

## DOCUMENTO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS E  
INSTALACIONES (63.000 m<sup>2</sup>) EN LA TERMINAL DE  
TRANSPORTES DE MERCANCIAS DE VALLADOLID

N ° DE EXPEDIENTE

2026/06/001

## ÍNDICE

1. UBICACIÓN .....	3
2. ACCESOS .....	3
3. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES DE LA TTM DE VALLADOLID .....	5
3.1. INSTALACIÓN TÉCNICA PARA EL TRATAMIENTO DE TRENES (117.000 m <sup>2</sup> ) .....	6
3.2. TERMINAL INTERMODAL Y DE MERCANCIA GENERAL (63.000M <sup>2</sup> ) .....	7
3.3. ZONA LOGÍSTICA (43.000M <sup>2</sup> ) .....	7
3.4. VÍAL DE ACCESO A LA ZONA LOGÍSTICA (7.000m <sup>2</sup> ) .....	7
4. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN .....	7
4.1. TERMINAL INTERMODAL Y DE MERCANCÍA GENERAL CON USO DE 2 VÍAS .....	7
4.2. EDIFICIO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIOS.....	9
4.3. VIAL DE ACCESO, ZONA PARA OTROS SERVICIOS Y ZONA DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS. ....	12
5. INSTALACIONES COMUNES .....	13
5.1. Iluminación.....	13
5.2. CERRAMIENTOS.....	14
5.3. RED CONTRA INCENDIOS .....	14
6. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES .....	15
7. GASTOS Y CONSUMOS .....	17
8. ADECUACIONES NECESARIAS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO. ....	20
9. INVERSIONES POSIBLES PARA REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO .....	22
10. ENTREGA DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES.....	23
10.1. ACTAS DE RECEPCIÓN PREVIAS AL INICIO DEL SERVICIO .....	23
10.2. ACTA DE DEVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES .....	23

## 1. UBICACIÓN

La Terminal de Transporte de Mercancías de Valladolid (TTM) se encuentra ubicada en el término municipal de Valladolid y pertenece a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

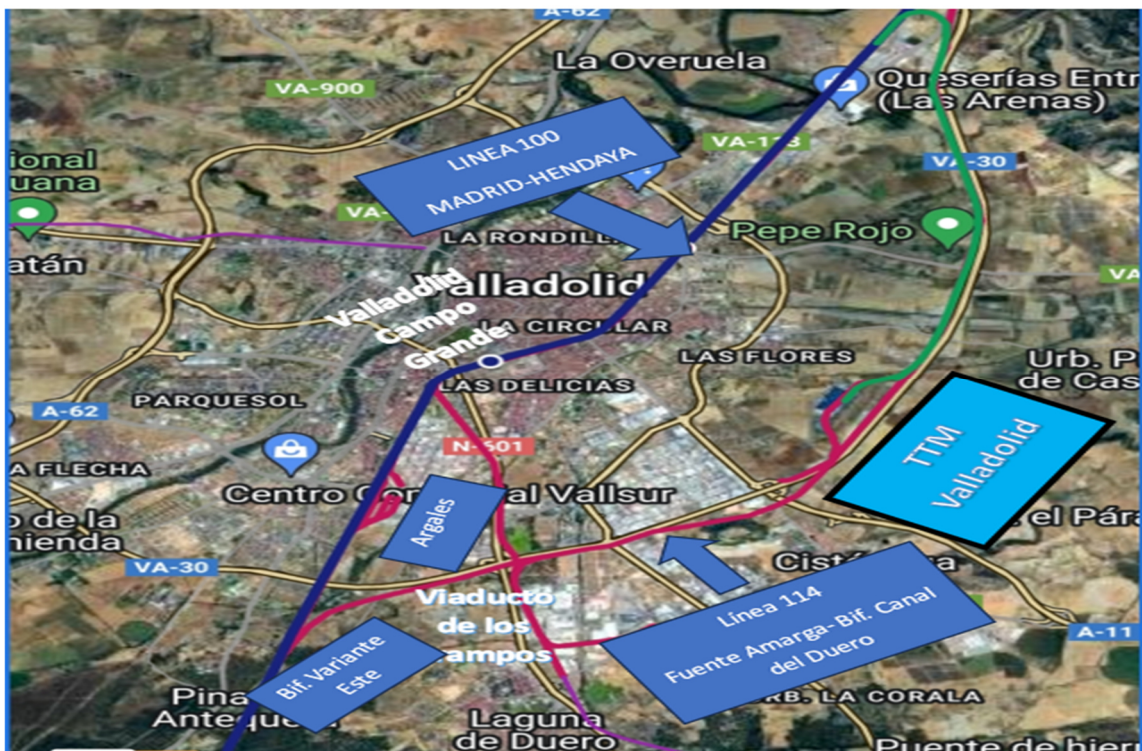
La dirección de la Terminal ferroviaria es Camino de Fuente Amarga s/n– C.P. 47017 Valladolid (Castilla y León).

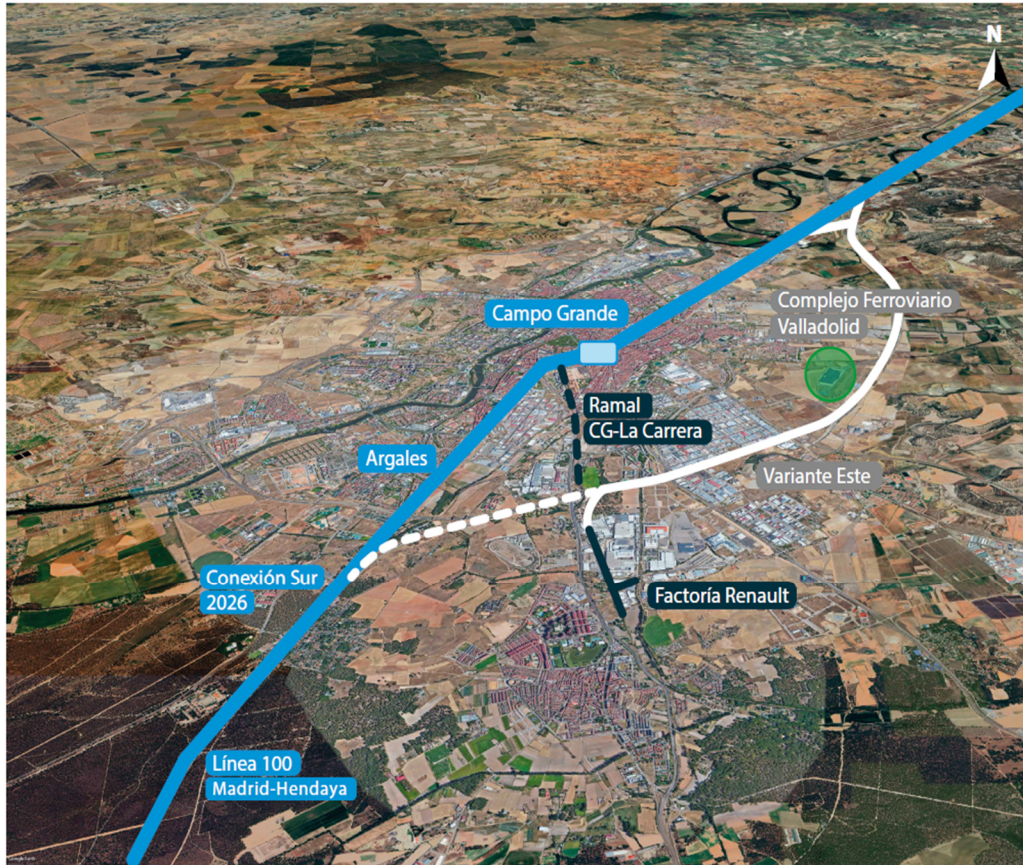
Coordenadas UTM: 41°37'54.4"N 4°41'07.8"W

## 2. ACCESOS

### 2.1. POR FERROCARRIL

La Terminal de Transportes de Mercancías de Valladolid está conectada a la Red Ferroviaria de Interés General (R.F.I.G.) a través de la línea número 114 (Valladolid Fuente Amarga – Bifurcación Canal del Duero) que se conecta con la línea 100 (Madrid- Irún)





## 2.2. POR CARRETERA

La Terminal de Transporte de Mercancías de Valladolid cuenta con acceso a través de la carretera Camino de Fuente Amarga con enlace por la autovía Ronda exterior de Valladolid VA-30 y por la Ronda Este de Valladolid VA-20.

La autovía Ronda Exterior de Valladolid VA-30 nace en la autovía A-62 a la altura de Cabezón de Pisuegra, finalizando de nuevo en ella en Arroyo de la Encomienda, comunicando con la carretera de Cabezón (VA-113), la carretera de Renedo (VA-140), la Autovía del Duero A-11, la Autovía de Pinares A-601, la carretera de Madrid N-601 y la carretera de Rueda CL-610.

La Ronda Este de Valladolid VA-20 nace en la autovía A-62 en el km. 120 finalizando en el enlace con la Autovía de Pinares A-601 y la Avenida de Zamora, comunicando con la carretera de Cabezón (VA-113), la carretera de Renedo (VA-140) y la Autovía de Pinares A-601.



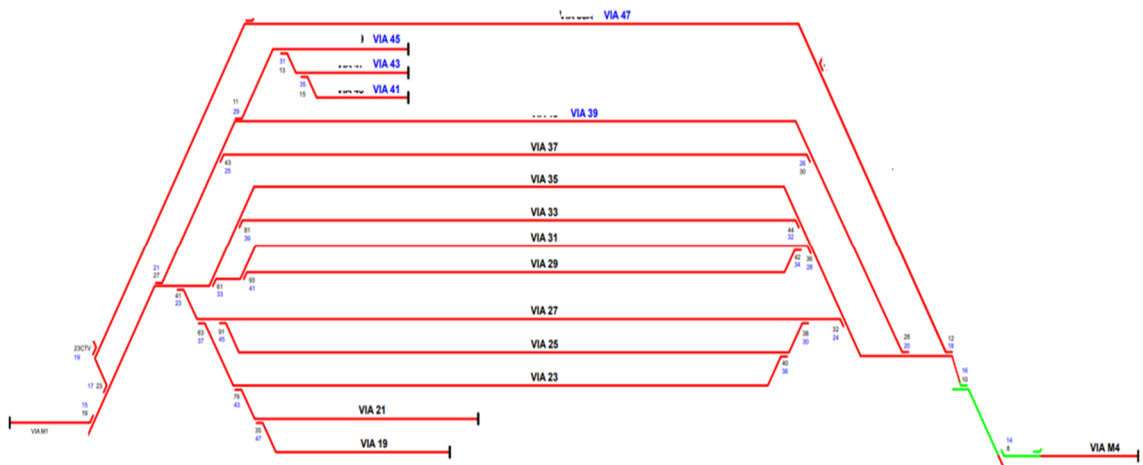
### 3. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES DE LA TTM DE VALLADOLID

La Terminal de Transporte de Mercancías de Valladolid se extiende sobre una superficie total de 230.000 m<sup>2</sup>, en la que se encuentran; Instalación Técnica, Terminal Intermodal y Zona Logística.



### 3.1. INSTALACIÓN TÉCNICA PARA EL TRATAMIENTO DE TRENES (117.000 m<sup>2</sup>)

- Dispone de 14 vías de ancho convencional, que ocupan una superficie de 99.000 m<sup>2</sup>
  - 7 vías sobre balasto y electrificadas para la recepción, expedición, maniobras y apartado de trenes de longitud interoperable de 740 m. (vías 23 a 35)
  - 7 vías para el tratamiento de trenes:
    - a) 2 vías mango sobre balasto y electrificadas para el apartado y estacionamiento. Vía 19 (100 metros) y vía 21 (300 metros)
    - b) 3 vías mango sobre balasto y electrificadas para el apartado de locomotoras. (Vías 41,43 y 45)
    - c) 2 vías mango sobre balasto (vías M1 y M4) para realizar las maniobras entre la terminal intermodal y la instalación técnica de 740 m

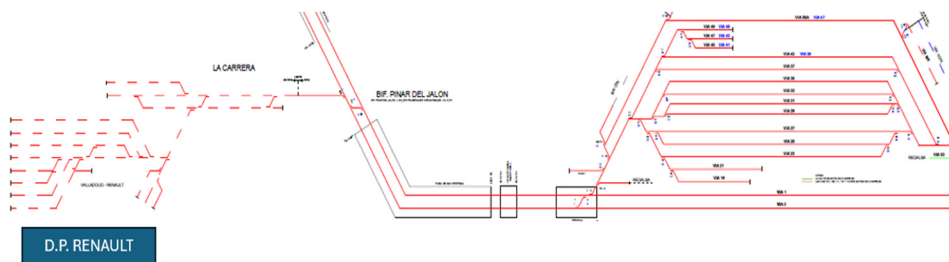


- Terreno en zahorra que ocupa una superficie de 18.000m<sup>2</sup> reservados para una futura ampliación de la instalación técnica.

○ INSTALACIONES RELACIONADAS CON LA TTM

Las instalaciones relacionadas con la TTM son las siguientes:

DENOMINACIÓN	GESTOR
La Carrera	ADIF
Derivación particular de Renault	RENAULT ESPAÑA S.A.



### 3.2. TERMINAL INTERMODAL Y DE MERCANCIA GENERAL (63.000M<sup>2</sup>)

La Terminal intermodal y de carga general, con una superficie de 63.000 m<sup>2</sup>, dispone de los siguientes espacios:

- Losa de carga con una superficie de 37.500 m<sup>2</sup> (750 x 50m) destinados a la actividad de carga, descarga y almacenamiento de mercancía.
- 2 vías sobre balasto (vías 37 y 39), electrificadas en sus cabeceras, paralelas en toda la longitud de 740m a la losa de carga y descarga de mercancía que ocupan una superficie de 18.150m<sup>2</sup>.
- Edificio de gestión administrativa y de servicios con una superficie construida que ocupa 350m<sup>2</sup>.
- Vial de acceso, zona de servicios y zona de estacionamiento de vehículos con una superficie de 7.000m<sup>2</sup>.

### 3.3. ZONA LOGÍSTICA (43.000M<sup>2</sup>)

Terreno que ocupa una superficie de 43.000 m<sup>2</sup> para la expansión de la actividad logística. Posibilidad de conectar con acceso ferroviario.

### 3.4. VÍAL DE ACCESO A LA ZONA LOGÍSTICA (7.000m<sup>2</sup>)

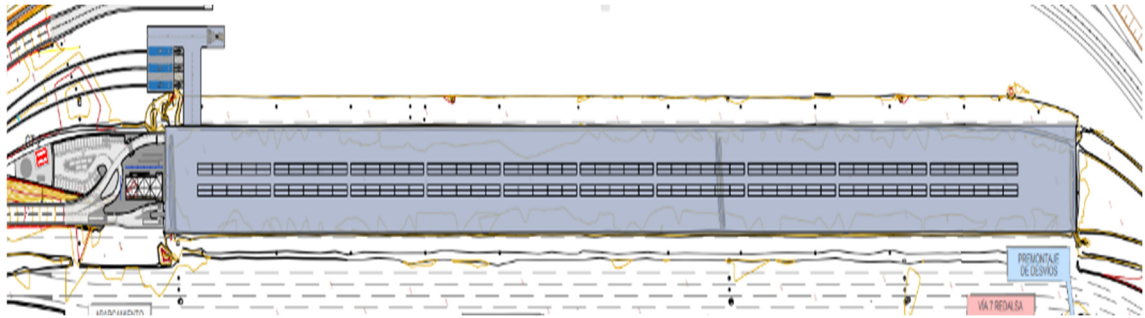
Vial de acceso a la zona logística, con una superficie de 7.000m<sup>2</sup>

## 4. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN

Los espacios e instalaciones que forman parte del objeto de la licitación ocupan una superficie de 63.000m<sup>2</sup>, y son los siguientes:

### 4.1. TERMINAL INTERMODAL Y DE MERCANCÍA GENERAL CON USO DE 2 VÍAS

Playa logística de 37.500 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie con losa de hormigón de 50 m de ancho por 750 m de largo, que incluye el uso de las vías n.º 37 y n.º 39, que ocupan una superficie de 18.150m<sup>2</sup>, cuyo esquema y longitud se detallan en el punto 3.



Dispone de:

- Infraestructura de conexión para contenedores frigoríficos (reefer)

La instalación dispone de infraestructura eléctrica específica para la conexión de contenedores frigoríficos (reefers), compuesta por un cuadro de protecciones eléctricas en baja tensión, diseñado para uso en exteriores y entornos industriales.

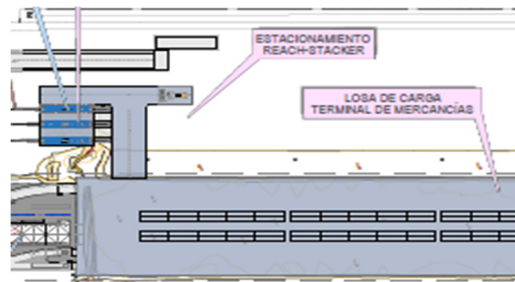
Dicha infraestructura está constituida por un armario eléctrico con un total de 8 cofres de tomas, tipo cofre estanco de superficie, grado de protección IP67, aptos para instalación en exterior. Cada cofre incorpora 6 tomas de corriente trifásicas, dando lugar a un total de 48 tomas de conexión (TC) disponibles para contenedores reefer.

Las tomas eléctricas instaladas son bases industriales trifásicas 3P+T, para 400 V / 380 V, 16 A, conforme a la norma UNE-EN 60309-1/2, con grado de protección IP66-IP67.

El conjunto se encuentra ubicado al inicio de la losa de contenedores, permitiendo una distribución eficiente del suministro eléctrico a los contenedores frigoríficos estacionados, y facilitando las labores de conexión, supervisión y mantenimiento.

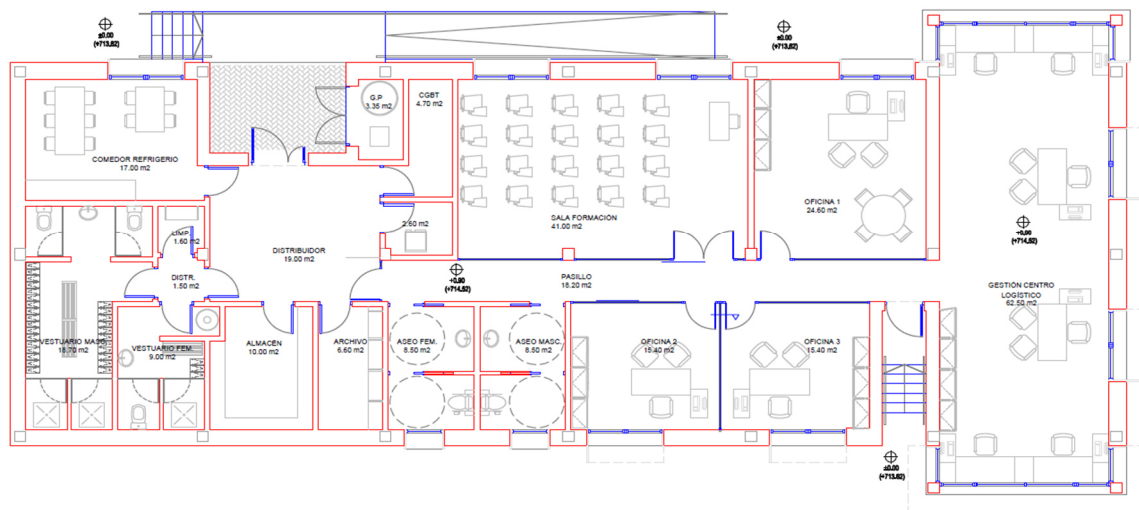
El adjudicatario será responsable del uso adecuado, conservación ordinaria y mantenimiento del equipamiento existente durante la vigencia del contrato, debiendo restituirse al finalizar el mismo en condiciones de uso normal, descontado el desgaste derivado de un uso correcto.

- Incluye un espacio para el estacionamiento y repostaje en auto prestación de grúas móviles autopropulsadas



## 4.2. EDIFICIO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIOS

El edificio de gestión administrativa y de servicios, situado a la entrada, es una construcción en planta baja que ocupa una superficie de 350m<sup>2</sup>, construido con estructura de hormigón. Cuenta con vestíbulo, aseos, vestuarios y áreas de trabajo de distintas dimensiones y usos.



### Climatización

La climatización del edificio se resuelve mediante un sistema de expansión directa tipo multisplit inverter, compuesto por dos (2) unidades exteriores, instaladas en cubierta, y nueve (9) unidades interiores distribuidas en los distintos espacios del edificio. El sistema permite el funcionamiento en modo refrigeración y calefacción, proporcionando confort térmico durante todo el año.

Las características principales de los equipos son las siguientes:

#### Unidades exteriores:

2 unidades. Equipos multisplit inverter, marca Toshiba, con potencia frigorífica/calorífica de 12 kW.

#### Unidades interiores:

8 unidades interiores tipo cassette de cuatro vías, con potencia nominal de 2,55 kW cada una, para oficinas, salas de formación y zonas comunes.

1 unidad interior tipo split mural, con potencia nominal de 2 kW, destinada a dependencias de menor superficie.

Las unidades interiores disponen de regulación independiente por estancia, asegurando una adecuada adaptación a los distintos usos (oficinas, salas de formación, vestuarios y zonas de servicio).

El sistema se caracteriza por:

- Tecnología inverter de alta eficiencia energética.
  - Regulación individual por estancias.
  - Bajos niveles sonoros en funcionamiento normal.
  - Uso de refrigerante R32, de menor impacto ambiental.
- Distribución de aire

La distribución del aire se realiza mediante una red de conductos de impulsión y retorno, con rejillas estratégicamente situadas para asegurar una difusión homogénea del aire climatizado y evitar corrientes molestas. El retorno del aire se efectúa mediante rejillas específicas conectadas a los sistemas de las unidades interiores.

- Ventilación y calidad del aire interior

El edificio dispone de un sistema de ventilación mecánica con recuperación de calor, mediante recuperador entálpico de alta eficiencia, que permite:

La renovación continua del aire interior.

La recuperación energética del aire extraído, reduciendo el consumo energético global.

El cumplimiento de los caudales mínimos de aire exterior exigidos por la normativa vigente.

El sistema de ventilación incluye filtración del aire y control automático en función de las condiciones de funcionamiento, contribuyendo al confort y a la salubridad del edificio.

- Control y regulación

La instalación cuenta con sistemas de control independientes por zonas, permitiendo el ajuste de temperaturas y horarios de funcionamiento según las necesidades reales de uso del edificio, contribuyendo a la optimización del consumo energético.

- Mantenimiento

El mantenimiento de la instalación de climatización se realizará conforme a la normativa vigente y a lo establecido en el apartado 6 del presente Documento de Especificaciones Técnicas (DET), quedando a cargo del adjudicatario, e incluyendo las tareas preventivas y correctivas necesarias sobre las unidades interiores y exteriores, la red de conductos, los elementos de difusión y los sistemas de ventilación y recuperación de calor.

### Fontanería y saneamiento

El Edificio de Gestión Administrativa y de Servicios dispone de las instalaciones de fontanería y saneamiento completamente ejecutadas, que se ponen a disposición del adjudicatario en las

condiciones actuales, no teniendo carácter prescriptivo ni siendo objeto de obras, modificaciones o suministro adicional dentro del presente Documento de Especificaciones Técnicas.

Durante la vigencia del contrato, el adjudicatario:

- Usará las instalaciones de fontanería y saneamiento para el desarrollo normal de su actividad.
- Conservará las instalaciones en buen estado.
- Realizará el mantenimiento ordinario, entendido como: revisiones habituales; limpieza; pequeñas reparaciones derivadas del desgaste normal; sustitución de elementos menores (juntas, grifería, sifones, válvulas, etc.).

Todo ello de acuerdo con la normativa aplicable y con lo establecido en el apartado 6 del Documento de Especificaciones Técnicas (DET), incluyendo expresamente las actuaciones de prevención y control de la legionelosis que resulten de aplicación a la instalación de agua sanitaria, tales como operaciones de limpieza, desinfección, control y registro, conforme a la normativa vigente en materia de salud pública.

### Mobiliario y equipamiento

El Edificio de Gestión Administrativa y de Servicios no se entrega con mobiliario.

No obstante, el edificio se entrega con el equipamiento actualmente instalado, que forma parte del estado existente del inmueble en el momento de la entrega.

El equipamiento descrito a continuación se pone a disposición del adjudicatario en las condiciones existentes en dicho momento, sin carácter prescriptivo y sin constituir obligación de suministro, reposición o ampliación dentro del presente PCP.

El equipamiento instalado incluye:

- Taquillas y bancos de vestuarios.
- Equipamiento sanitario (lavabos, inodoros, platos de ducha y vertederos).

### Tabla resumen del mobiliario instalado

Descripción del elemento	N.º unidades instaladas	Ubicación
Taquilla vestuario	14	Vestuarios
Banco vestuario	3	Vestuarios
Lavabo mural accesible con espejo	3	Aseos
Inodoro accesible	3	Aseos
Inodoro estándar	3	Vestuarios/aseos
Lavabo estándar	4	Vestuarios

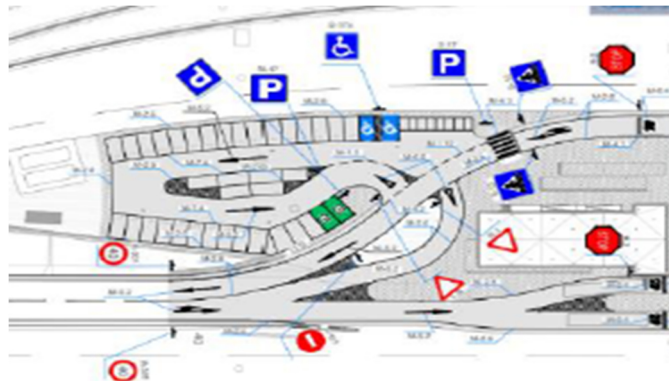
Descripción del elemento	N.º unidades instaladas	Ubicación
Plato de ducha	2	Vestuarios
Estor enrollable	10	Oficinas, salas y comedor
Vertedero	1	Cuarto de limpieza

- Mantenimiento y conservación

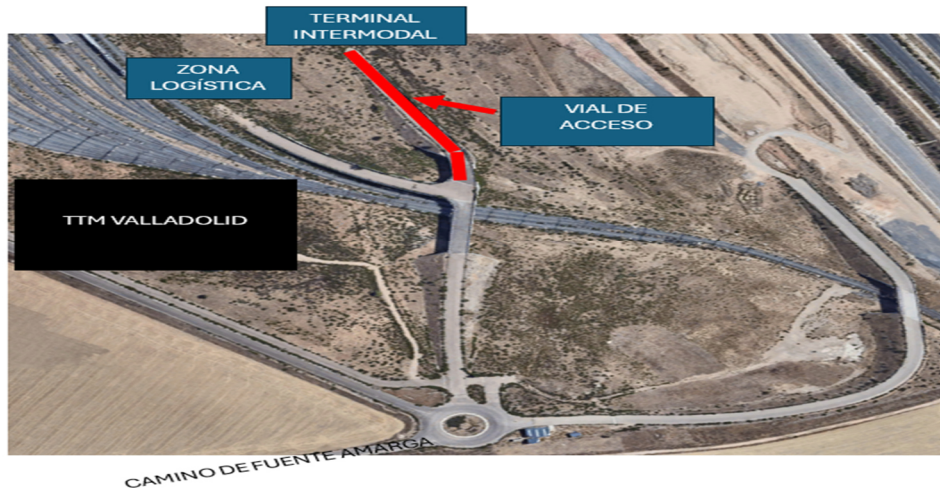
El adjudicatario será responsable del uso adecuado, conservación ordinaria y mantenimiento del equipamiento existente durante la vigencia del contrato, debiendo restituirse al finalizar el mismo en condiciones de uso normal, descontado el desgaste derivado de un uso correcto.

#### 4.3. VIAL DE ACCESO, ZONA PARA OTROS SERVICIOS Y ZONA DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Con una superficie total de 7.000 m<sup>2</sup>, dispone de un vial de acceso a la Terminal Intermodal y de una superficie asfaltada para el estacionamiento de vehículos y para otros servicios, ésta última se encuentra situada junto al edificio de gestión administrativa y de servicios.



El vial de acceso a la Terminal Intermodal y de Mercancía General no podrá ser utilizado, en ningún caso y bajo ningún concepto, como zona de estacionamiento de vehículos.



## 5. INSTALACIONES COMUNES

### 5.1. Iluminación

Centro de Transformación seco de 800 kVA, seco, 20/0,42 kV, con celdas de media tensión, sistemas de protección y red de puesta a tierra de servicio y protección.

La Terminal de Transporte de Mercancías de Valladolid dispone de 28 torres de iluminación de 25 m de altura, que albergan un total de 96 proyectores LED de alta potencia, con una potencia unitaria de 831 W, resultando una potencia instalada en torres de  $\approx 79,8$  kW.

La instalación se completa con 36 luminarias LED viales, instaladas sobre báculos de 10 y 12 m, con potencias unitarias de 58 W y 125 W, sumando una potencia adicional de  $\approx 3,5$  kW.

La potencia total instalada de alumbrado exterior asciende a  $\approx 83,30$  kW, garantizando niveles adecuados de iluminación para la explotación segura y continua de las zonas ferroviarias, intermodales y de carga general.

- Proyectores de alta potencia en torres de iluminación de 25m

Las 28 torres de iluminación de 25 m se distribuyen de la siguiente forma:

Zona	N.º torres	Proyectores totales	Potencia aprox.
Terminal intermodal y de carga general	12	42 proyectores	34,9 kW
Instalación técnica	16	54 proyectores	44,9 kW
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>	<b>96</b>	<b>79,8 kW</b>

- Luminarias viales

- Luminarias LED viales en báculos de 10m (58 W)

Número: 15

Potencia total: 870W

- Luminarias LED viales en báculos de 12m (125 W)

Número: 21

Potencia total: 2.625W

Potencia total iluminación vial:  $870 + 2.625 = 3.495 \text{ W} \approx 3,50 \text{ kW}$

## 5.2. CERRAMIENTOS

La Terminal de Transporte de Mercancías de Valladolid (TTM) no dispone actualmente de ningún tipo de puerta de cierre ni de cerramiento que impida o limite el acceso.

## 5.3. RED CONTRA INCENDIOS

La Terminal de Transporte de Mercancías (TTM) de Valladolid dispone de un sistema integral de Protección Contra Incendios (PCI) diseñado para garantizar la seguridad de las instalaciones, del personal y de los bienes, conforme a la normativa vigente aplicable.

El sistema PCI cubre de forma completa todas las áreas operativas, edificaciones e instalaciones auxiliares de la terminal, combinando medios fijos, manuales y de señalización.

La protección exterior se realiza mediante una red de hidrantes ejecutada con tubería de polietileno enterrada, dotada de:

- Válvulas de sectorización.
- Válvulas de vaciado.
- Elementos de seguridad y control.

El abastecimiento hidráulico del sistema PCI se asegura mediante un depósito fabricado en acero galvanizado con la normativa UNE EN 13445 específico de almacenamiento de agua para incendios con una capacidad de  $336 \text{ m}^3$ , diseñado exclusivamente para este uso.

El depósito cuenta con:

- Conexión normalizada para toma de bomberos.
- Conducciones de aspiración de bombas PCI.
- Sistemas de llenado, vaciado y rebosadero.
- Boca de hombre con cierre estanco.
- Indicadores de nivel alto y bajo.

El sistema se completa con un equipo de presión PCI, encargado de garantizar el caudal y presión necesarios para el funcionamiento de los hidrantes y del resto de sistemas de extinción.

El conjunto incluye:

- Bombas de incendios.
- Línea de aspiración desde el depósito.
- Retorno de pruebas.
- Manómetro y elementos de control.

En los edificios e instalaciones de la TTM se disponen extintores portátiles, adecuadamente distribuidos, señalizados y accesibles, destinados a la primera intervención.

Tipos de extintores instalados:

- Extintores de polvo ABC (1 kg, 3 kg, 6 kg y 9 kg).
- Extintores de CO<sub>2</sub> (2 kg y 5 kg).

○ Señalización, alumbrado y evacuación

Señalización fotoluminiscente de seguridad, conforme a las normas UNE 23033, UNE 23034 y UNE 23035.

Alumbrado de emergencia en zonas de evacuación.

Señalización clara de salidas de emergencia y recorridos de evacuación.

○ Normativa y certificaciones

El conjunto del sistema PCI ha sido diseñado y ejecutado conforme a la normativa técnica aplicable, incluyendo, entre otras:

UNE-EN 3 (Extintores portátiles).

UNE-EN 13445 (Equipos a presión).

Normativa nacional de protección contra incendios.

Directiva 2014/68/UE de equipos a presión.

## 6. 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, procediendo al cierre perimetral de los espacios e instalaciones objeto de licitación, excepto en aquellos supuestos en los que dicho cierre no pueda llevarse a cabo por la existencia de impedimentos de carácter técnico debidamente justificados, debiendo realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los mismos, garantizando en todo momento su adecuada conservación y funcionalidad.

Esta responsabilidad incluye, sin carácter limitativo:

- Inspecciones periódicas del estado del cerramiento



- Reparación de desperfectos, daños o deterioros que pudieran producirse.
- Sustitución de elementos dañados o que hayan perdido su funcionalidad.
- Limpieza y mantenimiento preventivo.
- Garantía del correcto funcionamiento y estanqueidad del cerramiento.

El Adjudicatario deberá realizar estas labores con la periodicidad necesaria para mantener el cerramiento en perfecto estado de conservación y funcionamiento, sin coste adicional alguno para la Administración contratante Asimismo, dentro de los espacios e instalaciones objeto de la presente licitación, el Adjudicatario deberá ejecutar el cerramiento perimetral en aquellos tramos o zonas en los que actualmente no exista, garantizando en todo momento la integridad y la adecuada protección de las instalaciones.

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.

## 7. GASTOS Y CONSUMOS

### 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.
- El Adjudicatario se compromete a contratar y mantener a su costa, durante toda la vigencia del contrato, los siguientes suministros básicos necesarios para el desarrollo de las actividades objeto de la presente licitación:
  - **Suministro de Agua Potable**
    - El Adjudicatario deberá contratar el suministro de agua potable con la empresa distribuidora correspondiente en la zona de ejecución.
    - Será responsable del pago puntual de todas las facturas y consumos derivados del suministro hídrico.
    - Deberá garantizar la continuidad del servicio y adoptar las medidas necesarias ante cualquier interrupción.
  - **Suministro Eléctrico**
    - El Adjudicatario contratará el suministro de energía eléctrica con la compañía distribuidora autorizada.
    - Asumirá todos los costes de conexión, consumo y mantenimiento de las instalaciones eléctricas.
    - Deberá cumplir con la normativa vigente en materia de seguridad eléctrica y eficiencia energética.
  - **Servicios de Telefonía**
    - El Adjudicatario gestionará la contratación de los servicios de telefonía fija y/o móviles necesarios.
    - Garantizará la disponibilidad de comunicaciones telefónicas durante el horario de prestación del servicio.
    - Los costes de instalación, abono mensual y llamadas serán por cuenta del Adjudicatario.
  - **Servicios de Internet y Conectividad**
    - El Adjudicatario contratará los servicios de acceso a internet con el ancho de banda suficiente para las necesidades del servicio.
    - Deberá asegurar la estabilidad y continuidad de la conexión a internet.
    - Será responsable de la instalación, configuración y mantenimiento de los equipos de conectividad necesarios.

- **Mantenimiento del sistema de climatización integral y del agua caliente del edificio, incluyendo:**
  - Mantenimiento preventivo y correctivo
  - Revisiones periódicas obligatorias según normativa
  - Inspecciones técnicas reglamentarias
  - Certificaciones y registros exigidos por ley
  - Sustitución de equipos y componentes cuando sea necesario
  - Cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el RITE y normativa sectorial aplicable.
- **El mantenimiento y conservación del cerramiento**

Su responsabilidad está asignada en exclusiva al Adjudicatario durante todo el periodo de vigencia del contrato. El Adjudicatario deberá acreditar el cumplimiento de estas obligaciones mediante la presentación de los correspondientes certificados de mantenimiento y documentación técnica requerida por la normativa vigente.

El Adjudicatario será el único responsable ante las empresas suministradoras y ante terceros por cualquier daño, perjuicio o reclamación derivada de la contratación, uso o incumplimiento de los servicios de suministro mencionados.

**Gastos directos repercutibles por ADIF al Adjudicatario:**

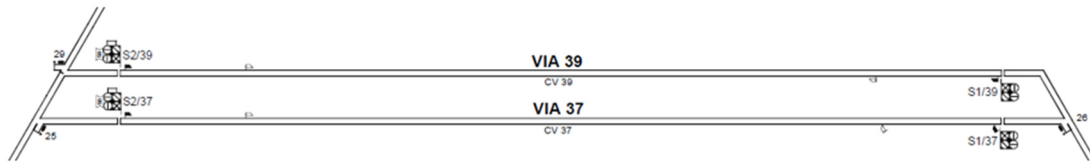
- **Consumos derivados del suministro de agua y energía eléctrica de los espacios objeto de esta licitación.**

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.

- **Mantenimiento de las vías 37 y 39, incluyendo su catenaria, instalaciones de seguridad y demás elementos de la infraestructura ferroviaria, así como sus desvíos (nº 25, 26 y 29),**



### **Gastos de espacios e instalaciones comunes repercutibles al Adjudicatario:**

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.
- Gastos derivados del mantenimiento, conservación y funcionamiento de la red contra incendios
- 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

ADIF repercutirá al Adjudicatario los gastos de mantenimiento (preventivo y correctivo) de todas aquellas instalaciones generales de la Terminal, siempre y cuando se haga uso de estas para el funcionamiento de la actividad.

### **Coeficiente de reparto**

La repercusión de estos gastos se realizará aplicando un coeficiente de reparto calculado según la proporción que representa la superficie adjudicada (63.000 m<sup>2</sup>) sobre el total de la superficie de la instalación (230.000 m<sup>2</sup>).

Para los espacios e instalaciones objeto de la presente licitación se fija un coeficiente de reparto del 27%, que se aplicará sobre el total de los gastos comunes previamente mencionados.

A título meramente informativo, no existen antecedentes de gastos repercutidos por estos conceptos, al tratarse de una terminal de nueva construcción.

## 8. ADECUACIONES NECESARIAS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO.

Los gastos en que incurra el adjudicatario con motivo de las adecuaciones necesarias no tendrán la consideración de inversión a efectos de una posible ampliación de la vigencia del contrato. El adjudicatario asumirá, en todo caso, las adecuaciones imprescindibles para garantizar la operatividad de la Terminal desde el inicio del contrato, incluyendo, como mínimo, las siguientes:

- Cerramiento perimetral de las zonas donde actualmente no existe.
- Conexiones a energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones.
- Equipamiento básico del edificio de gestión administrativa (mobiliario, cableado de red, etc., dado que se entrega vacío)
- Software del Plan de mantenimiento (sistemas eléctricos, iluminación, red contra incendios, cerramientos, viales interiores, climatización, etc.). De acuerdo con lo descrito en su oferta técnica.
- Espacio web
- Sistema de gestión de la terminal (SOT) para la operativa intermodal.

El Sistema de Operación de la Terminal (SOT) es una plataforma tecnológica integral que actúa como el núcleo digital de coordinación y gestión de una terminal de transporte intermodal. Su función principal es servir como centro de comunicación e integración entre todos los actores que participan en la cadena logística.

De acuerdo con lo establecido en el apartado P del Cuadro de Características, el adjudicatario, a su cuenta y cargo, deberá garantizar la interoperabilidad de su sistema de gestión con la plataforma digital SIMPLE, en un plazo máximo de seis (6) meses desde la fecha de inicio de la vigencia del contrato, cuyo enlace de consulta es: [API SIMPLE | SIMPLE](#)

### Componentes:

- Intercambio eficiente de información: El SOT debe facilitar la comunicación fluida y en tiempo real entre diferentes sistemas y plataformas, eliminando silos de información y reduciendo tiempos de procesamiento de datos.
- Interoperabilidad: Capacidad del sistema para comunicarse y funcionar con sistemas heterogéneos de distintos proveedores y tecnologías, utilizando estándares comunes de comunicación y formatos de datos compatibles.
- Agentes de la cadena logística incluyen:
  - Operadores de transporte (ferroviario, marítimo, terrestre)
  - Autoridades portuarias y aduaneras
  - Empresas de logística y transitarios.
  - Clientes y consignatarios
  - Proveedores de servicios auxiliares
- Unidad de Transporte Intermodal (UTI): Contenedores, remolques, vagones o cualquier unidad de carga que puede transferirse entre diferentes modos de transporte sin manipular directamente la mercancía.

- Visibilidad y trazabilidad completa: El sistema debe proporcionar información en tiempo real sobre la ubicación, estado, condiciones e historial de cada UTI, desde su ingreso hasta su salida de la terminal, incluyendo todos los procesos intermedios (carga, descarga, almacenamiento, inspecciones, etc.).

Este enfoque integral asegura una gestión optimizada de la terminal y una experiencia transparente para todos los usuarios del sistema logístico.

#### Descripción de eventos a implementar en el SOT

La configuración del SOT contemplará la implementación de un conjunto de eventos operativos y de control, orientados a garantizar la trazabilidad, la eficiencia y la seguridad en las operaciones. Entre ellos se incluyen:

- Eventos de acceso y salida
  - Registro automático de entradas y salidas de vehículos, trenes o unidades de carga.
- Eventos de planificación y programación
  - Alta, modificación y cancelación de órdenes de trabajo.
  - Programación de recursos (equipos, grúas, tractores, etc.).
- Eventos de operación en campo
  - Inicio y finalización de maniobras de carga/descarga.
  - Movimientos internos de unidades de transporte.
  - Incidencias en operaciones (averías, bloqueos, retrasos).
- Eventos de seguridad y control
  - Activación de protocolos de emergencia.
  - Control de límites de peso, dimensiones o seguridad operacional.
- Eventos de comunicación e integración
  - Intercambio de información con sistemas externos (aduanas, puertos, operadores logísticos).
  - Confirmación de entregas y recepciones.
  - Notificaciones automáticas a usuarios o responsables.
- Eventos de gestión administrativa
  - Emisión de comprobantes y documentos asociados.
  - Registro de incidencias administrativas.
  - Cierre de turnos y consolidación de información diaria.
- Datos mínimos en eventos de acceso:
  - Identificación del medio de transporte
  - Matrícula del vehículo / código del contenedor / numeración del vagón.
  - Identificación del transportista / conductor
  - Peso de entrada/salida (si hay báscula o declarado por el remitente).
  - Revisión del estado de la UTI
  - Fecha y hora de entrada.
  - Referencia de operación
  - Número de orden de carga/descarga, precinto o autorización.
- Datos mínimos en eventos de salida:
  - Identificación del medio de transporte (igual que en acceso)

- Identificación del transportista / conductor
- Revisión del estado de la UTI, cotejando la información registrada en el acceso
- Fecha y hora de salida

## 9. INVERSIONES POSIBLES PARA REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO

Son las que el Adjudicatario puede realizar para mejorar la explotación, incrementar la capacidad o diversificar servicios. Estas actuaciones computarán a efectos de ampliación de la vigencia del contrato, conforme a lo establecido en el apartado E. Vigencia del contrato del Cuadro de Características, y se valorarán según las inversiones finalmente ejecutadas y recogidas en las actas de comprobación y conformidad firmadas junto con ADIF.

Como ejemplo ilustrativo y no limitativo se realiza el siguiente resumen de otras posibles inversiones:

### ➤ Fijas

- Centros de transformación adicionales
- Conexión ferroviaria del espacio para uso logístico de 43.000 m<sup>2</sup> (requiere autorización y proyecto específico). (Si durante la vigencia del contrato, el Adjudicatario opta a la totalidad o una parte de la zona logística).
- Urbanización y conexión a suministros en el espacio reservado para uso logístico de 43.000 m<sup>2</sup> (Si durante la vigencia del contrato, el Adjudicatario opta a la totalidad o una parte de la zona logística)
- Adecuación del terreno y/o construcción de naves logísticas o almacenes en el espacio reservado para uso logístico de 43.000m<sup>2</sup> (Si durante la vigencia del contrato, el Adjudicatario opta a la totalidad o una parte de la zona logística).

### ➤ Móviles / desmontables

- Grúas móviles (reach stackers)
- Ampliación de la infraestructura de conexión para contenedores reefer, que garantice la disponibilidad de tomas eléctricas adecuadas, sistemas de monitorización de consumo y control de temperatura, así como la capacidad de ampliación futura en función de la demanda. Si viene descrito en su oferta técnica, la inversión se considera obligatoria.
- Vehículos y maquinaria de manipulación (carretillas, plataformas, terminal tractors).
- Sistema de control de accesos (viarios y ferroviarios).
- Sistemas de vigilancia móviles o ampliables (torres móviles de cámaras).
- Equipos de pesaje móviles o escáneres de seguridad.
- Señalización interior adicional (pórticos electrónicos, semáforos, balizamiento).

## 10. ENTREGA DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES

### 10.1. ACTAS DE RECEPCIÓN 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

### 10.2. ACTA DE DEVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES

- Acta de devolución de las instalaciones