

DOCUMENTO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ARRENDAMIENTO DE UN TERRENO DE 3.580 m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS (T.T.M.) DE ARRÚBAL (LA RIOJA)

**N º DE EXPEDIENTE
2025/06/002**



**ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE NEGOCIO Y CLIENTES
DIRECCIÓN DE SERVICIOS LOGÍSTICOS**

ÍNDICE

1. UBICACIÓN.....	3
2. ACCESOS:	3
2.1. POR FERROCARRIL.....	3
2.2. POR CARRETERA	4
3. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES	5
3.1. INSTALACIÓN TÉCNICA PARA EL TRATAMIENTO DE TRENES	5
3.2. ZONA LOGÍSTICA.....	6
4. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN	6
5. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES.....	8
6. GASTOS Y CONSUMOS.....	9
7. INVERSIONES PARA REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO.....	10
8. ENTREGA DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES.....	10
8.1. Actas de entrega previas al inicio del servicio	10

1. UBICACIÓN

La Terminal de Transporte de Mercancías de Arrúbal (TTM de Arrúbal) está gestionada por la Gerencia de Servicios Logísticos Norte, y se encuentra situada en el polígono industrial El Sequero, en el término municipal de Arrúbal (La Rioja).

La dirección de la TTM es C/ Del Rio Cidacos s/n– C.P. 26509 Arrúbal (La Rioja).

Ubicación

42°25'47"N 2°15'19"W

2. ACCESOS

2.1. POR FERROCARRIL:

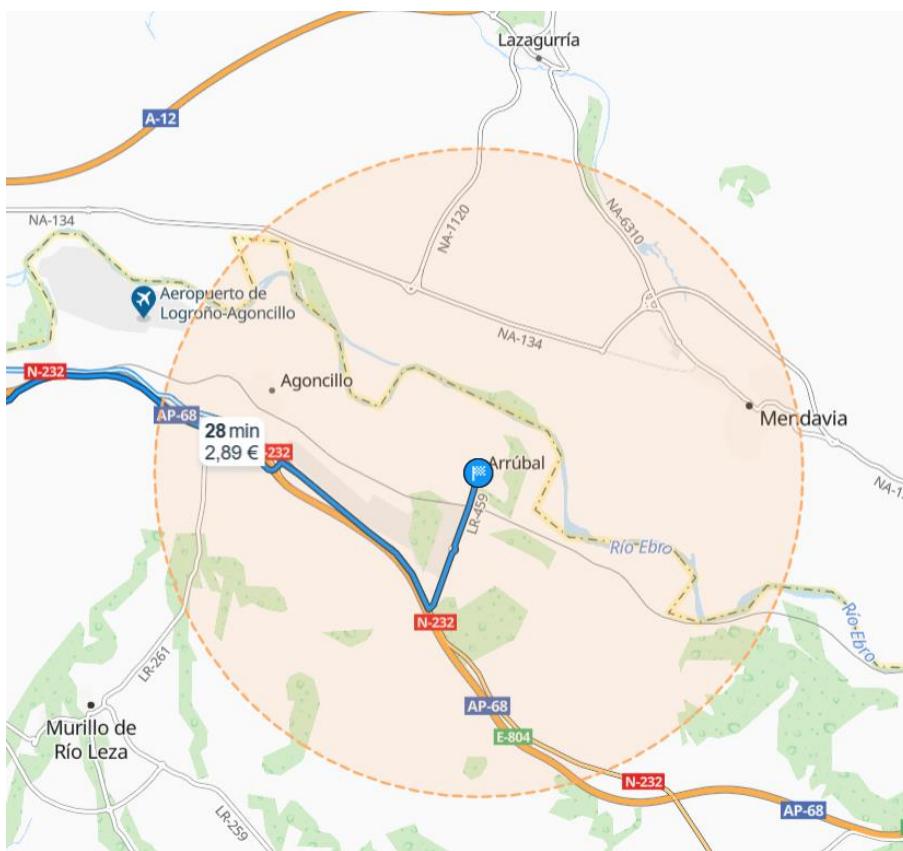
La Terminal de Transportes de Mercancías de Arrúbal cuenta con una estratégica conexión directa a la Red Ferroviaria de Interés General (R.F.I.G.) a través de la línea ferroviaria número 700, que conecta Castejón de Ebro con Bilbao. Esta infraestructura ferroviaria presenta las siguientes características técnicas:

- **Ancho de vía:** Ibérico (1.668 mm)
- **Configuración:** Vía única
- **Electrificación:** Línea completamente electrificada



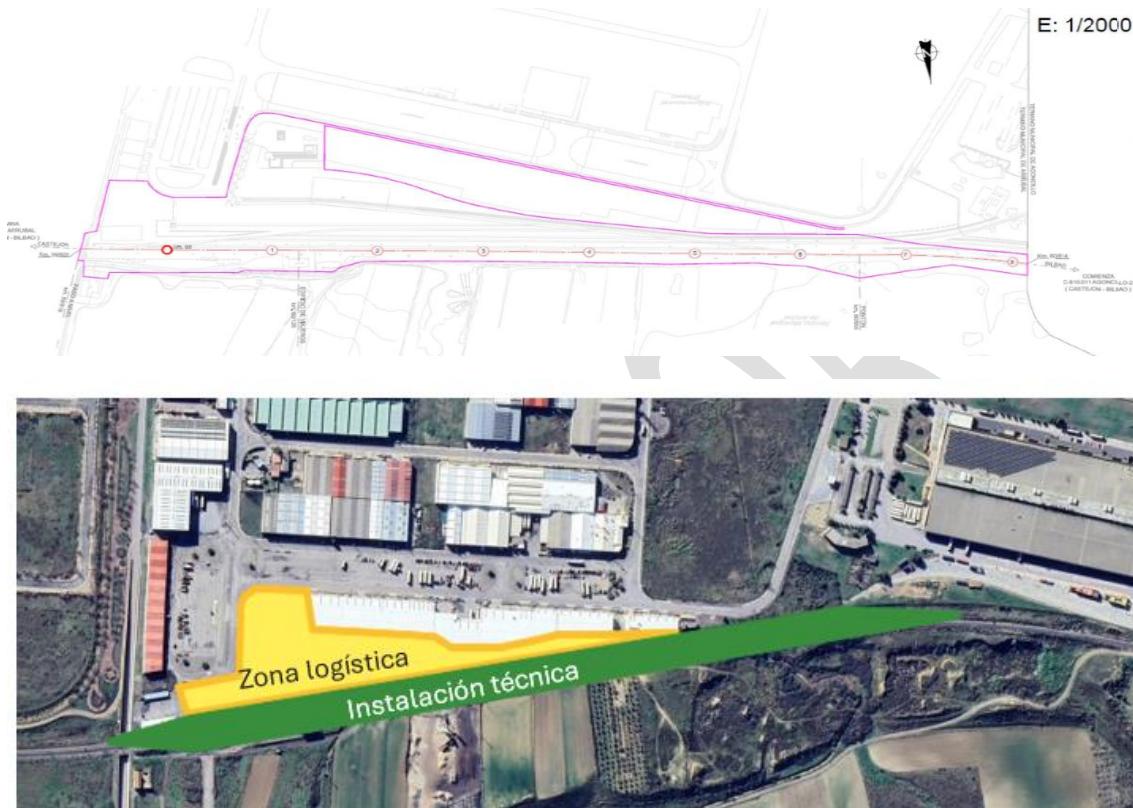
2.2. POR CARRETERA:

Para llegar a la C/del Río Cidacos, ubicada dentro del **Polígono Industrial El Sequero**, se puede acceder por la **AP-68** o por la **N-232**, y posteriormente tomar la carretera local **LR-459**, que conduce directamente al polígono.

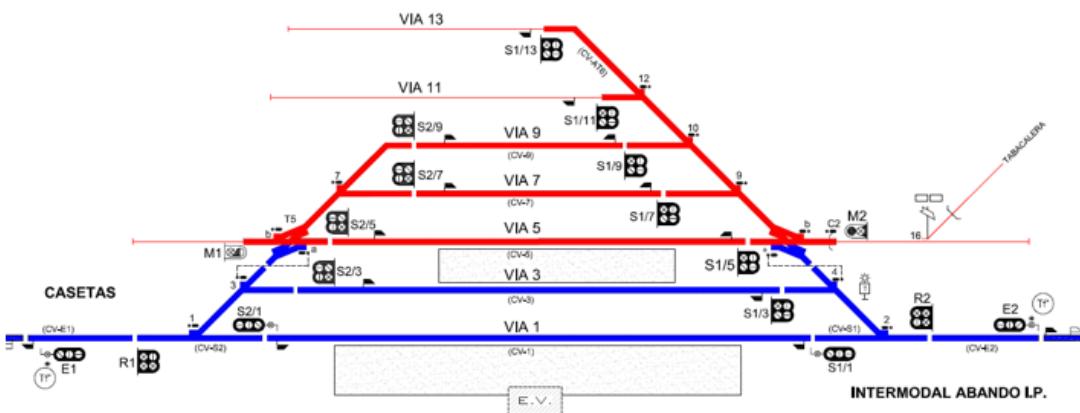


3. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES DE LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE ARRUBAL

La Terminal de Transporte de Mercancías de Arrúbal se extiende sobre una superficie total aproximada de 52.600 m², en la que se encuentran la Instalación Técnica y la Zona Logística.



3.1. INSTALACIÓN TÉCNICA PARA EL TRATAMIENTO DE TRENES (28.000 m²)



- Dispone de 7 vías de ancho ibérico, que ocupan una superficie de 28.000 m²:
- 5 vías sobre balasto y electrificadas para la recepción, expedición, maniobras y apartado de trenes con las siguientes longitudes:

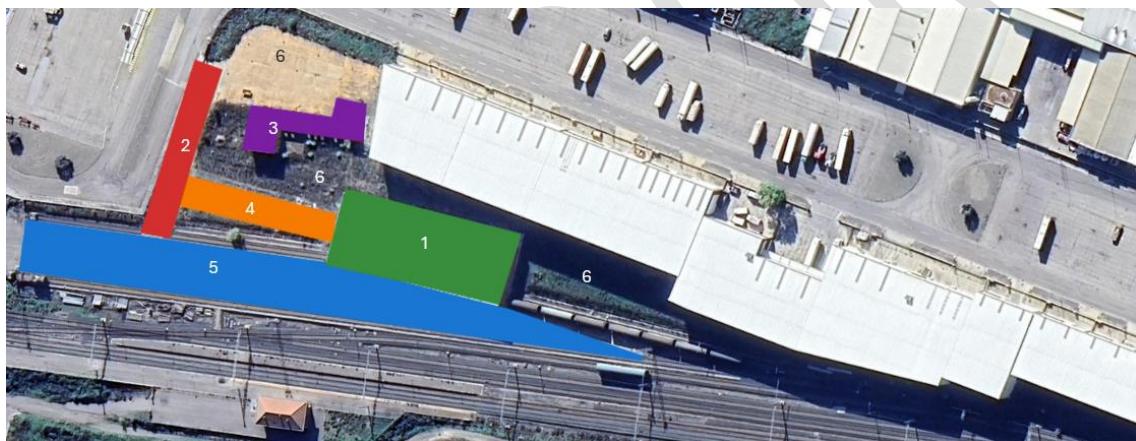
LONGITUD VIA 1: 577 Mts.
LONGITUD VIA 3: 511 Mts.
LONGITUD VIA 5: 369 Mts.
LONGITUD VIA 7: 293 Mts.
LONGITUD VIA 9: 223 Mts.

- 2 vías mango sobre balasto y electrificadas (vías M1 y M2) para realizar las maniobras entre la zona logística y la instalación técnica.

LONGITUD VÍA M1: 31Mts
LONGITUD VIA M2: 350Mts

Todos los cambios de la estación están telemandados, excepto la aguja/calce AC16 a la derivación particular Royo Operador Logístico.

3.2. ZONA LOGÍSTICA (25.000m²)

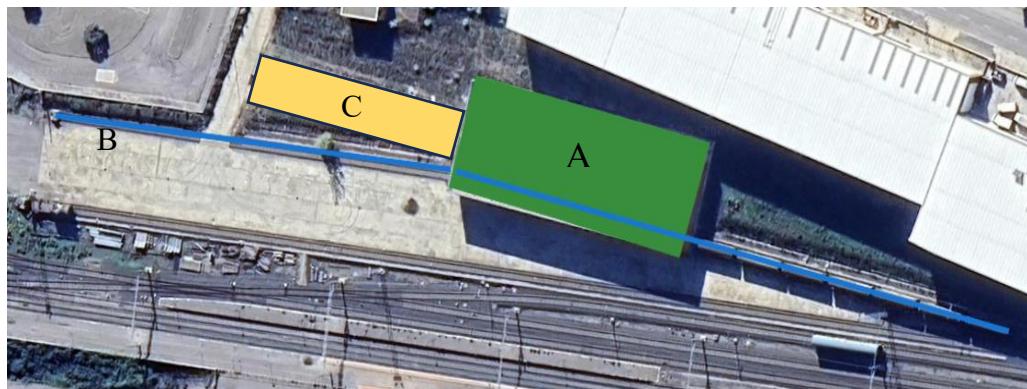


La zona logística cuenta con los siguientes espacios:

- 1. Parcela en terreno compactado de 2.100m².
- 2. Vial asfaltado de acceso a la zona logística de 600m² de uso común.
- 3. Edificio destinado a uso administrativo de 216m².
- 4. Vial asfaltado de acceso y uso exclusivo para la parcela de 550m².
- 5. Playa destinada a carga y descarga de mercancías con solado de losa de hormigón de 4.575 m².
- 6. Terreno en zahorra de 16.959m².
- 2 Vías de topeta sobre balasto y sin electrificar (vías 11 y 13) para realizar las tareas de carga y descarga, ambas con una longitud de 310m.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN

El terreno objeto de la presente licitación se ubica dentro de la Zona Logística de la T.T.M. y comprende una superficie total de 3.580 metros cuadrados. Dentro de esta área se encuentran distribuidos los siguientes espacios e instalaciones:



- **Terreno principal (Zona A):** Superficie de terreno compactado de 2.100 m², con dimensiones de 30 metros de ancho por 70 metros de largo.
- **Vía ferroviaria n.º 13 (Zona B):** Área destinada a operaciones de carga y descarga de vagones de ferrocarril, que ocupa una superficie de 930 m², de uso exclusivo. Las especificaciones técnicas y dimensiones de esta vía se encuentran detalladas en el apartado 3.2 del presente documento.
- **Vial de acceso exclusivo (Zona C):** Superficie pavimentada de 550 m² de uso privativo para el acceso a las instalaciones.

Restricciones de uso y condiciones generales:

Limitaciones de actividad: Queda expresamente prohibida la realización de actividades distintas a las especificadas anteriormente sin la previa autorización escrita de Adif.

Manipulación de materias peligrosas: Se prohíbe terminantemente la manipulación de materias peligrosas (MM.PP.) en los espacios objeto de arrendamiento, salvo autorización expresa de Adif y cumplimiento estricto de toda la normativa vigente aplicable al manejo, almacenamiento, carga, descarga y transporte de este tipo de mercancías.

Condiciones de seguridad y responsabilidades: Se hace constar expresamente que los espacios objeto de licitación no disponen de servicio de vigilancia o seguridad específico. En consecuencia, Adif queda exenta de cualquier responsabilidad derivada de posibles daños, sustracciones, robos o hurtos que pudieran acontecer en las instalaciones adjudicadas.

En el supuesto de que el adjudicatario considere necesaria la implementación de medidas de seguridad adicionales o la contratación de servicios de vigilancia, dichas actuaciones correrán íntegramente por su cuenta y cargo, sin que ello genere obligación alguna para Adif.

5. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES

El Adjudicatario queda obligado a conservar los espacios e instalaciones objeto de licitación en perfecto estado de utilización, limpieza e higiene, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas. Asimismo, se obliga a impedir toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros, cerrando perimetralmente los espacios e instalaciones objeto de licitación, siempre que sea posible.

El Adjudicatario queda obligado a realizar un uso correcto de los espacios e instalaciones que se le hubieran cedido o sobre los que vaya a realizar la ejecución de los servicios objeto de este PCP.

De igual forma el Adjudicatario llevará a cabo las obras necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad en el espacio e instalaciones cedidas, por su cuenta y a su exclusivo cargo, procediendo, además, a su equipamiento con cuantas instalaciones se precisen (suministro de energía eléctrica, agua, gas, etc.).

El adjudicatario queda obligado al mantenimiento de las instalaciones de servicio, durante la totalidad de la vigencia del contrato.

Para llevar a cabo estos mantenimientos, el Adjudicatario se obligará a realizar e implantar un Plan del mantenimiento de los espacios e instalaciones que cumpla con los requerimientos establecidos en la normativa vigente.

Además, este Plan incluirá la trazabilidad documental de las operaciones de mantenimiento durante la vigencia del contrato (órdenes y partes de trabajo), así como las medidas a adoptar para garantizar el cumplimiento de los cambios normativos de mantenimiento y técnicos, actuales y/o futuros que puedan darse.

Este Plan será presentado a ADIF, en cuanto a todos aquellos espacios e instalaciones objeto de licitación, antes de su implantación definitiva por el Adjudicatario. El Adjudicatario será único responsable de la preparación e implantación del citado Plan, así como de su seguimiento y control. ADIF queda expresamente excluido de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento de este Plan.

Por último, para asegurar la planificación, control y seguimiento de todos aquellos elementos (políticas, procesos, procedimientos, indicadores etc.) de la organización del Adjudicatario necesario para el cumplimiento de este Plan de Mantenimiento, el Adjudicatario dispondrá de un Sistema de Gestión de Mantenimiento, que debe estar operativo en los primeros doce meses a contar desde la fecha de inicio de contrato.

ADIF podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de los espacios, equipos e instalaciones que se le hubieran cedido, así como ordenar las actuaciones de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el Adjudicatario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale. Su incumplimiento podrá ser motivo de incurrir en las penalizaciones establecidas en el PCP.

6. GASTOS Y CONSUMOS

- **Consumos derivados del suministro de agua y energía eléctrica.**

En caso de que el Adjudicatario no pueda contratar directamente con las compañías suministradoras de agua y luz, deberá instalar los siguientes contadores:

- Contadores eléctricos; estos deberán ser homologados, autorizados y visados por ADIF teniendo que estar individualizados por:
 - Toma de fuerza
 - Torres de iluminación
- Contadores de consumo individualizados por toma de agua; deberán ser homologados y autorizados por ADIF.

ADIF repercutirá al Adjudicatario los consumos de agua y energía eléctrica de los espacios incluidos en esta licitación, cuando el Adjudicatario no pueda contratar directamente estos suministros con las compañías proveedoras.

- **Gastos responsabilidad en exclusiva del Adjudicatario:**

- Mantenimiento, limpieza y conservación de los espacios e instalaciones objeto de licitación.
- Vigilancia y seguridad de los espacios e instalaciones objeto de licitación.

- **Gastos que ADIF puede repercutir al Adjudicatario:**

- Mantenimiento de la vía 13 y de sus elementos de infraestructura ferroviaria, así como del desvío (nº 12).

- **Gastos comunes que ADIF puede repercutir al Adjudicatario:**

Conceptos de Gastos Comunes

Los gastos comunes que serán repercutidos al Adjudicatario se calcularán de acuerdo con el coeficiente de reparto establecido según la superficie ocupada, e incluirán los siguientes conceptos:

- **Mantenimiento de instalación eléctrica:** Comprende tanto el centro de transformación como la instalación de alumbrado general, incluyendo su acometida eléctrica.
- **Mantenimiento, limpieza y conservación** de viales comunes de acceso.
- **Mantenimiento de redes de suministro:** Incluye la red de agua sanitaria y agua no potable.
- **Mantenimiento de sistemas de saneamiento:** Comprende la red de aguas residuales y alcantarillado.
- **Consumos de servicios básicos:** Agua y electricidad correspondientes a las zonas comunes.
- **Tasas municipales:** Tasas de recogida de basura y gestión de residuos.
- **Tributos:** Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Criterio de Reparto

ADIF repercutirá al Adjudicatario los gastos de mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de todas las instalaciones generales de la Terminal que sean utilizadas para el funcionamiento de la actividad adjudicada.

La repercusión de estos gastos se realizará aplicando un coeficiente de reparto calculado según la proporción que representa la superficie adjudicada sobre el total de la superficie de la instalación.

Coeficiente Específico

Para los espacios e instalaciones objeto de esta licitación se establece un **coeficiente de reparto del 7%**, que se aplicará sobre el total de los gastos comunes mencionados anteriormente.

7. INVERSIONES PARA REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO

En el marco de la presente licitación, **no se prevé la ejecución de inversiones por parte del adjudicatario**, limitándose el objeto del contrato al arrendamiento de espacios, sin que ello implique obligaciones de mejora, adecuación o ampliación de las instalaciones existentes.

8. ENTREGA DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES

8.1. ACTAS DE ENTREGA PREVIAS AL INICIO DEL SERVICIO

El Adjudicatario se compromete a formalizar las siguientes Actas, junto con el contrato

- Acta de entrega y ocupación de las instalaciones
- Acta de coordinación de actividades empresariales