



ANEXO I

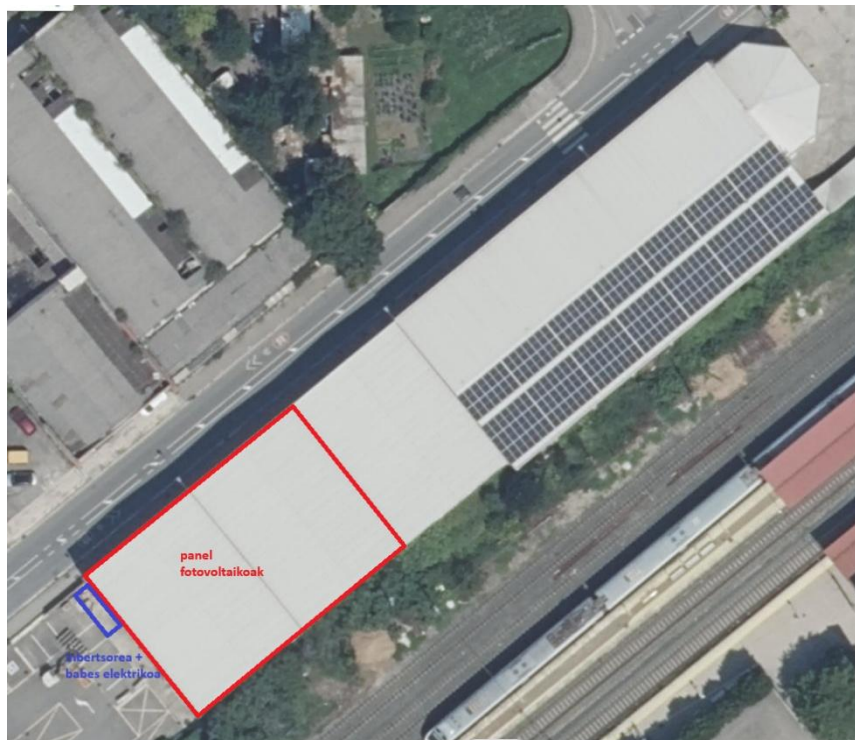
PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y calificación

1. El objeto del presente documento es la adjudicación, en régimen de concesión administrativa, del uso privativo de parte de la cubierta del edificio de propiedad municipal (para la instalación de paneles fotovoltaicos) y parte de la parcela contigua al edificio (para la instalación de inversores y protecciones eléctricas). Este edificio tiene el carácter de bienes de dominio público y es el siguiente:

Referencia catastral	7476069
Ubicación	Barrio San Esteban 21A
Elemento portador de la instalación	Cubierta edificio ferial
Superficie aproximada de aprovechamiento	700 m ²

Este uso privativo de la parte de cubierta tendrá como único objetivo la instalación de una instalación solar fotovoltaica de 117,6 Wp para la gestión de comunidades de energías renovables.



2. El único objetivo de la concesión de dominio público es promover y apoyar iniciativas sociales y medioambientales relacionadas con la transición energética y, en concreto, contribuir a la ejecución del primer proyecto de comunidad de energías renovables. Para ello, la comunidad energética deberá realizar las gestiones necesarias para la construcción, explotación y mantenimiento de una instalación generadora de energía renovable para el autoconsumo compartido. Los/as usuarios/as que quieran consumir energía verde y cercana deberán hacerse socios de la comunidad energética.



3. La concesión se otorgará a título oneroso, y conllevará el abono al Ayuntamiento de un canon anual en especie en los términos previstos en la cláusula sexta de este pliego, sin perjuicio de los tributos, precios o tarifas que, en su caso, resulten de la aplicación del ordenamiento jurídico vigente.

4. El acuerdo definido tiene la consideración de concesión administrativa conforme a lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Mediante esta Ley se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Obra e instalación a realizar por el concesionario

1. El concesionario realizará a su cargo las instalaciones energéticas de la modalidad de autoconsumo con excedentes acogidos a la compensación, así como todas aquellas obras e instalaciones fijas o móviles necesarias para la puesta en funcionamiento de instalaciones solares fotovoltaicas en la cubierta del edificio antes citado, con las limitaciones generales que establezcan las normas técnicas vigentes y las ordenanzas urbanísticas vigentes en el municipio.

Estas obras e instalaciones comprenderán, además de las propias del edificio, las necesarias para la correcta conexión a la red de suministro y distribución de energía eléctrica.

Una vez otorgada la concesión, en el plazo máximo de tres meses, presentará al ayuntamiento el correspondiente proyecto técnico para obtener la preceptiva licencia urbanística, con los documentos, proyectos técnicos y requisitos establecidos por la normativa vigente. Dicha licencia será otorgada por el órgano municipal competente, previa comprobación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas exigibles y del mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad de los edificios y de las instalaciones donde se ubiquen. El proyecto deberá recoger, asimismo, las obras a realizar en la citada cubierta por si hubiera defectos constructivos. En este caso, el concesionario deberá subsanar dichas deficiencias antes del inicio de las obras e instalaciones de la instalación solar fotovoltaica.

Una vez obtenida la licencia municipal, el concesionario dispondrá del plazo máximo previsto en el proyecto de instalación para la finalización y puesta en marcha de las obras.

2. Las obras e instalaciones serán ejecutadas por el concesionario o por un tercero contratado al efecto por el concesionario, y proyectadas y dirigidas por técnico/a competente bajo su exclusiva responsabilidad. El Ayuntamiento no tiene responsabilidad alguna en el control y vigilancia de la ejecución y posterior funcionamiento de dichas obras e instalaciones, sin perjuicio de las competencias generales que la legislación vigente le atribuye para el control de todo tipo de obras, instalaciones y actividades medioambientales de titularidad privada.

3. Terminada la concesión por cualquiera de las causas previstas legalmente, las obras e instalaciones existentes en la cubierta de dicho edificio municipal quedarán en propiedad del concesionario, quien las retirará en el plazo máximo de un mes desde dicha fecha. En caso contrario, el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna a favor del concesionario, podrá darles el uso que estime conveniente, sin perjuicio de los gastos que



ocasiona el desmontaje y eliminación controlada y selectiva de los elementos que integran las instalaciones.

4. El concesionario y/o explotador de las instalaciones está obligado a permitir al Ayuntamiento el acceso a la cubierta de dicho edificio, tanto al personal propio como al contratado por el Ayuntamiento al efecto, para realizar las labores de mantenimiento, reparación y conservación que sean necesarias y no correspondan a la empresa concesionaria. Ello no dará derecho al concesionario a indemnización alguna. El concesionario estará obligado a soportar esta situación, aunque de forma temporal, parcial o total, afecte a la producción de energía eléctrica generada por las instalaciones existentes.

CLÁUSULA TERCERA. Duración

El plazo de la concesión será de 25 años. Vencido el plazo o extinguida la concesión por cualquier causa, se devolverá gratuitamente al Ayuntamiento el uso libre de la cubierta de dicho edificio.

CLÁUSULA CUARTA. Obligaciones y facultades del concesionario

1. Son derechos del concesionario:

- El concesionario tendrá derecho al uso y utilización de las instalaciones realizadas, con las limitaciones inherentes a su condición de bien de dominio público.
- El concesionario queda facultado para el desarrollo de las actividades económicas inherentes a la explotación de las instalaciones realizadas en la cubierta del edificio municipal sobre el bien entregado.

2. Son obligaciones del concesionario:

- Mantener en buen estado la cubierta de propiedad municipal que albergue el uso concedido, así como las obras, construcciones e instalaciones que en ella se establezcan. A tal efecto, deberá asumir las obras y gastos de reparación o reposición de los elementos propios o de propiedad municipal que resulten afectados por la explotación de las instalaciones, bien por su uso normal o anormal, bien por causas de fuerza mayor no directamente imputables a la actividad municipal.
- Ser responsables frente a terceros de todos los daños que puedan ocasionar en la utilización del edificio e instalaciones. A tal efecto, el concesionario deberá concertar a su cargo un seguro de responsabilidad civil. Dicho seguro deberá tener una cobertura de 300.000 € para hacer frente a las reclamaciones derivadas de las mismas, y deberá ser autorizado previa y expresamente por el Ayuntamiento.
- En caso de que el personal remunerado realice actividades económicas en dicho edificio, concertar los correspondientes contratos de acuerdo con la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social e higiene y seguridad en el trabajo.
- Cumplir todas las obligaciones laborales, administrativas y fiscales derivadas del ejercicio de la actividad económica autorizada.
- Cesar en el uso del edificio municipal y ponerlo a disposición del Ayuntamiento de

forma plena y libre a la finalización de la concesión.

- Explotar las instalaciones construidas sobre la cubierta del edificio municipal a su cargo y bajo su responsabilidad económicamente. Para ello, el Ayuntamiento no asumirá ninguna responsabilidad por los resultados económicos de la explotación de las instalaciones.
- Destinar la cubierta del edificio municipal exclusivamente a la instalación y posterior explotación de la instalación solar fotovoltaica, para la producción de energía eléctrica, dentro del marco normativo vigente. El objeto de la concesión no podrá ser alterado.
- Asumir el coste y financiación de todas las obras necesarias para la ejecución de la instalación y de las obras comprometidas en el contrato. El Ayuntamiento no avala empréstito o préstamo alguno. No obstante, el Ayuntamiento, si así lo decide, podrá realizar una aportación voluntaria a la cooperativa en capital social por la cantidad acordada, con la finalidad de compensar el gasto asociado a la parte de potencia asignada para autoconsumo municipal (7,6 kWp) en calidad de socio colaborador. Esta aportación se tramitará por el cauce legal establecido por los estatutos y la normativa local de la cooperativa, y su ejecución quedará condicionada a la existencia de crédito adecuado y suficiente en el presupuesto del ejercicio correspondiente.
- Cumplimiento de las medidas ambientales vigentes en materia de residuos, vertidos, emisiones, radiaciones, etc. El adjudicatario no depositará residuos en la urbanización del Ayuntamiento para su retirada por los servicios contratados por el mismo, contratando el Ayuntamiento de forma independiente tanto en la fase de ejecución como en la fase de explotación (cartones, maderas, etc.). La utilización de los equipos del Ayuntamiento repercutiría en el coste correspondiente, prohibiéndose totalmente el depósito de residuos peligrosos en los contenedores municipales y el vertido de productos contaminantes para el medio ambiente al alcantarillado. Serán por cuenta del concesionario todas las acciones correctoras, paliativas y eliminatorias que afecten a la actividad y a sus instalaciones.

CLÁUSULA QUINTA. Facultades del Ayuntamiento

Son facultades del Ayuntamiento:

- Inspeccionar las obras, construcciones e instalaciones realizadas para garantizar las condiciones de seguridad y estabilidad.
- Ordenar la realización de obras y reparaciones por razones de seguridad que afecten al edificio objeto de la concesión o a las instalaciones realizadas.
- Rescate anticipado de la concesión en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este pliego o en el acuerdo de adjudicación de la concesión. Dicho rescate requerirá la previa audiencia del concesionario. Asimismo, la concesión podrá ser rescatada anticipadamente por razones de interés público, previo abono de la indemnización que legalmente proceda.
- Interpretación de las cláusulas de este pliego y de las obligaciones establecidas en el acuerdo de adjudicación de la concesión.
- Cualesquiera otras facultades que se deriven de este pliego, del acuerdo de otorgamiento de la concesión o de la normativa administrativa que regule la materia.



CLÁUSULA SEXTA. Canon

1. El canon de la concesión demanial para uso privativo de la cubierta, propiedad del Ayuntamiento, será como contraprestación en especie (canon no monetario): 6,46 % de la energía generada (parte correspondiente a 7.600 wP de la potencia total instalada), sin coste.

2. El valor de la concesión se ha valorado en 476.087,80 €, el ahorro de energía que recibirá el Ayuntamiento de Tolosa en concepto de canon se estima en 36.117,11 € en 25 años (0.14 €/ kWh y 4 % de incremento anual estimado). El canon será del 7,6 % del valor de la concesión.

3. **Fecha de creación del canon y periodos de interrupción en la generación:** este canon comenzará a devengarse y a solicitarse a partir de la fecha de alta oficial y puesta en marcha del distribuidor y de la instalación solar, como máximo antes de la finalización del ejercicio 2027.

La única causa que eximirá al titular de la obligación de suministrar el porcentaje de energía ofrecido al Ayuntamiento será la imposibilidad de explotación efectiva, total o parcial, de las instalaciones construidas en la cubierta del edificio municipal, cuando esta situación se haya originado por una actuación directa del Ayuntamiento. En caso de incapacidad parcial, la reducción del porcentaje de energía mencionado se calculará en proporción a los metros cuadrados de cubierta no disponibles.

En el caso de que la instalación deje de generar energía o se reduzca su producción por causas imputables al concesionario o a sus deficiencias de mantenimiento, éste no tendrá ninguna excepción. En este caso, el concesionario deberá compensar al Ayuntamiento la pérdida de energía o el perjuicio económico causado, abonando al mismo el equivalente económico según la producción teórica prevista y el canon del 6,46%.

4. Procedimiento de verificación técnica del canon y del ahorro económico: para asegurar la materialización efectiva de la producción de energía que recibe el Ayuntamiento en concepto de canon (6,46 % / 7,6 kWp) y del ahorro económico obtenido en la factura eléctrica municipal, se establece el siguiente procedimiento técnico de verificación:

a) **Telemedida y acceso a datos:** el concesionario pondrá a disposición de los servicios técnicos municipales los accesos para la inspección en tiempo real (o mediante un sistema de telemetría) de los datos de producción de los inversores y equipos de medida de la instalación.

b) **Informe anual de inspección y regularización:** cada año, antes de la finalización del primer trimestre (31 de marzo), el concesionario remitirá al Ayuntamiento el detalle de la producción eléctrica del año anterior y el certificado de energía asignado a los puntos de suministro CUPS del Ayuntamiento. Dicho informe deberá ser examinado y aprobado por el/la ingeniero/a técnico/a eléctrico/a municipal, que ordenará, en caso de desviaciones, las regulaciones técnicas o económicas oportunas.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Restauración

Al término del plazo concesional se devolverán a la corporación los bienes objeto de la concesión, debiendo el contratista entregarlos conforme al contrato y en el estado de conservación y funcionamiento adecuados.

Tres meses antes de la finalización del plazo de la concesión, el Ayuntamiento nombrará técnicos para inspeccionar el estado de la cubierta del edificio municipal objeto de la concesión y, a la vista de los resultados de la inspección técnica, ordenará la realización de las obras y las obras de reparación y reposición que se consideren necesarias para su mantenimiento en las condiciones previstas. Las obras y trabajos necesarios para la reparación, renovación o sustitución de la cubierta serán por cuenta del concesionario.

CLÁUSULA OCTAVA. Procedimiento de selección y adjudicación

La forma de adjudicación de la concesión será la de adjudicación directa, teniendo en cuenta lo siguiente:

El artículo 137 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, determina los supuestos en los que pueden realizarse adjudicaciones directas.

«4. Se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos:

c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b)».

Tal y como se señala en el artículo 26 de la Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático del País Vasco, el Ayuntamiento prevé la posibilidad de ceder gratuitamente a las comunidades energéticas sus bienes por tratarse de proyectos de interés general.

CLÁUSULA NOVENA. Criterios técnicos para la instalación de una instalación fotovoltaica

Toda la inversión será realizada por el adjudicatario de la concesión. El Ayuntamiento no participará en la financiación, ni asumirá garantías. La inversión principal será realizada por el adjudicatario de la concesión sin que el Ayuntamiento asuma garantías. La aportación del Ayuntamiento a la cooperativa se instrumentará como socio colaborador, con sujeción al crédito presupuestario correspondiente.

El adjudicatario deberá obtener las correspondientes autorizaciones administrativas, solicitar las licencias de obra o instalación, y explotar y mantener la instalación fotovoltaica.

La ejecución de las instalaciones no afectará al funcionamiento del inmueble municipal ni a las actividades que en él se desarrollen.



En el diseño y ejecución de la instalación se priorizará, sobre cualquier otro criterio, la seguridad de los elementos estructurales, la estanqueidad de las cubiertas y la conservación de las instalaciones generales y particulares existentes. El adjudicatario estará obligado a cumplir las siguientes medidas:

- Los bastidores que soportan los paneles fotovoltaicos no dispondrán de elementos cortantes que puedan afectar a la impermeabilidad de la cubierta, y cualquier agujero que se vaya a realizar se sellará de forma segura.
- La instalación eléctrica deberá respetar las condiciones de obra civil existentes, realizando acometidas a los transformadores mediante trazados exteriores en su recorrido más grande.

Cualquier medida que el concesionario pretenda llevar a cabo, relacionada o que afecte a edificios e instalaciones existentes, deberá ser conocida y autorizada por el Ayuntamiento, y deberá recogerse en los documentos formales del proyecto.

CLÁUSULA DÉCIMA. Gastos exigibles al adjudicatario

Serán por cuenta del adjudicatario:

- Gastos de gestión de las solicitudes de autorización.
- Gastos de protocolización del contrato o elevación a escritura pública.
- Autorizaciones y tasas administrativas relacionadas con las instalaciones objeto.
- Honorarios técnicos por informes y proyectos documentados relacionados con las instalaciones.
- Coste de la póliza de responsabilidad civil del inmueble de la cubierta en la que se desarrolla la instalación fotovoltaica, en cantidad suficiente para cubrir los daños que la misma pueda ocasionar.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Extinción de la concesión

La concesión se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Extinción de la personalidad jurídica del concesionario.
- b) Carecer de autorización previa en la transmisión o modificación de la personalidad jurídica del concesionario, mediante fusión, absorción o escisión.
- c) Caducidad por vencimiento del plazo.
- d) Rescate de la concesión o revocación unilateral de la autorización con posterioridad a la indemnización concedida.
- e) Mutuo acuerdo.
- f) La falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento grave de las obligaciones de la persona titular de la concesión declarado por el órgano que otorgó la concesión o autorización.
- g) Desaparición del bien o agotamiento del aprovechamiento.
- h) Desafectación del bien, en cuyo caso se procederá a su liquidación.
- i) Por cualquier otra causa prevista en las condiciones generales o particulares.



CLÁUSULA DUODÉCIMA. Confidencialidad y tratamiento de datos

1. Confidencialidad

El futuro adjudicatario deberá respetar la normativa vigente en materia de protección de datos.

La adjudicataria, en calidad de encargada del tratamiento de datos, y, en su caso, su personal, en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad, deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que se garantice una seguridad adecuada, incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra la pérdida, destrucción o daño accidental de los datos, aplicando las medidas técnicas u organizativas adecuadas, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 (Reglamento General de Protección de Datos), relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos.

Esta obligación es complementaria de las obligaciones de secreto profesional y estará vigente, aun cuando se haya extinguido el contrato con el responsable (ayuntamiento) del tratamiento.

2. Tratamiento de datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento General de Protección de Datos, se informa al adjudicatario que los datos de carácter personal que, en su caso, se recojan con la documentación necesaria para la contratación, serán tratados por este Ayuntamiento con el fin de garantizar el correcto mantenimiento del contrato, su cumplimiento y control de su desarrollo.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Garantía definitiva

De acuerdo con el artículo 90 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la resolución se notificará al adjudicatario, quien deberá acreditar la constitución de dicha garantía.

1. El adjudicatario de la concesión deberá constituir la garantía definitiva en el plazo de los quince días siguientes a la notificación. Esta garantía será del 3 por 100 del valor del dominio público ocupado (1.782,62 €).

2. La garantía será devuelta al concesionario si tiene que realizar obras... si certifica que dichas obras las ha realizado con el valor equivalente al tercio de las obras recibidas en la concesión.

3. Constituida la garantía definitiva y, en su caso, desembolsado o consignado el valor del proyecto, la concesión se formalizará conforme a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.

Se constituirá una garantía que deberá constituirse en la caja municipal mediante garantía bancaria o seguro de caución.



CLÁUSULA DECIMOCUARTA: Régimen de Infracciones y Sanciones

1. Tipos de infracciones:

Infracciones leves:

Retraso inferior a 15 días en la entrega de los datos de producción anuales a los servicios técnicos municipales.

Pequeños defectos de limpieza y conservación en el entorno de la instalación o en la cubierta, que no causen perjuicio directo al edificio o a la producción.

Infracciones graves:

El cese del suministro del canon de especie del 6,46 % (7,6 kWp) correspondiente al Ayuntamiento.

No renovación o no vigencia de la póliza de seguro de responsabilidad civil.

Modificaciones por parte del ayuntamiento de elementos de la cubierta o del entorno sin autorización técnica previa.

El incumplimiento de las órdenes de inspección o requerimientos de reparación de los servicios técnicos municipales en el plazo establecido.

Cometer dos infracciones leves en el mismo año.

Infracciones muy graves:

Dejar de utilizar el uso demanial de la cubierta y destinarla a otros fines.

La cesión, transmisión o subcontratación a terceros de la concesión sin autorización municipal.

Causar por negligencia del concesionario graves daños a la estructura del edificio Ferial o a la impermeabilización de la cubierta.

Cese total de la explotación (instalación parada durante más de 3 meses sin causa de fuerza mayor).

La comisión de dos infracciones graves en el mismo año.

2. Sanciones:

Infracciones leves: requerimiento escrito y/o sanción económica de 100 a 600 €.

Infracciones graves: sanción económica de 601 a 3.000 €.

Infracciones muy graves: sanción económica de 3.001 a 6.000 €.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA.- Régimen Jurídico y jurisdicción competente

1. Dado el carácter demanial de la presente concesión administrativa, su elaboración, adjudicación, interpretación, modificación y extinción quedan sometidas al derecho administrativo, en particular al Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real



Decreto 1372/1986), a la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y a los términos establecidos en este mismo pliego.

2. Cuantas dudas, discrepancias o cuestiones se presenten respecto a la interpretación, cumplimiento o eficacia del presente pliego serán resueltas en vía administrativa por los órganos competentes del Ayuntamiento de Tolosa.

3. Las resoluciones dictadas por los órganos municipales ponen fin a la vía administrativa. En caso de disconformidad con las mismas, las partes o interesados podrán interponer recurso ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de San Sebastián o ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, el cual es el único orden jurisdiccional competente para resolver estas cuestiones, con renuncia expresa a cualquier otro foro que pudiera establecerse.