcamiento, siempre que cumpla los requisitos previstos en el artículo 26; 2º) en segundo lugar la prioridad corresponderá al primero de la lista de espera cuando ésta se haya constituido; 3º) en caso de ausencia de lista de espera, los herederos deberán transmitirla a la persona que propongan, siempre que ésta cumpla los requisitos del citado artículo 26.

3. La transmisión voluntaria del derecho de uso puede efectuarse:

3.1 Entre familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, siempre que residan efectivamente en la vivienda que fue asignada la plaza o en cualquier otra vivienda dentro del área de influencia originaria o, en su caso, del área máxima ampliada del respectivo aparcamiento. La vinculación familiar deberá acreditarse documentalmente por el cesionario mediante la aportación de copia escrita o digital del Libro de familia, Certificado del Registro Civil o por cualquier otro medio válido en Derecho.

3.2. Entre no familiares, la preferencia en la cesión será:

- A persona residente de hecho y empadronada en la vivienda a la que fue asignada la plaza.

- Al primero de la lista de espera.

- Cuando no haya lista de espera, a persona que proponga el cesionario siempre que cumpla los requisitos del artículo 26.

4. Las transmisiones voluntarias sólo podrán efectuarse una vez se haya puesto en funcionamiento el aparcamiento.

5. En las transmisiones del uso de plazas de aparcamientos que hayan completado su capacidad y en los que exista Lista de espera se aplicarán los requisitos previstos en el artículo 26, de forma que solo podrán acceder a una única plaza las personas físicas empadronadas en el área de influencia originaria que no dispongan de ninguna plaza de residentes. Las transmisiones a herederos en caso de fallecimiento del cesionario y las transmisiones que se produzcan a familiares hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad podrán realizarse, en ambos casos, siempre que residan dentro del área de influencia máxima ampliada y no dispongan de ninguna otra plaza de residentes.

6. La transmisión del derecho de uso de las plazas de residentes solo se podrá llevar a cabo previa autorización del órgano del Ayuntamiento de Madrid competente en materia de aparcamientos en la que se fijará el precio máximo de la transmisión. Una vez autorizada administrativamente la transmisión, ésta se llevará a cabo mediante un contrato privado a celebrar entre el cesionario transmitente y el adjudicatario adquirente, en virtud del cual el adquirente se subrogará en todos los

derechos y obligaciones del cesionario. La transmisión no producirá efectos ni se habrá completado hasta que las partes hayan remitido un original del contrato privado al Ayuntamiento de Madrid y se proceda a la modificación de la titularidad del derecho de uso sobre la concreta plaza de residente.

7. En todo caso, incluyendo el supuesto de que no exista ninguna persona a la que transmitir su derecho, hasta que el cesionario pueda llevar a cabo la transmisión efectiva de su derecho podrá seguir disfrutando del uso de la plaza, debiendo asumir en cualquier caso el cumplimiento de todas las obligaciones inherentes a la misma y a su condición de usuario.
8. La transmisión del uso de las plazas de residentes por los titulares de actividades económicas, ya sean personas físicas o jurídicas se regirán por lo previsto en el presente artículo.

Artículo 36. Alquiler.

Prohibición de alquiler de las plazas de residentes:

1. Los titulares del derecho de uso de las plazas de residentes no podrán alquilarlas, hipotecarlas ni gravarlas. Toda cesión o transmisión estará sujeta a lo previsto en el artículo anterior.
2. La ocupación de las plazas de estacionamiento por vehículos distintos a los autorizados constituirá incumplimiento del contrato por parte del titular del derecho de uso.

Artículo 37. Fórmula de reducción o ampliación de los precios.

Los precios de cesión de uso de las plazas de residentes evolucionarán desde la fecha de la puesta en servicio hasta el final de la concesión disminuyendo linealmente en función de los años transcurridos desde la puesta en servicio y revalorizándose anualmente conforme al Índice General de Precios al Consumo (IPC) o índice que le sustituya. Asimismo, si el plazo de la concesión se ampliase el precio se incrementará linealmente conforme a la inflación.

Artículo 38. Uso de las plazas.

Cada plaza de estacionamiento dará derecho a aparcar un solo vehículo automóvil, con las limitaciones de peso, forma y tamaño que imponga la propia instalación.

Artículo 39. Modificaciones en el edificio o instalaciones del aparcamiento.

1. Cualquier modificación que pretenda introducir el concesionario en el aparcamiento, deberá ser solicitada y autorizada previamente por el Ayuntamiento, tal y como se determina en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del presente concurso.

2. Los titulares de derecho de uso no podrán realizar ninguna modificación en la plaza asignada, ni en las zonas o instalaciones generales.
3. El Ayuntamiento no costeará ninguna obra adicional en el aparcamiento durante el período de concesión del mismo.

Artículo 40. Compromisos económicos.

1. En los términos que se establezcan en el contrato o en el pliego de condiciones administrativas particulares, el impago por parte de los usuarios de las plazas, del precio de adquisición de su derecho de uso o de las cuotas, consecutivas o alternas, que se determine, correspondientes a los gastos repercutibles, podrá dar lugar, a instancia del concesionario, a la pérdida del derecho de uso y, en su caso, a la resolución del contrato suscrito con el concesionario.
2. De igual manera, el impago de las cuotas por parte del concesionario, respecto de las plazas cuyo derecho de uso no hubiera sido cedido, facultará al Ayuntamiento de Madrid, para rescatar dichas plazas sin indemnización alguna.