

SERVICIO DE MONTES Y ESPACIOS NATURALES

CUENCA

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCION DEL APROVECHAMIENTO DE EXPLOTACION DEL ALBERGUE MUNICIPAL “SERRANIA DE CUENCA”, UBICADO EN EL MONTE DE U.P. Nº 119 “SIERRA DE LOS BARRANCOS” (AREA RECREATIVA DE TEJADILLOS), PERTENECIENTE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA.

AÑO 2016

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCION DEL APROVECHAMIENTO DE EXPLOTACION DEL ALBERGUE MUNICIPAL “SERRANIA DE CUENCA”, UBICADO EN EL MONTE DE U.P. Nº 119 “SIERRA DE LOS BARRANCOS” (AREA RECREATIVA DE TEJADILLOS), PERTENECIENTE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA.

1.- El aprovechamiento de la explotación del Albergue Municipal “Serranía de Cuenca” se realizará de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen Local, Reglamento de Contratación de Corporaciones Locales, Pliego de Condiciones Generales para la Ejecución de Aprovechamientos en Montes Públicos (Orden de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de 2-11-2010), la Ley 5/2007 por la que se declara el Parque Natural de la Serranía de Cuenca, el Decreto 99/2006 por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del mencionado Parque Natural y en este Pliego de Condiciones Particulares. Así mismo será de aplicación el Manual de Buenas Prácticas del Sistema de Gestión Forestal Sostenible adoptado por el Servicio de Montes y Espacios Naturales.

2.- El objeto de este aprovechamiento es la enajenación de la explotación del Albergue Municipal “Serranía de Cuenca”, ubicado en el Monte de U.P. Nº 119 “Sierra de los Barrancos” (Area Recreativa de Tejadillos).

Junto con las instalaciones del Albergue se hará entrega al adjudicatario de una parcela de 1,88 has., que se considera zona perimetral de influencia de aquél.

Se hace constar que los terrenos en que se ubican las instalaciones se encuentran así mismo dentro del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

Se adjunta al presente Pliego de Condiciones Particulares planos que describen la situación general y en detalle de las instalaciones y terrenos objeto de aprovechamiento.

3.- El inventario en detalle de todos los elementos inmuebles que constituyen el conjunto de instalaciones objeto de este aprovechamiento se recoge en el Anexo 1 de este Pliego de Condiciones. También se detalla una breve descripción de los bienes muebles de que consta la instalación.

Antes del inicio de la explotación de las instalaciones se levantará un acta de entrega de las mismas en la que se cotejará el inventario de los elementos inmuebles y se detallarán los bienes muebles de que se hace entrega, así como el estado de conservación.

4.- La explotación se concede para uso de las instalaciones para la actividad de Albergue, incluyendo como actividades complementarias la gestión y explotación de Servicio de Cafetería y Comedor. Así mismo desde el albergue se podrán gestionar

actividades de uso público en el medio natural contempladas como compatibles o autorizables en la legislación propia del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

El desarrollo de estas actividades se deberá ajustar a lo establecido en la legislación vigente de aplicación a las mismas. La realización de las actividades de uso público deberá ajustarse a lo contemplado a tal efecto en la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza y en la normativa del citado Parque Natural.

5.- La adjudicación se concierta por un plazo de 15 anualidades.

La primera anualidad regirá desde la fecha de adjudicación definitiva hasta el 31 de Diciembre del año de la misma. El resto de las anualidades corresponderán a años naturales, finalizando el plazo de adjudicación el 31 de Diciembre de la decimoquinta anualidad.

No obstante se contempla la posibilidad de que el plazo de adjudicación sea prorrogado por periodos de un año, previa conformidad entre las partes, hasta un máximo de 5 años.

6.- El adjudicatario queda obligado a, antes de iniciar la explotación del Albergue, realizar las obras y equipamientos contemplados en la Memoria que el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca debe incorporar en el procedimiento de contratación del aprovechamiento al efecto de definir las actuaciones que a fecha actual quedan pendientes de ejecutar para que el Albergue se encuentre en perfectas condiciones de uso.

Esta Memoria incorporará la valoración económica de las obras y equipamientos contemplados, a los efectos de la compensación de esta inversión a lo largo de la vigencia de la adjudicación.

7.- El precio de licitación es de 10.000 € (I.V.A. excluido) por anualidad.

No obstante el precio correspondiente a la primera anualidad se verá reducido, en caso de que la adjudicación no se haya producido con anterioridad al inicio del año natural, en la parte proporcional al número de meses completos de disfrute de la concesión para esa primera anualidad, tomando como fecha de referencia del inicio del disfrute la de la adjudicación definitiva del proceso de contratación.

Se establece como fórmula de revisión anual del precio de adjudicación el incremento anual del IPC referido al 30 Junio del año inmediatamente anterior.

Para compensar la inversión inicial requerida al adjudicatario en la cláusula 6 de este Pliego, se aplicará una reducción sobre el precio anual de adjudicación, durante los 15 años de vigencia de la misma, equivalente a 1/15 de la cuantificación económica de la citada inversión contemplada en la Memoria incorporada a tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento; en caso de que el precio de la primera anualidad sea inferior a esta compensación anual, la diferencia se prorrateará entre las otras catorce anualidades.

8.- La Entidad Propietaria podrá establecer en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas las garantías o fianzas que estime convenientes para evitar posibles perjuicios en caso de incumplimiento o mal uso por parte del adjudicatario.

Así mismo podrá establecer la obligatoriedad para el adjudicatario de suscribir seguros de responsabilidad con cobertura tanto sobre las instalaciones como sobre los usuarios de las mismas.

9.- Durante el primer mes de vigencia de cada anualidad, el adjudicatario vendrá obligado a obtener la preceptiva licencia anual de aprovechamiento, para lo que deberá realizar los pagos de la liquidación que a tal efecto le será remitida por el Servicio de Montes y Espacios Naturales. Dicha liquidación incluirá tanto el precio de adjudicación como la liquidación de tarifas técnicas.

10.- El adjudicatario será responsable de obtener a su costa todos aquellos permisos y licencias necesarios inherentes a las actividades a realizar en las instalaciones, así como cumplir la legislación de aplicación vigente.

11.- El suministro de energía eléctrica a las instalaciones se realizará mediante dispositivos de generación autónoma, corriendo todos los gastos que por ello se generen por cuenta del adjudicatario.

12.- El suministro de agua corriente se tomará de la conducción procedente de los manantiales que tradicionalmente han dado servicio al Albergue y al Aula de la Naturaleza de Tejadillos. Dicha conducción alimentará el depósito de regulación existente en la zona de influencia del Albergue, desde el que se distribuirá el agua de forma compartida entre el Albergue y el Aula de la Naturaleza de Tejadillos).

Una vez puesta en funcionamiento la red de suministro de agua, su mantenimiento corresponderá al Servicio de Montes y Espacios Naturales hasta el depósito que regula y distribuye el suministro de agua al Albergue y al Aula de la Naturaleza. El mantenimiento de la red de suministro a las instalaciones propias del Albergue, a partir del depósito, corresponderá al adjudicatario.

Cuando exista actividad en el Aula de la Naturaleza de Tejadillos, el caudal aportado por la conducción común deberá ser compartido entre ambas instalaciones.

El Servicio de Montes y Espacios Naturales no garantiza un caudal mínimo de aporte de agua; no obstante será responsable de reparar las averías o realizar las mejoras necesarias para asegurar el máximo caudal posible a la red de suministro, hasta el punto de distribución al Albergue y al Aula de la Naturaleza.

El Servicio de Montes y Espacios Naturales no garantiza la potabilidad del agua aportada por la conducción, siendo responsabilidad del adjudicatario bien limitar el uso de

la misma por dicha circunstancia, bien dar al agua el tratamiento de potabilización suficiente para los usos a que se destine, todo ello de acuerdo con las exigencias que la Administración competente en materia de Sanidad determine.

13.- El adjudicatario será responsable del uso y mantenimiento, a su costa, del sistema de depuración de aguas residuales, consistente en una fosa con un separador de grasa, una arqueta de desbaste de sólidos, una estación de depuración modular compuesta por cámara de decantación, cámara de aireación y clarificador. La fosa está dimensionada para un máximo de ochenta y cuatro habitantes equivalentes. El sistema contará con una arqueta para toma de muestras del efluente tras el tratamiento.

El sistema deberá ser objeto de un mantenimiento periódico consistente en la limpieza y extracción de residuos, tanto del separador de grasas como de la arqueta de desbaste de sólidos y la extracción de fangos de la estación de depuración modular. En todos los casos se hará mediante camión de aspiración por gestor autorizado, que se hará cargo del tratamiento de los residuos.

La periodicidad de este mantenimiento será la adecuada en función de las características de la instalación de depuración y del caudal de aguas residuales que se genere y en cualquier caso será al menos de una vez al año.

El adjudicatario será responsable de contratar y realizar la preceptiva recogida y análisis de muestras del efluente por Entidad colaboradora del Organismo de cuenca, necesarias para el autocontrol exigido en la autorización de vertido por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo. La periodicidad de estos controles vendrá determinada por la autorización de vertido por parte de la Confederación.

14.- El adjudicatario será responsable, a su costa, de organizar y garantizar la recogida selectiva y retirada a punto autorizado de transferencia o tratamiento de las basuras de todo tipo que genere la actividad. Las basuras deben ser previamente clasificadas entre los distintos tipos que son objeto de tratamiento diferenciado.

Para ello deberá dotar a las instalaciones de los distintos tipos de contenedores, en número suficiente para el volumen de basuras generado.

Por parte del Servicio de Montes y Espacios Naturales se podrá establecer un calendario mínimo de retirada de las basuras a punto de transferencia o transformación.

15.- El adjudicatario será responsable de aportar, a su costa, el equipamiento (maquinaria, electrodomésticos, mobiliario, menaje y otros enseres) mínimo necesario para el funcionamiento de las instalaciones, que complemente el entregado con las instalaciones.

En cualquier caso, con anterioridad a iniciar la dotación de equipamiento, el adjudicatario deberá presentar una Memoria proponiendo su composición, que deberá ser analizada y conformada por la Entidad Propietaria y el Servicio de Montes y Espacios Naturales.

A la finalización, por cualquier causa, de la presente adjudicación, el equipamiento aportado por el adjudicatario revertirá a favor de las instalaciones, salvo acuerdo expreso en otro sentido por parte de la Entidad Propietaria.

16.- Sin autorización previa del Servicio de Montes y Espacios Naturales y de la Entidad Propietaria, el adjudicatario no podrá realizar ningún tipo de obra sobre las edificaciones o instalaciones entregadas, ni construir nuevas edificaciones en la zona objeto de este aprovechamiento.

Para realizar cualquier tipo de obra o nueva edificación, deberá solicitarlo ante el Servicio de Montes y Espacios Naturales, adjuntando una Memoria o un Proyecto que describa suficientemente las obras que se pretende realizar. Dicho Servicio, previa solicitud de conformidad por parte de la Entidad Propietaria del Monte, resolverá sobre la procedencia de autorizar dichas actuaciones, estableciendo en su caso las condiciones en que se deben ejecutar.

En el caso de que el adjudicatario estuviese autorizado para realizar determinadas obras o instalaciones, al finalizar el presente contrato quedarán éstas a beneficio de la Entidad Propietaria del Monte.

Las inversiones realizadas por el adjudicatario como consecuencia de las obras autorizadas no generarán ningún tipo de derecho a su favor a la finalización, por cualquier causa, de la adjudicación.

17.- La Entidad Propietaria podrá establecer en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas el calendario mínimo anual de funcionamiento del Albergue. Así mismo podrá establecer un horario diario de funcionamiento de las diversas actividades, que se deberá ajustar al legalmente establecido para cada una de las mismas.

El adjudicatario deberá redactar un Reglamento con las normas de uso del Albergue, al que deberán dar su conformidad la Entidad Propietaria y el Servicio de Montes y Espacios Naturales. En este Reglamento se deberán incluir las normas e instrucciones suficientes para garantizar el respeto a los usuarios del Albergue y al medio natural circundante; de este Reglamento se dará publicidad suficiente entre los usuarios..

18.- Con expresa autorización de la Entidad Propietaria y del Servicio de Montes y Espacios Naturales, el adjudicatario podrá instalar, en las zonas de la edificación que se consideren adecuadas, maquinas dispensadoras de refrescos y similares; también se podrá autorizar la instalación de maquinas recreativas y de juego dentro de la Cafetería.

19.- El adjudicatario vendrá obligado, durante la vigencia de la adjudicación, a conservar todas las instalaciones que le son entregadas, así como las que pudiera construir él, en buen estado de mantenimiento, operatividad, limpieza, salubridad y seguridad, debiendo para ello afrontar a su costa todas las obras de mantenimiento o reparación que

resulten necesarias.

Con periodicidad máxima anual el adjudicatario vendrá obligado a realizar labores de limpieza en profundidad del conjunto de las instalaciones.

De igual manera vendrá obligado a mantener en buen estado de limpieza la zona perimetral de influencia entregada.

La Entidad Propietaria podrá exigir al adjudicatario la toma de un seguro con cobertura ante accidentes, incendio, robo o actos de vandalismo que puedan suponer perjuicio grave a las instalaciones. El Servicio de Montes y Espacios Naturales declina cualquier responsabilidad ante las citadas situaciones.

20.- Con el fin de facilitar la gestión de las instalaciones, el adjudicatario podrá realizar el cerramiento perimetral de toda o parte de la zona de influencia, previo consentimiento de la Entidad Propietaria y autorización del Servicio de Montes y Espacios Naturales, en la que se fijarán las condiciones técnicas en que deberá ser realizado el cerramiento.

21.- El adjudicatario y los usuarios del albergue podrán transitar con vehículos por todos los caminos existentes dentro de la zona de influencia establecida; igualmente podrán establecer zonas de aparcamiento dentro de dicha superficie.

El uso como zona de aparcamiento de terrenos colindantes externos a la zona entregada precisará de previa autorización del Servicio de Montes y Espacios Naturales. En ningún caso podrá verse afectado el tránsito por las carreteras forestales de Las Majadas al Alto de la Vega y de Tejadillos a Poyatos.

22.- Salvo autorización expresa por parte del Servicio de Montes y Espacios Naturales, queda prohibido el uso del fuego fuera de las instalaciones expresamente acondicionadas para ello. En cualquier caso su uso se ajustará a lo determinado en la legislación y órdenes reguladoras en la materia vigentes en cada momento.

23.- Salvo autorización expresa por parte del Servicio de Montes y Espacios Naturales, queda prohibida cualquier actuación sobre la vegetación (corta, arranque, desbroce, poda, etc...) existente en la zona.

24.- Tanto la Entidad Propietaria como el Servicio de Montes y Espacios Naturales podrán inspeccionar en cualquier momento el uso y el estado de las instalaciones y terrenos objeto de este aprovechamiento. A estos efectos el adjudicatario quedará obligado a facilitar en todo momento el acceso a la totalidad de las instalaciones al personal de ambos organismos.

El adjudicatario queda obligado al cumplimiento de cuantas instrucciones le sean dadas por dicho personal en razón de la adecuada explotación de las instalaciones, derivándose de su incumplimiento las medidas que a tal efecto se establezcan.

25.- La gestión del uso del albergue se deberá ajustar en todo momento al ordenamiento jurídico vigente, así como primar los principios de economía, eficiencia y buenas prácticas en la materia.

La Entidad Propietaria, en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, podrá exigir a los licitadores un Proyecto de Gestión, así como establecer unos mínimos de capacitación y preparación técnica de los trabajadores y de calidad del servicio.

El adjudicatario será responsable del cumplimiento de la legislación vigente en materia de contratación, formación y seguridad y salud en el trabajo.

Así mismo será responsable del cumplimiento de la legislación vigente en materia de sanidad.

Las instalaciones deberán constar de un plan de Autoprotección ante emergencias; en caso de no existir previamente deberá ser redactado y tramitado por el adjudicatario.

26.- La Entidad Propietaria podrá establecer un procedimiento de control del cumplimiento de todo lo referido en el punto anterior, para lo que el adjudicatario deberá facilitar el acceso a toda aquella documentación necesaria para ello.

27.- El adjudicatario será responsable de todos los daños y perjuicios que se originen sobre las instalaciones y el medio circundante, así como del incumplimiento de todo lo establecido en los Pliegos de Condiciones por los que se regula el aprovechamiento.

La Entidad Propietaria podrá establecer un régimen de sanciones por el incumplimiento de los diferentes condicionados, pudiendo llegarse a contemplar la revocación de la adjudicación por motivo de incumplimientos graves o reiterados por parte del adjudicatario, incluyendo la ausencia de actividad abierta al público. La revocación de la adjudicación por estos motivos no generará ningún tipo de derecho o indemnización a favor del adjudicatario.

28.- El presente aprovechamiento se considera secundario y no podrá condicionar los trabajos selvícolas, hidrológicos-forestales, madereros, pascícolas y otros aprovechamientos que en el monte realice el Servicio de Montes y Espacios Naturales, la Entidad Propietaria o los adjudicatarios de los mencionados aprovechamientos.

29.- El presente aprovechamiento se entiende a riesgo y ventura.

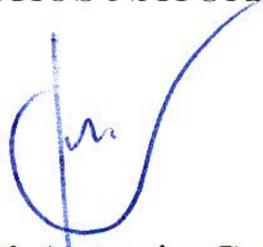
30.- El Servicio de Montes y Espacios Naturales, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen, podrá suspender temporalmente el presente aprovechamiento. En caso de que la suspensión se prolongue por un periodo superior a un mes, el adjudicatario tendrá derecho a ser indemnizado en la parte proporcional del canon anual, no teniendo derecho a ningún otro tipo de reclamación. En el caso de que la suspensión se prolongue por un

periodo superior a seis meses podrá solicitar la rescisión de la adjudicación.

Siempre que las circunstancias lo permitan, estas suspensiones se realizarán previa audiencia al adjudicatario y a la Entidad Propietaria.

31.- El Servicio de Montes y Espacios Naturales se reserva el derecho de interpretar las cláusulas de este Pliego, cuando se suscitasen dudas sobre su aplicación.

Vº Bº
EL JEFE DEL SERVICIO DE MONTES
Y ESPACIOS NATURALES,



Fdo. José Antonio García Abarca

Cuenca, 10 de Mayo de 2016
EL INGENIERO DE MONTES
JEFE DE LA SECCION S.C.



Fdo.-Juan Luis Serrano Cuenca

ANEXO 1

INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS INMUEBLES DE LAS INSTALACIONES

EDIFICACION PRINCIPAL

Se trata de un edificio, con la fachada casi en su totalidad de piedra y cubierta inclinada de teja árabe. Tiene planta rectangular de 28 metros de largo y 10 metros de ancho, siendo la superficie total construida de 343 m² distribuidos de la siguiente forma:

Planta Baja (Uso alberguistas):

- Vestíbulo de acceso (6,30m²).
- Distribuidor (19,35m²).
- Dormitorio 1, accesible, con capacidad para entre tres y seis personas (15,80 m²).
- Dormitorio 2, con capacidad para entre dos y cuatro personas (10,35 m²).
- Dormitorio 3, con capacidad para entre dos y cuatro personas (10,35 m²).
- Dormitorio 4, accesible, con capacidad para entre tres y seis personas (14,70 m²).
- Dormitorio 5, con capacidad para tres entre tres y seis personas (14,70 m²).
- Dormitorio 6, con capacidad para entre tres y seis personas (14,70 m²).
- Zona común de aseos y duchas (17 m²), formada por dos aseos con inodoro, lavabo y ducha, un aseo accesible con inodoro y lavabo, un aseo accesible con ducha y lavabo y una zona con dos lavabos.
- Comedor accesible, con capacidad para 32 alberguistas (35,85 m²).

Planta Baja (Uso privado):

- Vestíbulo (5,10 m²).
- Cocina accesible e independiente para la realización de comidas para grupos (13,15 m²).
- Estancia accesible e independiente para el personal o guarda (12,25 m²).
- Distribuidor (5,60 m²).

- Cuarto de instalaciones con grupo de presión, acumulador de Agua Caliente Sanitaria y separador de grasas (9,40 m²).
- Almacén/Despensa (7,75 m²).
- Lavandería/Almacén ropa (6,20 m²).
- Vestuario/aseo accesible para personal con inodoro, lavabo y ducha (6,80 m²).
- Zona de porche abierta al exterior (12 m²).
- Una pequeña zona a modo de armarios exteriores para el almacenaje de residuos

Planta Primera (Uso alberguistas acceso independiente):

- Antesala accesible(31,00 m²).
- Sala principal accesible(30,50 m²)
- Aseo accesible (6,25 m²)
- Terraza mirador (11,25 m²)

La estructura de la cubierta está formada por cerchas de madera, habiéndose realizado la formación de pendientes del mismo material.

La carpintería de puertas, ventanas y contraventanas también es de madera a excepción de la puerta de acceso principal y la que separa el comedor de la zona de uso privado que son metálicas. Todos los huecos de ventana cuentan con rejas metálicas.

Los solados de la planta baja son de baldosa cerámica y los de la planta primera de tarima de pino. Las paredes de algunos espacios están forradas de madera.

En cuanto a las instalaciones, el edificio cuenta con radiadores de aluminio en todas las estancias y chimenea en el comedor de la planta baja, instalación eléctrica completa incluyendo mecanismos, instalación de iluminación formada por lámparas de bajo consumo en aseos con balasto electrónico y detectores de presencia. En las estancias la instalación está preparada para la colocación de luminarias, contando en la actualidad con portalámpara y lámpara incandescente, alumbrado de emergencia, instalación de ventilación, instalación de fontanería e instalación de saneamiento. Los aseos cuentan con lavabos, inodoros y platos de ducha cerámicos, así como grifería cromada monomando en lavabos y termostática en duchas.

INSTALACIONES ANEJAS

CASETA DE EQUIPAMIENTOS

Situada a unos cincuenta metros de la edificación principal, es una pequeña construcción con fachada de piedra y cubierta inclinada de teja árabe, que es necesario acondicionar, destinada a albergar en su interior la caldera, el depósito de combustible y el grupo electrógeno.

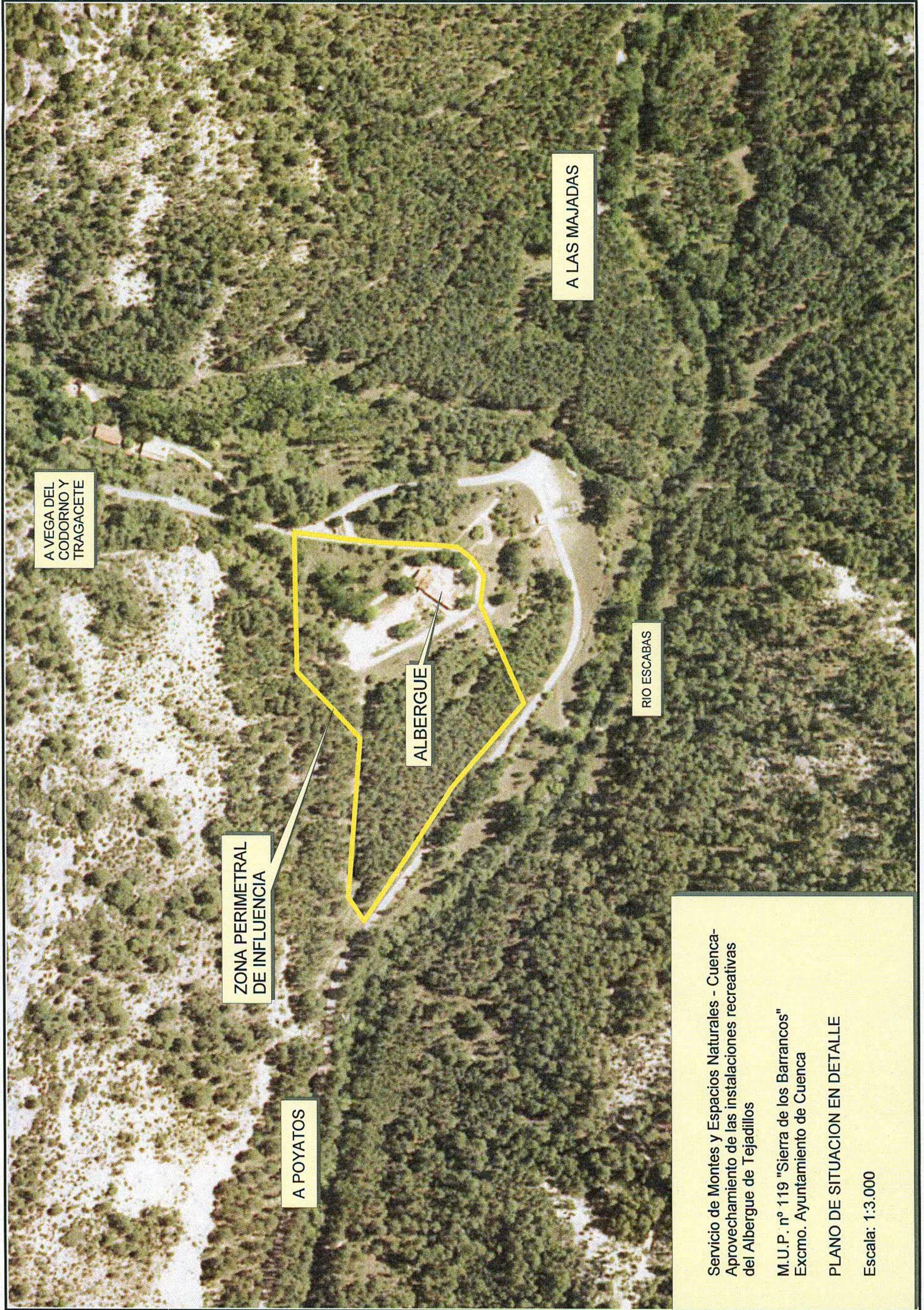
DEPOSITO DE AGUA

Ubicado a unos cien metros de la edificación principal hay un depósito enterrado para agua, de unos 12m³ que se ha impermeabilizado en la rehabilitación. No dispone de sistema de potabilización y deberá dotarse de los elementos y dispositivos necesarios para permitir su uso compartido con el aledaño Aula de la Naturaleza de Tejadillos.

SISTEMA DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

La instalación dispone de sistema de recogida y canalización de las aguas residuales. Dispone de un depósito separador de grasa y una arqueta de desbaste de sólidos. Las aguas residuales son dirigidas a un equipo de tratamiento y depuración de las mismas consistente en una estación de depuración modular, que se ubica a unos treinta metros al sur de la edificación principal, que dispone de cámara de decantación, cámara de aireación y clarificador para un máximo de ochenta y cuatro habitantes equivalentes. A la salida de la estación de depuración hay una arqueta para la toma de muestras de las aguas depuradas.





A VEGA DEL
CODORNO Y
TRAGACETE

A LAS MAJADAS

RIO ESCABAS

ZONA PERIMETRAL
DE INFLUENCIA

ALBERGUE

A POYATOS

Servicio de Montes y Espacios Naturales - Cuenca-
Aprovechamiento de las instalaciones recreativas
del Albergue de Tejadillos
M.U.P. nº 119 "Sierra de los Barrancos"
Excmo. Ayuntamiento de Cuenca
PLANO DE SITUACION EN DETALLE
Escala: 1:3.000

