



Castilla-La Mancha



Oficina Reg. Entrada Plaza Mayor

Número: 4114 / 2025
Fecha: 11/2/2025 9:56

* CBNE0669542*



Cuenca, 7 de febrero de 2025

ILMO. SR. ALCALDE-PRESIDENTE
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO
C/ Plaza Mayor, nº 1
16001 - CUENCA

Referencia: SMNB/JLSC

Asunto: Remisión Pliego Condiciones
Aprov. recreativo Las Vaquerizas



Adjunto le remito por duplicado el Pliego de Condiciones Particulares por el que se regirá la enajenación del aprovechamiento recreativo de la Casa Forestal de Las Vaquerizas, del Monte de Utilidad Pública nº 113, "Huesas del Vasallo", perteneciente a ese Excmo. Ayuntamiento.

Una vez realizada la adjudicación de este aprovechamiento, deberá ser comunicado a este Servicio el resultado de la misma.

LA JEFA DEL SERVICIO DE
MEDIO NATURAL

Firmado digitalmente en CUENCA a 07-02-2025
por Beatriz Barriaga Zaballos
Cargo: Jefa de Servicio de Medio Natural

CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE	
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA	
Castilla-La Mancha REGISTRO ÚNICO	
10 FEB. 2025	
SALIDA Nº	ENTRADA Nº
124182	

Consejería de Desarrollo Sostenible
Delegación Provincial
C/ Colón, 2
16071-Cuenca

Tel. 969 17 83 00
Correo-e: dcsa.sostenible-cu@jccm.es

www.castillalamancha.es

FECHA DE FIRMA: 11/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO: D3425C37F37E8FA4805091EF83E55D890EF7320
PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es> - Código Seguro de Verificación: 16001IDOC2E861F1A701BFF0409B

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): E8D7F55A5939D741CF5377



Castilla-La Mancha



SERVICIO DE MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD

CUENCA

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCION DEL APROVECHAMIENTO DE EXPLOTACION DEL REFUGIO DE LA CASA FORESTAL DE LAS VAQUERIZAS, UBICADO EN EL MONTE DE U.P. N° 113 "HUESAS DEL VASALLO", PERTENECIENTE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA.

AÑO 2025

Consejería de Desarrollo Sostenible
Delegación Provincial
C/ Colón, 2
16071-Cuenca

Tel. 969 17 83 00
Correo-e: desa.sostenible-cu@jccm.es

www.castillalamancha.es



NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

FECHA DE FIRMA: 11/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO: D3425C97F37E8FA480B5091EF83E55D890EF7320

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCION DEL APROVECHAMIENTO DE EXPLOTACION DEL REFUGIO DE LA CASA FORESTAL DE LAS VAQUERIZAS, UBICADO EN EL MONTE DE U.P. N° 113 “HUESAS DEL VASALLO”, PERTENECIENTE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA.



1.- El aprovechamiento de la explotación del Refugio de la Casa Forestal de las Vaquerizas 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 Medio Natural y Biodiversidad.

2.- El objeto de este aprovechamiento es la enajenación de la explotación del Refugio de la Casa Forestal de las Vaquerizas, ubicado en el Monte de U.P. N° 113 “Huesas del Vasallo”.

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 adjuntan 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 núcleo recreativo objeto de aprovechamiento constará de los siguientes elementos:

- Casa Forestal de Las Vaquerizas, que consta de cuatro estancias independientes entre sí, tres de ellas destinadas a habitaciones y la cuarta destinada a cocina-salón. Existen además dos cuartos de baño, uno asociado a una de las habitaciones y el otro de uso común para toda la edificación. Las instalaciones se entregan sin ningún tipo de mobiliario.

- Nave-almacén
- Sistema de acometida de agua, incluyendo la captación en la Fuente de las Vaquerizas, las conducciones, un equipo de bombeo y un depósito intermedio elevado.
- Sistema de depuración de aguas residuales
- Cerramiento perimetral.

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 las instalaciones, equipamientos y enseres de que se hace entrega, así como su estado de conservación y todas aquellas circunstancias que se consideren convenientes





4.- La explotación se concede para uso de las instalaciones para la actividad de Albergue. 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.

En aplicación de lo requerido en el art. 23 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, el adjudicatario deberá acreditar estar inscrito en el *Registro de empresas de turismo en la naturaleza* dependiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible. Dicha inscripción deberá ser anterior al procedimiento de adjudicación que realice la Entidad Propietaria

5.- La adjudicación se concierta por un plazo de 10 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 décima anualidad.

No obstante, se contempla la posibilidad de que el plazo de adjudicación sea prorrogado, 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 siguientes obras de mejora:

- Retirada de la escalera volada que da acceso a la planta superior bajo cubierta, incluyendo la reparación de la tabiquería en que se sustentan los peldaños, o presentar un estudio/proyecto visado para acondicionar esta zona y que reúna las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa vigente con todas las garantías y seguridad en su uso, si fuera posible.

- Revestimiento mediante fábrica de ladrillo de aislamiento del tubo de chimenea ubicado en la planta bajo cubierta.

- Acondicionamiento y mejora, mediante la construcción de una arqueta accesible, de la zona de la conducción de la acometida de agua en la que se ubica el equipamiento de bombeo.

- Colocación de un canalón para recogida y evacuación de aguas de la cubierta en la fachada anterior de la nave-almacén.

- Instalación de un contador volumétrico tipo A o B de acuerdo a la orden ITC/279/2008 de 31 de enero, que dé cumplimiento a la orden ARM 1312/2009 de 20 de mayo, estando prohibido la colocación de contadores que permitan el borrado de registros

o la puesta a cero. Podrán permitir que el organismo de cuenca pueda precintarlo, si así lo desea.

- Dotar al depósito de distribución de un sistema de cloración semiautomático que permita dosificar hipoclorito sódico apto para la desinfección de agua de bebida en concentraciones de acuerdo al RD3/23 que regula las condiciones técnico-sanitarias de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

Estas mejoras se realizarán por cuenta del adjudicatario, sin que genere ningún derecho a compensación como consecuencia de su ejecución.

7.- El precio de licitación es de 2.000 € (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.

8.- 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 Medio Natural y Biodiversidad. Dicha liquidación incluirá tanto el precio de adjudicación como la liquidación de tarifas técnicas.

9.- La Entidad Propietaria, en el procedimiento de contratación, podrá establecer y valorar requerimientos en cuanto a calificación y experiencia empresarial relacionada con alojamiento y uso público del medio natural.

10.- 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.

11.- El adjudicatario queda obligado a cumplir toda la legislación en materia forestal, medioambiental y en cualquier otra relacionada con las actividades que se desarrollen en las instalaciones, así como a la obtención de todos aquellos permisos, licencias o autorizaciones necesarios.

12.- A la entrega de las instalaciones, éstas se encuentran parcialmente equipadas de instalación de energía eléctrica. Cuenta con cuadro general de mandos y cableado a los diferentes puntos de alumbrado y toma de corriente. La revisión, posibles reparaciones necesarias y puesta en funcionamiento de estos elementos correrán por cuenta del adjudicatario.

Las instalaciones no cuentan con sistema de generación de energía eléctrica, que deberá ser instalado por el adjudicatario, a su costa, previa presentación ante el Servicio





Castilla-La Mancha



del Medio Natural y Biodiversidad de un proyecto a dicho fin suscrito por técnico competente, para su evaluación y, en su caso, autorización, previo consentimiento por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca.

13.- A la entrega de las instalaciones, éstas cuentan con un sistema de suministro de agua corriente. La revisión, posibles reparaciones necesarias y puesta en funcionamiento de estos elementos correrán por cuenta del adjudicatario. En cualquier caso, será necesario acometer la reparación de la zona en que se localiza el equipo de bombeo descrita en el punto 6 de este Pliego.

El mantenimiento de la red de suministro de agua a las instalaciones del Refugio corresponderá al adjudicatario.

El Servicio de Medio Natural y Biodiversidad 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.

14.- Las instalaciones cuentan con un sistema de depuración de aguas residuales consistente en un filtro biológico y un depósito estanco de las aguas depuradas.

El autorizado será responsable del mantenimiento y adecuado funcionamiento de todo el sistema de tratamiento de aguas residuales, evitando en todo momento que se produzcan vertidos al medio natural.

Así mismo será responsable de contratar un servicio de retirada por parte de un gestor autorizado de las aguas acumuladas en el depósito estanco con la periodicidad suficiente para evitar su colmatación.

También será responsable del mantenimiento del adecuado estado de funcionamiento del filtro biológico, que en todo momento debe asegurar los parámetros de tratamiento de aguas exigidos por la legislación aplicable. 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 Servicio del Medio Natural y Biodiversidad se reserva el derecho de comprobar en cualquier momento el adecuado estado de funcionamiento del sistema de depuración. El funcionamiento deficiente será motivo de suspensión cautelar del suministro de agua a las instalaciones hasta su reparación.

15.- Las instalaciones se encuentran parcialmente equipadas con un sistema de calefacción y agua caliente sanitaria. La revisión, posibles reparaciones necesarias y puesta en funcionamiento de este equipamiento correrá por cuenta del adjudicatario.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469



16.- El adjudicatario será responsable de cualquier daño o perjuicio que pudiera ocasionarse como consecuencia de su funcionamiento de los sistemas de energía eléctrica, calefacción, suministro de agua y depuración de aguas residuales, tanto por su uso normal como deficiente, declinando el Servicio del Medio Natural y Biodiversidad cualquier responsabilidad al respecto.

17.- 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 Medio Natural y Biodiversidad se podrá establecer un calendario mínimo de retirada de las basuras a punto de transferencia o transformación.

18.- El adjudicatario será responsable de aportar, a su costa, el equipamiento (electrodomésticos, mobiliario, menaje y otros enseres) mínimo necesario para el funcionamiento de las instalaciones, que complementa 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 Medio Natural y Biodiversidad.

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

19.- Sin autorización previa del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad 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 Medio Natural y Biodiversidad, 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. Todo ello sin perjuicio de obtener obligatoriamente las licencias necesarias.

Todas las obras, instalaciones y reparaciones realizadas por el rematante y que queden incorporadas a la estructura de las edificaciones e instalaciones revertirán a la finalización (tanto por caducidad, rescisión o renuncia) a favor del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, no pudiendo el rematante exigir compensación alguna por las mismas, ni generando ningún tipo de derecho a su favor a la finalización, por cualquier causa, de la adjudicación.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469

HASH DEL CERTIFICADO:
D3425C97F37E8FA40B5091EF83E5D80EF7320
FECHA DE FIRMA:
11/02/2025

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



Castilla-La Mancha



20.- 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 queda obligado a que, tanto por su parte como por la de los usuarios a quien ceda el uso de las instalaciones, se haga un uso correcto de las mismas.

Así mismo deberá conocer el Manual de Buenas Prácticas del Sistema de Gestión Forestal Sostenible de la provincia de Cuenca, del que deberá dar traslado a todos los implicados en la gestión de las instalaciones.

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 Medio Natural y Biodiversidad. 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.

21.- 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 Medio Natural y Biodiversidad declina cualquier responsabilidad ante las citadas situaciones.

22.- El uso como zona de aparcamiento de terrenos colindantes externos a la zona entregada precisará de previa autorización del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.

23.- El rematante se compromete a no realizar ni autorizar el uso del fuego fuera de los lugares destinados específicamente a ese fin. Las instalaciones interiores para dicho uso se entregan en condiciones adecuadas para su utilización en cualquier época del año. No obstante, por parte de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible se podrán establecer limitaciones temporales al uso del fuego en las instalaciones cuando las circunstancias climatológicas así lo aconsejen.



El adjudicatario vendrá obligado a mantener en perfecto estado de mantenimiento los elementos de seguridad de las instalaciones para el uso del fuego (cuerpos exteriores de las chimeneas, matachispas,...).

24.-Salvo autorización expresa por parte del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad, queda prohibida cualquier actuación sobre la vegetación (corta, arranque, desbroce, poda, etc...) existente en la zona.

25.- Las instalaciones podrán ser dotadas de señalización, que deberá estar perfectamente integrados en el entorno, de acuerdo con las instrucciones del Servicio del Medio Natural y Biodiversidad y con el libro de estilo del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

26.- Tanto la Entidad Propietaria como el Servicio de Medio Natural y Biodiversidad 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.

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

Será obligatoria la oferta del uso del refugio para todo tipo de público. Para ello se deberá facilitar al público en general información sobre el sistema y las condiciones de reserva que, al menos, deberá estar disponible tanto físicamente mediante cartelería en el refugio como en una página web habilitada al efecto.

El adjudicatario podrá solicitar del Servicio del Medio Natural la inclusión de la oferta pública del uso de las instalaciones en la publicidad oficial de instalaciones de uso público en el medio natural del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

28.- 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.





29.- La Entidad Propietaria podrá establecer un procedimiento de control del cumplimiento de todo lo referido en los dos puntos anteriores, para lo que el adjudicatario deberá facilitar el acceso a toda aquella documentación necesaria para ello.

30.- 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.

31.- 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 Medio Natural y Biodiversidad, la Entidad Propietaria o los adjudicatarios de los mencionados aprovechamientos.

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

33.- A la finalización, por cualquier causa, del contrato se realizará inspección de las instalaciones objeto del aprovechamiento, que incluirá el buen estado y conservación de las instalaciones, la realización de las mejoras obligatorias en el pliego, la existencia del mobiliario y enseres enumerados en la memoria de equipamiento, la no realización de obras no autorizadas, etc. quedando el rematante obligado a reparar, reponer o devolver a su estado originario aquellos elementos deteriorados, desaparecidos o realizados sin autorización.

34.- El Servicio de Medio Natural y Biodiversidad, 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.



35.- El Servicio de Medio Natural y Biodiversidad se reserva el derecho de interpretar las cláusulas de este Pliego, cuando se suscitasen dudas sobre su aplicación.

Vº Bº
LA JEFE DEL SERVICIO
DE MEDIO NATURAL

Firmado digitalmente en CUENCA a 07-02-2025
por Beatriz Berlanga Zaballos
Cargo: Jefa de Servicio de Medio Natural

Cuenca, a 6 de febrero de 2025
EL INGENIERO DE MONTES
JEFE DE LA SECCION S.C.

Firmado digitalmente en CUENCA a 07-02-2025
por JUAN LUIS SERRANO CUENCA
Cargo: DIRECTOR-CONSERVADOR PARQUE NATURAL DE LA SERRANIA DE CUENCA



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578773935B465CFD469

FECHA DE FIRMA:
11/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO:
D3425C97F37E8FA48B5091EF8E55D890EF7320

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



ANEXO 1

INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS INMUEBLES DE LAS INSTALACIONES DE LA CASA FORESTAL DE LAS VAQUERIZAS

EDIFICACION PRINCIPAL

Se trata de un edificio, con la fachada en su totalidad de piedra y cubierta inclinada de teja árabe. Tiene dos plantas. La superior es diáfana y la inferior está distribuida de la siguiente forma:

- Entrada principal, en la fachada sur, es de dos hojas con reja superior con cristal.
Cuadro general eléctrico.
Cuadro control baterías
1 radiador
- Habitación 1(SO):
Puerta metálica con cerradura.
Ventana de madera de dos hojas con dos frailerros, cristales y reja.
Chimenea.
1 radiador
- Habitación 2 (SE):
Puerta metálica con cerradura.
Ventana de madera de dos hojas con dos frailerros, cristales y reja.
Chimenea.
1 radiador.
- Pasillo principal con puerta de madera y escalera de acceso a la planta superior.
- Aseo pasillo:
1 ducha.
1 lavabo.
1 inodoro.
1 radiador.



- Habitación 3 (NO):
Puerta metálica con cerradura.
1 ventana de madera de dos hojas con dos frailerías, cristales y reja.
Chimenea con dos leñeras laterales de dos huecos.
1 radiador grande
- Aseo habitación 3:
1 ventana de madera de dos hojas con dos frailerías, cristales y reja.
1 ducha.
1 lavabo.
1 inodoro.
1 radiador.
- Habitación 4 (NE):
Abierta al pasillo principal.
2 ventanas, de madera de dos hojas con dos frailerías, cristales y reja.
1 cocina de gas con tres fuegos.
1 lavadero grande con grifo.
1 chimenea con horno metálico.
1 chimenea para instalación de caldera de calefacción y agua caliente.
1 pre-instalación de calefacción
1 radiador grande.
- Entrada trasera, en la fachada norte, de madera de dos hojas, con dos cerraduras y reja exterior.

INSTALACIONES ANEJAS

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

- Captación del agua de la Fuente de las Vaquerizas mediante derivación directa desde la pila.
- Conducción enterrada hasta depósito intermedio de regulación.
- Instalación de un depósito regulador intermedio de poliéster y una capacidad de 3.000 litros, enterrado, con una bomba eléctrica de impulsión.
- Conducción enterrada de una tubería de polietileno desde el depósito regulador hasta el depósito de servicio.
- Depósito elevado de servicio, de polietileno y con capacidad de 1.000 litros, enterrado.
- Conducción enterrada de polietileno desde el depósito de servicio hasta acometida en la edificación.





Castilla-La Mancha



- Red interior, hasta los distintos puntos de servicio, de tubería vista a nivel de zócalo.

SISTEMA DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES:

- Sistema de colectores de PVC desde los puntos de consumo de agua hasta el punto de tratamiento de las aguas residuales.
- Un filtro biológico de poliéster y con capacidad de 1.500 litros.
- Un depósito estanco de poliéster con capacidad para 3.000 litros para recoger las aguas tratadas procedentes del filtro biológico.

CASETA PARA ALMACÉN Y COCHERA:

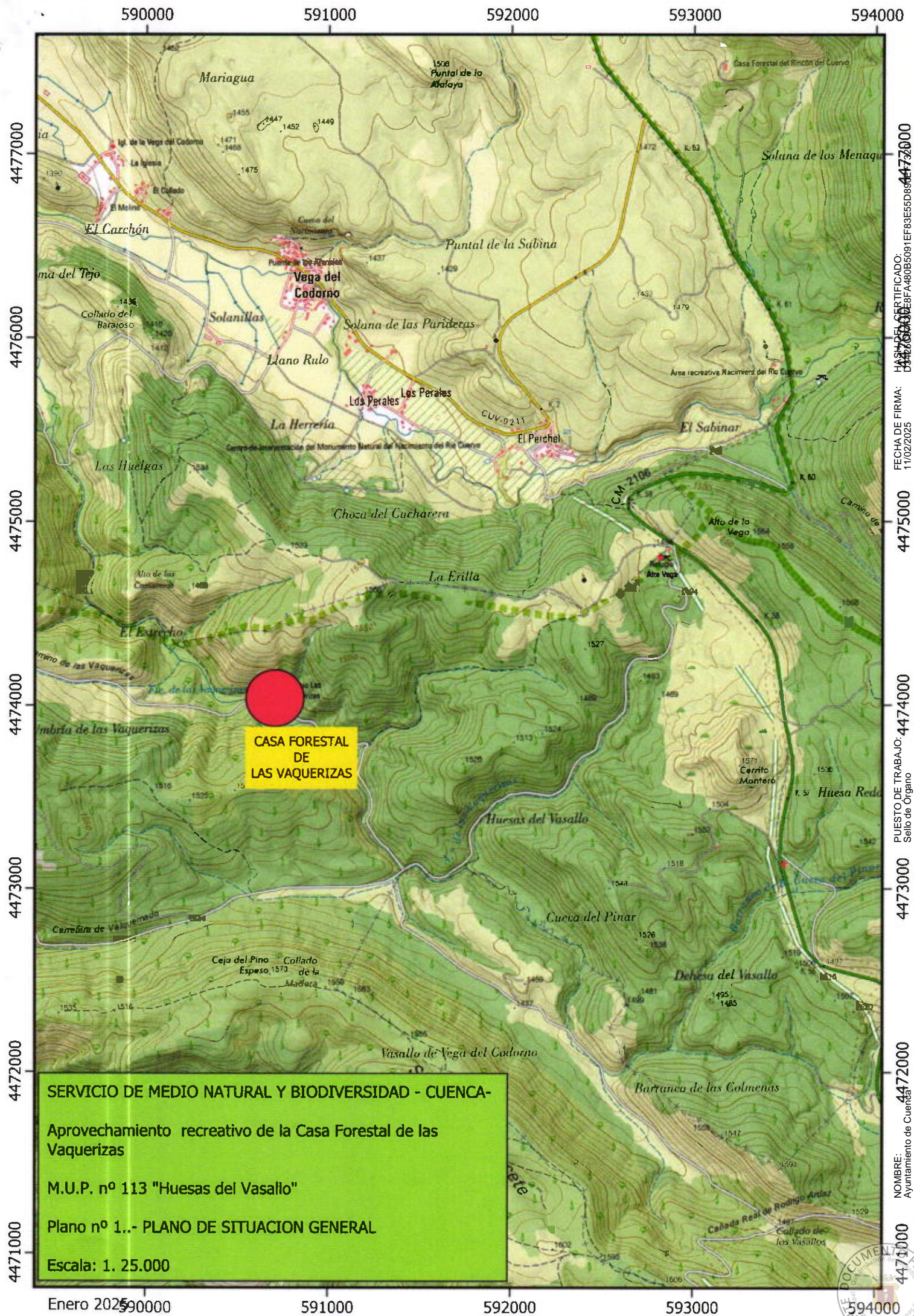
- Caseta destinada a su uso como almacén de equipos y materiales y como cochera. Esta caseta tiene unas dimensiones en planta de 6 x 4 metros y una altura máxima de 2,5 metros en el alero y se ubica empotrada en el talud de los terrenos de relleno aledaños a la Casa.
Cuadro de control de grupo electrógeno.
1 grifo de agua con llave de paso.

La construcción es de obra de bloque de hormigón y cubierta de chapa de acero con protección de espuma de poliuretano. La cubierta está cubierta con teja árabe o mixta.

CERRAMIENTOS PERIMETRALES:

- Cerramiento perimetral de la zona que engloba la edificación principal, la caseta almacén autorizada y el sistema de depuración de aguas residuales.
- El cerramiento es mediante vallado soportado sobre postes de madera, anclados al suelo mediante hormigón.
- La malla del cerramiento es de tipo cinética.





HASH DEL CERTIFICADO: 447600044732000

FECHA DE FIRMA:
11/02/2025

4475000

PUESTO DE TRABAJO: 4474000
Sello de Órgano

4473000

NOMBRE: **4472000**
Ayuntamiento de Cuenca

4471000

590600

590650

590700

590750

4474100

4474050

4474000

4473950

4473900

CAPTACION
FUENTEEDIFICACION
PRINCIPALNAVE
ALMACEN

SERVICIO DE MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD - CUENCA -

Aprovechamiento recreativo de la Casa Forestal de las Vaquerizas

M.U.P. n° 113 "HUESAS DEL VASALLO"

Plano n° 2.- PLANO DE DETALLE

Escala: 1: 1.000

Febrero 2025

FECHA DE FIRMA: 14/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO:
D3425C37F37E8F7A495091EF583E5D80EF7320PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano 4474000

4473950

NOMBRE:
4473900

Municipio de Cuenca





Castilla-La Mancha



SERVICIO DE MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD

CUENCA

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCION DEL APROVECHAMIENTO DE EXPLOTACION DEL REFUGIO DE LA CASA FORESTAL DE LAS VAQUERIZAS, UBICADO EN EL MONTE DE U.P. Nº 113 "HUESAS DEL VASALLO", PERTENECIENTE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA.

AÑO 2025

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469



FECHA DE FIRMA:
11/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO:
D3425C97F37E8FA480B5091EF83E55D890EF7320

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca

Consejería de Desarrollo Sostenible
Delegación Provincial
C/ Colón, 2
16071-Cuenca

1

Tel. 969 17 83 00
Correo-e: desa.sostenible-cu@jccm.es

www.castillalamancha.es



PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA EJECUCION DEL APROVECHAMIENTO DE EXPLOTACION DEL REFUGIO DE LA CASA FORESTAL DE LAS VAQUERIZAS, UBICADO EN EL MONTE DE U.P. N° 113 "HUESAS DEL VASALLO", PERTENECIENTE AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CUENCA.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469

1.- El aprovechamiento de la explotación del Refugio de la Casa Forestal de las Vaquerizas 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 Medio Natural y Biodiversidad.

2.- El objeto de este aprovechamiento es la enajenación de la explotación del Refugio de la Casa Forestal de las Vaquerizas, ubicado en el Monte de U.P. N° 113 "Huesas del Vasallo".

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 adjuntan 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 núcleo recreativo objeto de aprovechamiento constará de los siguientes elementos:

- Casa Forestal de Las Vaquerizas, que consta de cuatro estancias independientes entre sí, tres de ellas destinadas a habitaciones y la cuarta destinada a cocina-salón. Existen además dos cuartos de baño, uno asociado a una de las habitaciones y el otro de uso común para toda la edificación. Las instalaciones se entregan sin ningún tipo de mobiliario.

- Nave-almacén
- Sistema de acometida de agua, incluyendo la captación en la Fuente de las Vaquerizas, las conducciones, un equipo de bombeo y un depósito intermedio elevado.
- Sistema de depuración de aguas residuales
- Cerramiento perimetral.

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 las instalaciones, equipamientos y enseres de que se hace entrega, así como su estado de conservación y todas aquellas circunstancias que se consideren convenientes





4.- La explotación se concede para uso de las instalaciones para la actividad de Albergue. 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.

En aplicación de lo requerido en el art. 23 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, el adjudicatario deberá acreditar estar inscrito en el *Registro de empresas de turismo en la naturaleza* dependiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible. Dicha inscripción deberá ser anterior al procedimiento de adjudicación que realice la Entidad Propietaria

5.- La adjudicación se concierta por un plazo de 10 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 décima anualidad.

No obstante, se contempla la posibilidad de que el plazo de adjudicación sea prorrogado, 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 siguientes obras de mejora:

- Retirada de la escalera volada que da acceso a la planta superior bajo cubierta, incluyendo la reparación de la tabiquería en que se sustentan los peldaños, o presentar un estudio/proyecto visado para acondicionar esta zona y que reúna las condiciones de habitabilidad establecidas por la normativa vigente con todas las garantías y seguridad en su uso, si fuera posible.

- Revestimiento mediante fábrica de ladrillo de aislamiento del tubo de chimenea ubicado en la planta bajo cubierta.

- Acondicionamiento y mejora, mediante la construcción de una arqueta accesible, de la zona de la conducción de la acometida de agua en la que se ubica el equipamiento de bombeo.

- Colocación de un canalón para recogida y evacuación de aguas de la cubierta en la fachada anterior de la nave-almacén.

- Instalación de un contador volumétrico tipo A o B de acuerdo a la orden ITC/279/2008 de 31 de enero, que dé cumplimiento a la orden ARM 1312/2009 de 20 de mayo, estando prohibido la colocación de contadores que permitan el borrado de registros



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469



o la puesta a cero. Podrán permitir que el organismo de cuenca pueda precintarlo, si así lo desea.

- Dotar al depósito de distribución de un sistema de cloración semiautomático que permita dosificar hipoclorito sódico apto para la desinfección de agua de bebida en concentraciones de acuerdo al RD3/23 que regula las condiciones técnico-sanitarias de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

Estas mejoras se realizarán por cuenta del adjudicatario, sin que genere ningún derecho a compensación como consecuencia de su ejecución.

7.- El precio de licitación es de 2.000 € (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.

8.- 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 Medio Natural y Biodiversidad. Dicha liquidación incluirá tanto el precio de adjudicación como la liquidación de tarifas técnicas.

9.- La Entidad Propietaria, en el procedimiento de contratación, podrá establecer y valorar requerimientos en cuanto a calificación y experiencia empresarial relacionada con alojamiento y uso público del medio natural.

10.- 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.

11.- El adjudicatario queda obligado a cumplir toda la legislación en materia forestal, medioambiental y en cualquier otra relacionada con las actividades que se desarrollen en las instalaciones, así como a la obtención de todos aquellos permisos, licencias o autorizaciones necesarios.

12.- A la entrega de las instalaciones, éstas se encuentran parcialmente equipadas de instalación de energía eléctrica. Cuenta con cuadro general de mandos y cableado a los diferentes puntos de alumbrado y toma de corriente. La revisión, posibles reparaciones necesarias y puesta en funcionamiento de estos elementos correrán por cuenta del adjudicatario.

Las instalaciones no cuentan con sistema de generación de energía eléctrica, que deberá ser instalado por el adjudicatario, a su costa, previa presentación ante el Servicio



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469

FECHA DE FIRMA: 11/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO: D3425C97F37E8FA480B5091EF83E5D890EF7320

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca





Castilla-La Mancha



del Medio Natural y Biodiversidad de un proyecto a dicho fin suscrito por técnico competente, para su evaluación y, en su caso, autorización, previo consentimiento por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca.

13.- A la entrega de las instalaciones, éstas cuentan con un sistema de suministro de agua corriente. La revisión, posibles reparaciones necesarias y puesta en funcionamiento de estos elementos correrán por cuenta del adjudicatario. En cualquier caso, será necesario acometer la reparación de la zona en que se localiza el equipo de bombeo descrita en el punto 6 de este Pliego.

El mantenimiento de la red de suministro de agua a las instalaciones del Refugio corresponderá al adjudicatario.

El Servicio de Medio Natural y Biodiversidad 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.

14.- Las instalaciones cuentan con un sistema de depuración de aguas residuales consistente en un filtro biológico y un depósito estanco de las aguas depuradas.

El autorizado será responsable del mantenimiento y adecuado funcionamiento de todo el sistema de tratamiento de aguas residuales, evitando en todo momento que se produzcan vertidos al medio natural.

Así mismo será responsable de contratar un servicio de retirada por parte de un gestor autorizado de las aguas acumuladas en el depósito estanco con la periodicidad suficiente para evitar su colmatación.

También será responsable del mantenimiento del adecuado estado de funcionamiento del filtro biológico, que en todo momento debe asegurar los parámetros de tratamiento de aguas exigidos por la legislación aplicable. 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 Servicio del Medio Natural y Biodiversidad se reserva el derecho de comprobar en cualquier momento el adecuado estado de funcionamiento del sistema de depuración. El funcionamiento deficiente será motivo de suspensión cautelar del suministro de agua a las instalaciones hasta su reparación.

15.- Las instalaciones se encuentran parcialmente equipadas con un sistema de calefacción y agua caliente sanitaria. La revisión, posibles reparaciones necesarias y puesta en funcionamiento de este equipamiento correrá por cuenta del adjudicatario.



16.- El adjudicatario será responsable de cualquier daño o perjuicio que pudiera ocasionarse como consecuencia de su funcionamiento de los sistemas de energía eléctrica, calefacción, suministro de agua y depuración de aguas residuales, tanto por su uso normal como deficiente, declinando el Servicio del Medio Natural y Biodiversidad cualquier responsabilidad al respecto.

17.- 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 Medio Natural y Biodiversidad se podrá establecer un calendario mínimo de retirada de las basuras a punto de transferencia o transformación.

18.- El adjudicatario será responsable de aportar, a su costa, el equipamiento (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 Medio Natural y Biodiversidad.

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

19.- Sin autorización previa del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad 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 Medio Natural y Biodiversidad, 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. Todo ello sin perjuicio de obtener obligatoriamente las licencias necesarias.

Todas las obras, instalaciones y reparaciones realizadas por el rematante y que queden incorporadas a la estructura de las edificaciones e instalaciones revertirán a la finalización (tanto por caducidad, rescisión o renuncia) a favor del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, no pudiendo el rematante exigir compensación alguna por las mismas, ni generando ningún tipo de derecho a su favor a la finalización, por cualquier causa, de la adjudicación.





Castilla-La Mancha



20.- 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 queda obligado a que, tanto por su parte como por la de los usuarios a quien ceda el uso de las instalaciones, se haga un uso correcto de las mismas.

Así mismo deberá conocer el Manual de Buenas Prácticas del Sistema de Gestión Forestal Sostenible de la provincia de Cuenca, del que deberá dar traslado a todos los implicados en la gestión de las instalaciones.

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 Medio Natural y Biodiversidad. 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.

21.- 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 Medio Natural y Biodiversidad declina cualquier responsabilidad ante las citadas situaciones.

22.- El uso como zona de aparcamiento de terrenos colindantes externos a la zona entregada precisará de previa autorización del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad.

23.- El rematante se compromete a no realizar ni autorizar el uso del fuego fuera de los lugares destinados específicamente a ese fin. Las instalaciones interiores para dicho uso se entregan en condiciones adecuadas para su utilización en cualquier época del año. No obstante, por parte de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible se podrán establecer limitaciones temporales al uso del fuego en las instalaciones cuando las circunstancias climatológicas así lo aconsejen.



El adjudicatario vendrá obligado a mantener en perfecto estado de mantenimiento los elementos de seguridad de las instalaciones para el uso del fuego (cuerpos exteriores de las chimeneas, matachispas,...).

24.-Salvo autorización expresa por parte del Servicio de Medio Natural y Biodiversidad, queda prohibida cualquier actuación sobre la vegetación (corta, arranque, desbroce, poda, etc...) existente en la zona.

25.- Las instalaciones podrán ser dotadas de señalización, que deberá estar perfectamente integrados en el entorno, de acuerdo con las instrucciones del Servicio del Medio Natural y Biodiversidad y con el libro de estilo del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

26.- Tanto la Entidad Propietaria como el Servicio de Medio Natural y Biodiversidad 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.

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

Será obligatoria la oferta del uso del refugio para todo tipo de público. Para ello se deberá facilitar al público en general información sobre el sistema y las condiciones de reserva que, al menos, deberá estar disponible tanto físicamente mediante cartelería en el refugio como en una página web habilitada al efecto.

El adjudicatario podrá solicitar del Servicio del Medio Natural la inclusión de la oferta pública del uso de las instalaciones en la publicidad oficial de instalaciones de uso público en el medio natural del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.

28.- 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.





29.- La Entidad Propietaria podrá establecer un procedimiento de control del cumplimiento de todo lo referido en los dos puntos anteriores, para lo que el adjudicatario deberá facilitar el acceso a toda aquella documentación necesaria para ello.

30.- 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.

31.- 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 Medio Natural y Biodiversidad, la Entidad Propietaria o los adjudicatarios de los mencionados aprovechamientos.

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

33.- A la finalización, por cualquier causa, del contrato se realizará inspección de las instalaciones objeto del aprovechamiento, que incluirá el buen estado y conservación de las instalaciones, la realización de las mejoras obligatorias en el pliego, la existencia del mobiliario y enseres enumerados en la memoria de equipamiento, la no realización de obras no autorizadas, etc. quedando el rematante obligado a reparar, reponer o devolver a su estado originario aquellos elementos deteriorados, desaparecidos o realizados sin autorización.

34.- El Servicio de Medio Natural y Biodiversidad, 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.



35.- El Servicio de Medio Natural y Biodiversidad se reserva el derecho de interpretar las cláusulas de este Pliego, cuando se suscitasen dudas sobre su aplicación.

Vº Bº
LA JEFE DEL SERVICIO
DE MEDIO NATURAL

Firmado digitalmente en CUENCA a 07-02-2025
por Beatriz Berlanga Zaballos
Cargo: Jefa de Servicio de Medio Natural

Cuenca, a 6 de febrero de 2025
EL INGENIERO DE MONTES
JEFE DE LA SECCION S.C.

Firmado digitalmente en CUENCA a 07-02-2025
por JUAN LUIS SERRANO CUENCA
Cargo: DIRECTOR-CONSERVADOR PARQUE NATURAL DE LA SERRANIA DE CUENCA



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469

FECHA DE FIRMA: 11/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO: D3425C97F37E8FA480B5091EF83E55D890EF7320

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



ANEXO 1

INVENTARIO DE LOS ELEMENTOS INMUEBLES DE LAS INSTALACIONES DE LA CASA FORESTAL DE LAS VAQUERIZAS

EDIFICACION PRINCIPAL

Se trata de un edificio, con la fachada en su totalidad de piedra y cubierta inclinada de teja árabe. Tiene dos plantas. La superior es diáfana y la inferior está distribuida de la siguiente forma:

- Entrada principal, en la fachada sur, es de dos hojas con reja superior con cristal.
Cuadro general eléctrico.
Cuadro control baterías
1 radiador
- Habitación 1(SO):
Puerta metálica con cerradura.
Ventana de madera de dos hojas con dos fraileros, cristales y reja.
Chimenea.
1 radiador
- Habitación 2 (SE):
Puerta metálica con cerradura.
Ventana de madera de dos hojas con dos fraileros, cristales y reja.
Chimenea.
1 radiador.
- Pasillo principal con puerta de madera y escalera de acceso a la planta superior.
- Aseo pasillo:
1 ducha.
1 lavabo.
1 inodoro.
1 radiador.



- Habitación 3 (NO):

Puerta metálica con cerradura.

1 ventana de madera de dos hojas con dos frailerías, cristales y reja.

Chimenea con dos leñeras laterales de dos huecos.

1 radiador grande

- Aseo habitación 3:

1 ventana de madera de dos hojas con dos frailerías, cristales y reja.

1 ducha.

1 lavabo.

1 inodoro.

1 radiador.

- Habitación 4 (NE):

Abierta al pasillo principal.

2 ventanas, de madera de dos hojas con dos frailerías, cristales y reja.

1 cocina de gas con tres fuegos.

1 lavadero grande con grifo.

1 chimenea con horno metálico.

1 chimenea para instalación de caldera de calefacción y agua caliente.

1 pre-instalación de calefacción

1 radiador grande.

- Entrada trasera, en la fachada norte, de madera de dos hojas, con dos cerraduras y reja exterior.

INSTALACIONES ANEJAS

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:

- Captación del agua de la Fuente de las Vaquerizas mediante derivación directa desde la pila.
- Conducción enterrada hasta depósito intermedio de regulación.
- Instalación de un depósito regulador intermedio de poliéster y una capacidad de 3.000 litros, enterrado, con una bomba eléctrica de impulsión.
- Conducción enterrada de una tubería de polietileno desde el depósito regulador hasta el depósito de servicio.
- Depósito elevado de servicio, de polietileno y con capacidad de 1.000 litros, enterrado.
- Conducción enterrada de polietileno desde el depósito de servicio hasta acometida en la edificación.





Castilla-La Mancha



- Red interior, hasta los distintos puntos de servicio, de tubería vista a nivel de zócalo.

SISTEMA DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES:

- Sistema de colectores de PVC desde los puntos de consumo de agua hasta el punto de tratamiento de las aguas residuales.
- Un filtro biológico de poliéster y con capacidad de 1.500 litros.
- Un depósito estanco de poliéster con capacidad para 3.000 litros para recoger las aguas tratadas procedentes del filtro biológico.

CASETA PARA ALMACÉN Y COCHERA:

- Caseta destinada a su uso como almacén de equipos y materiales y como cochera. Esta caseta tiene unas dimensiones en planta de 6 x 4 metros y una altura máxima de 2,5 metros en el alero y se ubica empotrada en el talud de los terrenos de relleno aledaños a la Casa.
Cuadro de control de grupo electrógeno.
1 grifo de agua con llave de paso.

La construcción es de obra de bloque de hormigón y cubierta de chapa de acero con protección de espuma de poliuretano. La cubierta está cubierta con teja árabe o mixta.

CERRAMIENTOS PERIMETRALES:

- Cerramiento perimetral de la zona que engloba la edificación principal, la caseta almacén autorizada y el sistema de depuración de aguas residuales.
- El cerramiento es mediante vallado soportado sobre postes de madera, anclados al suelo mediante hormigón.
- La malla del cerramiento es de tipo cinegética.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 69C578775935B465CFD469

FECHA DE FIRMA: 11/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO: D3425C97F37E8FA480B5091EF83E55D890EF7320

PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

NOMBRE:
Ayuntamiento de Cuenca



590000

591000

592000

593000

594000

4477000

4476000

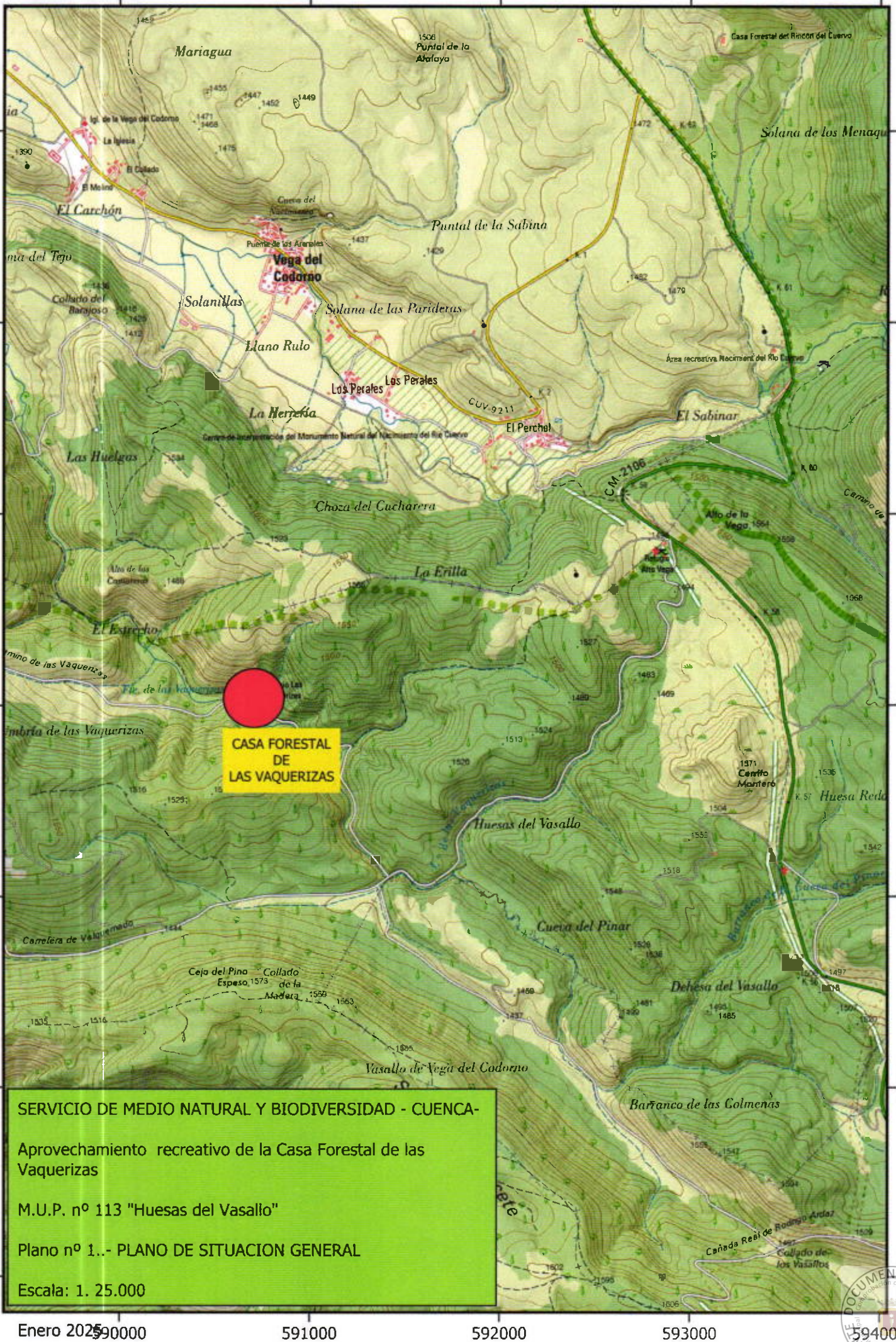
4475000

4474000

4473000

4472000

4471000



SERVICIO DE MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD - CUENCA-

Aprovechamiento recreativo de la Casa Forestal de las Vaquerizas

M.U.P. n° 113 "Huesas del Vasallo"

Plano n° 1.- PLANO DE SITUACION GENERAL

Escala: 1: 25.000

Enero 2025

591000

592000

593000

594000

4477000

4476000

4475000

4474000

4473000

4472000

4471000

HABER DEL SERVICIO DE MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD - CUENCA-

FECHA DE FIRMA: 11/02/2025

4475000

4474000

4473000

4472000

4471000

PUESTO DE TRABAJO: Sello de Órgano

NOMBRE: Ayuntamiento de Cuenca

FIRMA

590600

590650

590700

590750

4474100

4474050

4474000

4473950

4473900

CAPTACION
FUENTEEDIFICACION
PRINCIPALNAVE
ALMACEN

SERVICIO DE MEDIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD - CUENCA -

Aprovechamiento recreativo de la Casa Forestal de las Vaquerizas

M.U.P. n° 113 "HUESAS DEL VASALLO"

Plano n° 2.- PLANO DE DETALLE

Escala: 1: 1.000

Febrero 2025

FECHA DE FIRMA: 14/02/2025
HASH DEL CERTIFICADO: D3425C97F37E8FA40991EF8E55D890EF7320PUESTO DE TRABAJO:
Sello de Órgano

4473950

NOMBRE:
4473900