

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

ARRENDAMIENTO DE DOS PARCELAS DE 7.900 m² y 4.000 m² EN LA INSTALACIÓN LOGÍSTICA DE EL SALOBRAL (MADRID)

N ° EXPEDIENTE
2023/01/003

ÍNDICE

I.	ESPACIOS, INSTALACIONES Y MEDIOS DE LA INSTALACIÓN LOGÍSTICA DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS	
1.	UBICACIÓN	3
2.	ESQUEMAS Y PLANOS	3
3.	ESPACIOS TÉCNICOS Y LOGÍSTICOS	5
4.	ESQUEMA DE VÍAS PREVISTO	6
5.	RESPONSABILIDADES.....	6
6.	CONSUMO ELÉCTRICO Y DE AGUA.....	7
7.	PROYECTO DE EXPLOTACIÓN	7
8.	ENTREGA DE ESPACIOS E INSTALACIONES A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO	8
II.	INVERSIÓN A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO	9

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES EN LA TERMINALES DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

I. ESPACIOS, INSTALACIONES Y MEDIOS DE LA INSTALACIÓN LOGÍSTICA DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS

1. UBICACIÓN

Terminal Logística de El Salobral.

28021 Madrid, España.

2. ESQUEMAS Y PLANOS

VISTA AÉREA DE LA INSTALACIÓN

Recepción de trenes



En caso de necesidad, los servicios de maniobras deberán ser prestados por medios homologados y agentes debidamente habilitados, bien de su titularidad o contratados a un tercero.

VISTA DE LA ZONA OBJETO DE LICITACIÓN

- Parcela 7.900 m²



- Parcela 4.000 m²



Dirección de ambas parcelas

Carretera de Contenedores s/n, 28021 Madrid

Latitud: 40°20'09.1"N

Longitud: 3°40'47.4"W

3. ESPACIOS TÉCNICOS Y LOGÍSTICOS

Los espacios objeto de esta licitación, presentan una superficie de 7.900 m² y 4.000 m² respectivamente. A continuación, se resumen los principales inmuebles que forman parte de la licitación:

- Parcela de terreno de 7.900 m².
 - Esta parcela con disposición de una vía de 285 m., para realizar la estancia y distribución del material ferroviario.
- Parcela de terreno de 4.000 m².
 - Esta parcela, dispone de una vía lateral de 285 metros, para realizar la estancia y distribución del material ferroviario.

El ofertante deberá presentar una detallada Propuesta de Actividad, Plan de Negocio e inversiones previstas para la/s parcela/s de su interés.

Queda terminantemente prohibida la manipulación de Unidades de Transporte intermodal (UTI), entendiéndose como UTI los contenedores terrestres o marítimos, las plataformas flat, las cajas móviles y los semirremolques de camión. Además, queda igualmente prohibida la manipulación de materias peligrosas (MM.PP.), insalubres y nocivas, salvo que Adif lo autorice y se cumpla, tanto en los espacios arrendados, como en la operativa de manipulación de mercancías, toda la normativa referente al manejo de estas mercancías

No se permitirá ninguna actividad distinta a la/s presentada/s por el adjudicatario en su oferta, si bien, el adjudicatario podrá durante la vigencia del contrato proponer a Adif alguna otra actividad a la/s ofertada/s. que Adif estudiará y autorizará o denegará la propuesta.

No se permite el subarriendo total o parcial de la parcela.

Los espacios e instalaciones que se ceden en régimen de alquiler serán licitados para realizar cualquier actividad relacionada con el transporte por ferrocarril, carga/descarga y logística de mercancías. Quedan expresamente excluidas las actividades anteriormente relacionadas.

El plazo máximo para la ejecución de las inversiones propuestas por el ofertante será de **12 meses**.

Las partes podrán acordar, con una antelación mínima de 6 meses a la terminación del contrato y mediante un Acta de Reconocimiento, el mantenimiento de ciertas obras, materiales, equipos e instalaciones tanto desmontables como no desmontables; elementos que revertirán gratuitamente y libre de cargas a ADIF siempre que estuvieran amortizados de conformidad con los cuadros de amortización acordados entre las partes.

El Adjudicatario deberá verificar las condiciones urbanísticas y de construcción de los espacios e instalaciones objeto de licitación, para su posterior explotación.

La Terminal Logística de El Salobral no cuenta con servicio de vigilancia específico, por lo que ADIF declina cualquier responsabilidad por los daños, robos o hurtos que pudieran ocasionarse. En el supuesto de ser necesaria su contratación para los espacios e instalaciones ligados a la licitación, ésta correrá de cuenta y cargo del Adjudicatario. Asimismo, las instalaciones objeto de licitación no cuentan con suministro de agua y energía eléctrica.

4. ESQUEMA DE VÍAS PREVISTO

Estas parcelas disponen de vías de una longitud aproximada de 285 metros cada una, disponiendo de una superficie de 7.900 m² y 4.000 m² respectivamente en tierra.

En relación con la zona objeto de licitación, el Adjudicatario queda obligado a conservar los espacios y equipamientos puestos a disposición en perfecto estado de utilización, limpieza, higiene y ornato, 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.

ADIF podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de los espacios e instalaciones puestos a disposición y señalar las reparaciones que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale. Para ello ADIF comunicará al adjudicatario un protocolo de inspecciones periódicas.

5. RESPONSABILIDADES

- **ADIF**

A todos los efectos, ADIF es el gestor de la Terminal Logística conservando las siguientes facultades:

- a) Definir las condiciones de acceso a la Terminal Logística, tanto por ferrocarril como por carretera.
- b) Responsable de identificar las vías descritas en el Catálogo de Instalaciones de Servicio (Catálogo) publicado por ADIF en su web, para la realización de las actividades de formación, maniobras de trenes y apartado de material ferroviario.
- c) Definir las actividades a desarrollar en cada uno de los espacios de la Terminal Logística, así como el régimen de prestación de los servicios que sobre ellos se puedan realizar.

ADIF, como gestor de la Terminal Logística, seguirá gestionando y comercializando directamente aquellos espacios no cedidos en este PCP, por lo que se reserva el derecho de paso y acceso a los mismos, tanto para su personal, como para aquellos clientes y usuarios de la Terminal Logística.

- **ADJUDICATARIO**

El Adjudicatario será responsable de los siguientes aspectos:

- a) Definir las condiciones de explotación segura del Terreno arrendado.

Asegurar en todo momento la coordinación con las empresas ferroviarias, de servicios y ADIF para una explotación ordenada, eficiente y segura de la/s parcela/s arrendadas.



6. CONSUMO ELÉCTRICO Y DE AGUA

La contratación de los suministros de agua y energía eléctrica serán por cuenta del Adjudicatario. En el supuesto que el adjudicatario no pueda proceder a su contratación directa con las compañías suministradoras, le serán repercutidos por ADIF en su parte proporcional conforme a los contadores instalados al efecto referidos a los consumos del espacio otorgado.

ADIF requerirá al Adjudicatario para su instalación los siguientes elementos:

- CONTADORES de consumo eléctrico, individualizados por TOMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA instalada, debidamente homologados, autorizados y visados por ADIF.
- CONTADORES de consumo individualizados por TOMA DE AGUA instalada, debidamente homologados, autorizados y visados por ADIF.

ADIF repercutirá, de conformidad a la lectura de los contadores individuales instalados, los consumos correspondientes.

El Adjudicatario debe devolver a ADIF las instalaciones y los medios puestos a su disposición, en las mismas condiciones de uso que cuando se le entregaron, salvo el desgaste propio producido por un uso normal y correcto del equipo y con toda la documentación reglamentaria. Será de referencia el Acta de Entrega establecida en su día para la puesta a disposición por parte de ADIF al Adjudicatario, haciéndose cargo el Adjudicatario de los desperfectos y averías que presenten los inmuebles e instalaciones.

Asimismo, llegada la extinción del contrato, si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del espacio, el Adjudicatario deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado, así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

Será de cuenta y cargo exclusivo del Adjudicatario, si así fuera preciso, la recuperación y el saneamiento ambiental de los terrenos cedidos, a la finalización del contrato o a su extinción o resolución anticipada, o en cuanto ocurra algún derrame o fuga en la instalación, así como el estricto cumplimiento de la normativa ambiental y de seguridad industrial de ámbito nacional, autonómico o local.

7. PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

Previa a la firma del contrato, el adjudicatario deberá presentar un Plan de Explotación, que al menos, estará formado por:

- **Memoria descriptiva** de la explotación segura de la actividad a desarrollar en el inmueble objeto de licitación, incluyendo plano / Lay out de las actividades a desarrollar en las diferentes zonas que conforman el inmueble, como mínimo: instalación técnica para recepción / expedición de material ferroviario y zona logística para las diferentes actividades a realizar.

En este plano además se identificará los accesos ferroviarios y viarios al inmueble, y de los medios de carga /descarga de mercancías y la zona logística.

- **Anteproyecto Técnico y Plan de Inversiones**, a presentar por el Licitador que describa y desarrolle la propuesta de solución técnica prevista para adecuar el inmueble a las actividades a desarrollar durante la vigencia de contrato, recogiendo además el Plan de Inversiones asociadas a la misma. El contenido mínimo de este anteproyecto técnico se ajustará a lo dispuesto en este PCP, en lo que se refiere a su estructura y composición, que deberá articularse en base a los siguientes puntos:
 - Memoria, en la que se describan las actuaciones a realizar y la justificación de la solución adoptada, así como cuanta información se considere relevante.
 - Descripción gráfica (planos generales a escala, esquemas, fotografías) de acuerdo con la naturaleza de las inversiones, para que la propuesta quede definida
 - Presupuesto, con estimación global desglosada por capítulos, distinguiendo presupuesto de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial, e IVA.
 - El Licitador recogerá y justificará el Plan de Inversiones junto con cronograma previsto para su ejecución durante la vigencia del contrato.
 - **Estrategia de Digitalización, para promover** una gestión inteligente de las instalaciones.
 - **Sistemas de gestión: medioambiente, mantenimiento u otros**, como mínimo de acuerdo con lo establecido en PCP.
 - **Plan de Responsabilidad Social Corporativa (RSC)**. Se describirá estrategia, política y acciones de RSC a llevar a cabo durante la vigencia de contrato que recoja entre otros aspectos: medidas de igualdad de género, de accesibilidad, conciliación familiar, política de empleo estable, medidas de cohesión con la comunidad logística y entorno poblacional, código de conducta etc.

Toda obra que realizar en los espacios arrendados será de cuenta y cargo del Adjudicatario, siendo precisa siempre la autorización expresa y por escrito de ADIF, previa al inicio de las mismas.

8. ENTREGA DE ESPACIOS E INSTALACIONES A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

Al término de la vigencia del Contrato, sin necesidad de requerimiento previo alguno, el Arrendatario deberá desalojar, dejar libre y a disposición de ADIF el inmueble arrendado, limpio y sin ningún tipo de instalación o residuo, debiendo formalizarse entre ambas partes, el correspondiente Acta de Devolución.

Asimismo, llegada la extinción del contrato, si se hubieran llevado a cabo actividades susceptibles de provocar la contaminación del espacio, el Adjudicatario deberá aportar Certificado emitido por entidad independiente acreditando su correcto estado, así como las actuaciones que se hayan llevado a cabo para su limpieza.

Será de cuenta y cargo exclusivo del Adjudicatario, si así fuera preciso, la recuperación y el saneamiento ambiental de los terrenos cedidos, a la finalización del contrato o a su extinción o resolución anticipada, o en cuanto ocurra algún derrame o fuga en la instalación, así como el estricto cumplimiento de la normativa ambiental y de seguridad industrial de ámbito nacional, autonómico o local.

II. INVERSIÓN A REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO

El Adjudicatario considerará una inversión para adecuar el espacio arrendado a la actividad de carga/descarga de mercancías transportadas por ferrocarril y/o usos logísticos ferroviarios, a desarrollar en la parcela de su interés.

Es obligatorio realizar a cargo del adjudicatario el cierre perimetral de la parcela adjudicada.

Cuando finalice el contrato el Adjudicatario deberá dejar la terminal en las mismas condiciones en que le fue entregada, retirando todos los elementos.

La implantación se realizaría en cada una de las Parcela de su interés.

El plazo máximo para su ejecución será de 12 meses.

No obstante, lo anterior, las partes podrán acordar, con una antelación mínima de 6 meses a la terminación del contrato y mediante un Acta de Reconocimiento, el mantenimiento de ciertas obras, materiales, equipos e instalaciones tanto desmontables como no desmontables; elementos que revertirán gratuitamente y libre de cargas a ADIF siempre que estuvieran amortizados de conformidad con los cuadros de amortización acordados entre las partes.