

DOCUMENTO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
PARA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS E INSTALACIONES
EN LA TERMINAL DE TRANSPORTES DE MERCANCIAS
DE VITORIA-GASTEIZ JÚNDIZ

N ° DE EXPEDIENTE
2025/06/003

ÍNDICE

1. UBICACIÓN.....	3
2. ACCESOS:	3
2.1. POR FERROCARRIL	3
2.2. POR CARRETERA	4
3. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES DE LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE VITORIA-GASTEIZ JÚNDIZ.....	4
3.1. INSTALACIÓN TÉCNICA PARA EL TRATAMIENTO DE TRENES	5
3.2. TERMINAL DE CARGA INTERMODAL	6
3.3. ZONA LOGÍSTICA.....	7
3.4. ESPACIOS OCUPADOS POR ADIF.....	9
3.5. VIALES DE CARRETERA DE USO COMÚN.....	10
3.6. ZONAS AJARDINADAS.....	10
4. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN.....	10
4.1. LOSA DE HORMIGÓN CON USO DE 3 VÍAS EN TOPERA (TCI).....	11
4.2. EDIFICIO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y SERVICIOS DE LA TERMINAL INTERMODAL.....	11
4.3. VIALES DE ACCESO POR CARRETERA.....	13
4.4. ZONA DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS PESADOS.....	14
4.5. ZONA DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULO LIGEROS.....	15
5. ESPACIOS E INSTALACIONES COMUNES	15
5.1. ILUMINACIÓN	15
5.2. CERRAMIENTOS.....	16
5.3. VIALES DE ACCESO	17
5.4. RED CONTRA INCENDIOS.....	17
6. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN	18
7. GASTOS Y CONSUMOS	20
8. INVERSIONES.....	22
8.1. INVERSIONES OBLIGATORIAS POR PARTE DEL ADJUDICATARIO	22
8.2. OTRAS INVERSIONES POSIBLES PARA REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO	24
9. ENTREGA DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES.....	25
9.1. ACTAS DE ENTREGA PREVIAS AL INICIO DEL SERVICIO	25
9.2. ACTA DE DEVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES.....	25

1. UBICACIÓN

Los espacios e instalaciones objeto de la presente licitación se localizan en la **Terminal de Transporte de Mercancías de Vitoria-Gasteiz Jándiz (TTM de Jándiz)**, cuya gestión corresponde a la **Dirección de Servicios Logísticos de Adif**.

La TTM de Jándiz se encuentra en la siguiente ubicación:

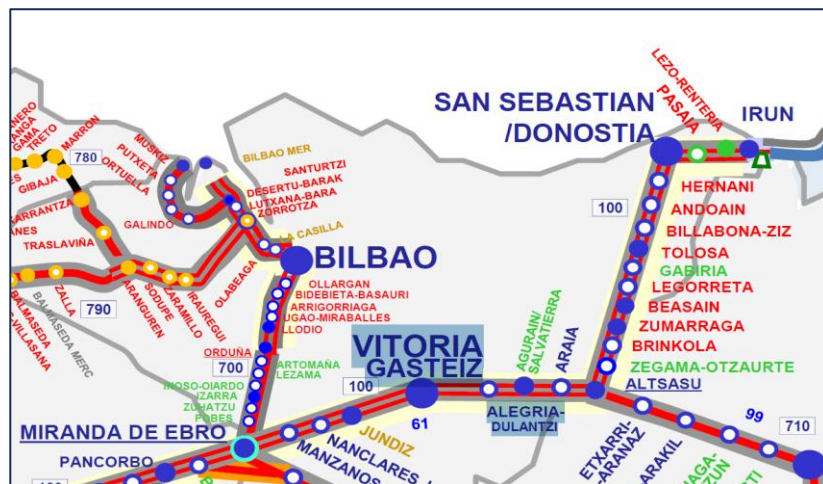
- **Municipio:** Vitoria-Gasteiz
- **Zona:** Polígono Industrial de Jándiz
- **Provincia:** Álava
- **Comunidad Autónoma:** País Vasco (Euskadi)
- **Dirección Postal:** T.T.M. de Jándiz Calle Harria, s/n 01015 Vitoria-Gasteiz (Álava)

2. ACCESOS

2.1. POR FERROCARRIL:

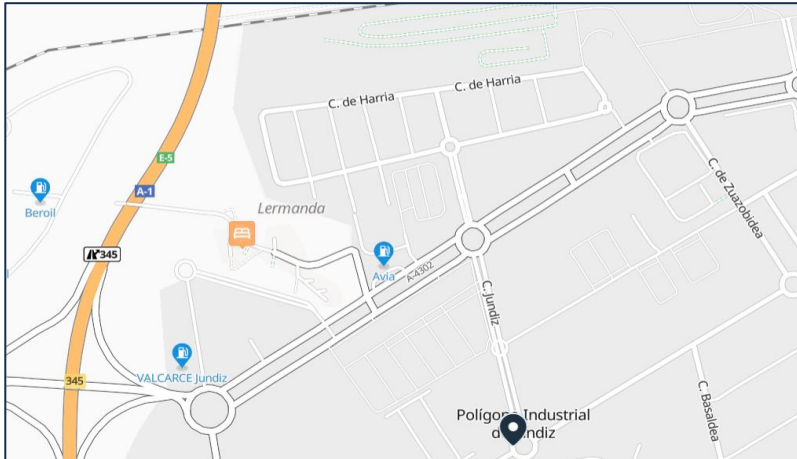
La Terminal de Transportes de Mercancías de Vitoria-Gasteiz Jándiz cuenta con una estratégica conexión directa a la Red Ferroviaria de Interés General (R.F.I.G.) a través de la línea ferroviaria número 100, que conecta Madrid con Hendaya. Esta infraestructura ferroviaria presenta las siguientes características técnicas:

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



2.2. POR CARRETERA:

La terminal está accesible desde la autopista A-1 que conecta Madrid con la frontera francesa. Una vez tomada la salida correspondiente a Vitoria-Gazteiz/Júndiz hay que seguir las indicaciones hacia el polígono industrial Júndiz.



3. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES DE LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE JÚNDIZ (170.000 M²)

La Terminal de Transporte de Mercancías de Jundiz se extiende sobre una superficie total de 170.000 m².



En ella se ubican la Instalación Técnica, la Terminal de Carga Intermodal y la Zona Logística, todas ellas dotadas de viales de acceso para vehículos por carretera, conforme a la siguiente distribución:

3.1. INSTALACIÓN TÉCNICA PARA EL TRATAMIENTO DE TRENES. (38.725 m²)



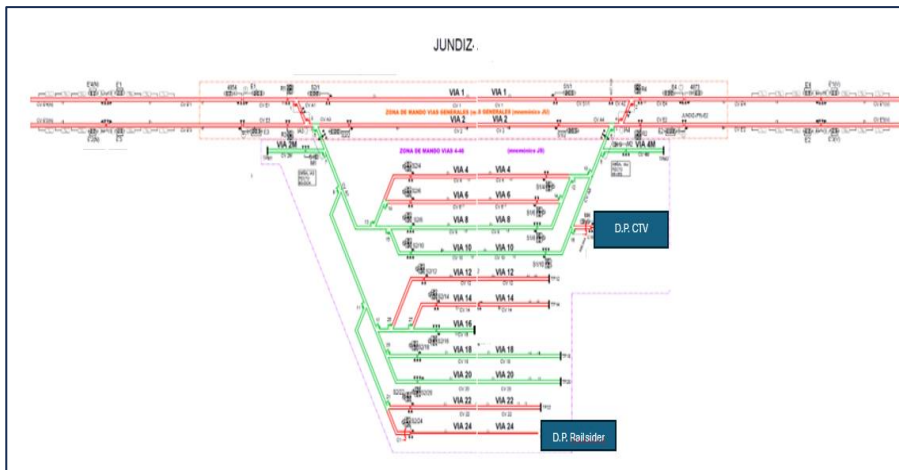
Dispone de 9 vías que ocupan una superficie de 38.725m²:

- 4 vías pasantes sobre balasto y electrificadas para la recepción, expedición, maniobras y apartado de trenes:
 - Vía 4 de 792m y ancho ibérico
 - Vía 6 de 770m y ancho ibérico
 - Vía 8 de 774m y ancho mixto (ibérico y estándar)
 - Vía 10 de 816m y ancho mixto (ibérico y estándar)
- 2 vías en topera sobre balasto y electrificadas en sus cabeceras para maniobras y apartado de trenes. La zona cuenta con un espacio para su posible uso como punto de carga. El terreno, no obstante, carece de conexiones a los servicios de suministros básicos (agua, electricidad, gas y telecomunicaciones) y se encuentra en estado no urbanizado. Las vías 12 y 14 cuentan con un paso de servidumbre descrito en el apartado 4.3, que se extiende desde el acceso a la Terminal Intermodal hasta dichas vías, con el fin de garantizar la posibilidad de realizar operaciones puntuales de carga y descarga.
 - Vía 12 de 569m y ancho ibérico
 - Vía 14 de 517m y ancho ibérico



- 1 vía en topera sobre balasto y electrificada en su cabecera para el apartado de locomotoras:
 - Vía 16 de 37 m y ancho mixto (ibérico y estándar)

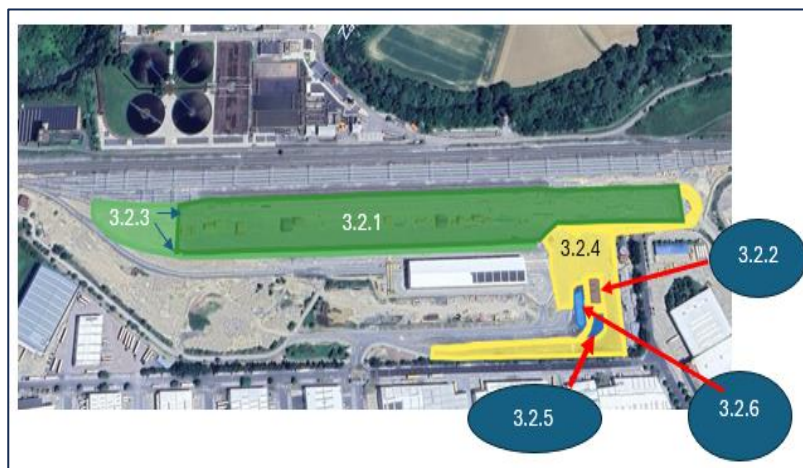
- 2 vías mango sobre balasto y electrificadas para el tratamiento de trenes e inversión de locomotoras:
 - Lado Vitoria, vía mango de maniobras 4M de 259m y ancho mixto (ibérico y estándar).
 - Lado Burgos, vía mango de maniobras 2M de 750m y ancho mixto (ibérico y estándar) con acceso a la Terminal Intermodal y a la Zona Logística.



En caso de que el Adjudicatario opte por realizar los servicios de logística del tren, estos están autorizados en todas las vías de la TTM, así como en las siguientes instalaciones relacionadas:

DENOMINACIÓN	GESTOR
D.P. RAILSIDER	RAILSIDER ATLÁNTICO S.A.
APARTADERO CTV	CENTRO DE TRANSPORTES DE VITORIA S.A.

3.2. TERMINAL DE CARGA INTERMODAL (TCI) (54.860m²)



La Terminal de Carga Intermodal (en adelante, TCI) dispone de los siguientes espacios, cuya descripción detallada se encuentra en el apartado 4 del presente Documento Específico Técnico (DET):

- **3.2.1.** Losa de hormigón, con una superficie de 36.000 m² destinados a la actividad de carga, descarga y depósito de UTI en tránsito.
- **3.2.2.** Edificio de gestión administrativa y de servicios con una superficie construida de 455 m².
- **3.2.3.** Tres vías en topera, electrificadas en sus cabeceras para las operaciones de carga y descarga, que ocupan una superficie de 7.000 m²
 - Vías 18 y 20 en placa con carril embebido en la playa logística, de 720 m de longitud (610m en placa) y 110 m electrificados, de ancho mixto (ibérico y estándar).
 - Vía 22 de 544m en balasto de longitud y ancho ibérico, con posibilidad de trabajo en 450 m de placa. Electrificada en su cabecera.
- **3.2.4.** Viales de acceso por carretera para el control y optimización de flujos de entrada y de salida, 10.515 m².
- **3.2.5.** Zona de estacionamiento de vehículos pesados de 530 m².
- **3.2.6.** Zona de estacionamiento de vehículos ligeros de 360 m².

3.3. ZONAS LOGÍSTICAS (47.000 m²)

En la actualidad se identifican dos espacios destinados a usos logísticos. Conforme a lo dispuesto en el apartado B del Cuadro de Características de esta licitación, el adjudicatario podrá optar al arrendamiento, durante la vigencia del contrato, de la totalidad o de una parte del espacio descrito en este apartado, siempre que dicho espacio se encuentre disponible:

- El primero, con una superficie aproximada de 11.000 m², cuenta con contrato en vigor, por lo que no se encuentra disponible.
- El segundo espacio, de 36.000 m², contemplado en el Cuadro de Características (CC), permanece actualmente disponible para su comercialización.

➤ **Espacios para usos logísticos de 11.000 m²**

Espacio destinado a actividades logísticas, actualmente no se encuentra disponible.



La Zona Logística dispone de los siguientes accesos:

- Vía 24 en balasto, de ancho ibérico, electrificada en su cabecera y que da acceso a la derivación particular de cliente: Railsider Atlántico S.A.
- Vial de acceso por carretera.

➤ **Espacios disponibles para usos logísticos de 36.000 m²**



Espacio actualmente disponible para futuros desarrollos de actividades de transporte y logística.

El Adjudicatario podrá optar durante la vigencia del contrato a la totalidad o una parte del espacio descrito en este apartado, que se encuentra habilitado para usos logísticos, siempre que el mismo se encuentre disponible. No obstante, para el objeto de la presente licitación, su utilización quedará destinada exclusivamente a la actividad intermodal, pudiendo emplearse, a modo de ejemplo ilustrativo y no limitativo, para estacionamiento de vehículos pesados o como zona de depósito de UTI, siempre que no implique operaciones de consolidación o desconsolidación de mercancía.

El terreno, constituido por una superficie de zahorra compactada, carece de conexión ferroviaria, así como de acometidas a los servicios de suministros básicos (agua, electricidad, gas y telecomunicaciones), encontrándose en un estado no urbanizado.

Existe la viabilidad de establecer conexión con el tramo de carretera de acceso actualmente en servicio que da acceso a la TTM, sin embargo, cualquier actuación de urbanización, acondicionamiento o conexión a servicios será por cuenta y riesgo del Adjudicatario, si este fuese finalmente arrendatario.

El Adjudicatario, en caso de ser finalmente arrendatario de esta zona logística, deberá realizar por sus propios medios y a su cargo una inspección exhaustiva del terreno y sus condiciones actuales, con el fin de evaluar su idoneidad para la actividad que pretenda

desarrollar. Asimismo, será de su exclusiva responsabilidad obtener todas las autorizaciones, permisos y licencias necesarias, así como ejecutar las obras de urbanización y conexión a servicios que requiera su proyecto.

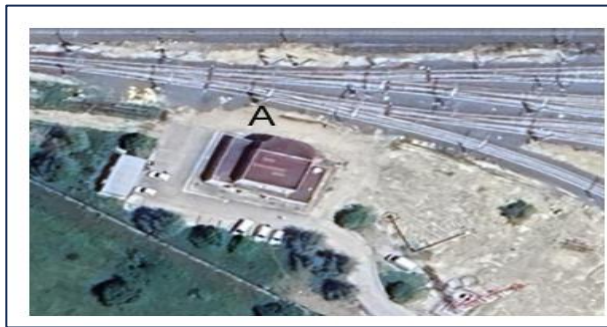
Su arrendamiento, en caso de estar interesado el Adjudicatario, se realizará en las condiciones actuales del terreno, sin garantía alguna sobre su aptitud para usos específicos.

Cualquier proyecto y obra a realizar por el Adjudicatario estará sujeto a las condiciones fijadas en esta licitación.

3.4. ESPACIOS OCUPADOS POR ADIF (6.650 m²)

A) Edificio de mando de Adif

- Instalación principal de control y gestión ferroviaria.
- Centro de operaciones para la supervisión del tráfico.



B) Centro de transformación de la TTM

- Infraestructura eléctrica especializada para el sistema ferroviario.
- Equipamiento de transformación y distribución de energía.
- Instalaciones técnicas para el suministro eléctrico del complejo.
- Instalaciones del sistema contra incendios
- Sala de control: Centro de monitorización y gestión del sistema de seguridad contra incendios, equipado con paneles de control, sistemas de alarma y supervisión remota
- Cuarto de máquinas: Espacio técnico que alberga los equipos principales del sistema, incluyendo bombas, compresores, sistemas de presurización y equipamiento de suministro de agua.
- Elementos técnicos adicionales: Componentes complementarios como detectores, rociadores, tuberías de distribución, válvulas de control y el depósito de agua. En estos espacios se encuentra el edificio de mando de Adif, el centro de transformación de la TTM, y las instalaciones del sistema contra incendios, que incluyen la sala de control, el cuarto de máquinas y demás elementos técnicos.



3.5. VIALES DE CARRETERA DE USO COMUN (14.945 m²)

- Red de viales de la Terminal

La red de viales está conformada por viales de pavimento asfáltico de alta resistencia, especialmente dimensionados para soportar el tráfico pesado constante de camiones, tráileres y vehículos de carga que operan en las instalaciones.

- Red Vial Interna

La red vial interna se estructura mediante vías principales que establecen la conexión directa con la red de carreteras externa, las cuales se ramifican estratégicamente hacia vías secundarias que proporcionan acceso específico a las diferentes áreas funcionales del complejo.

Son viales de carretera de uso común, destinados a garantizar el acceso y la circulación interna de todos los usuarios de la Terminal. Estos viales tienen carácter compartido y deberán mantenerse en condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad y operatividad, de modo que se asegure la correcta prestación de los servicios logísticos y de transporte en la instalación.

- Distribución de Accesos

Esta configuración vial incluye accesos diferenciados que comunican con:

- Zonas de almacenamiento: Áreas destinadas al depósito y manejo de mercancías
- Oficinas administrativas: Espacios para la gestión operativa y administrativa
- Estacionamientos vehiculares: Áreas segregadas para vehículos pesados y ligeros

Esta infraestructura vial garantiza una circulación eficiente y segura, optimizando los tiempos de operación y facilitando el manejo logístico integral de la terminal.

3.6. ZONAS AJARDINADAS (7.820 m²)



Parcelas de tierra en estado natural que mantienen sus características originales sin intervención urbanística significativa, conservando su morfología, vegetación autóctona y condiciones edafológicas naturales.

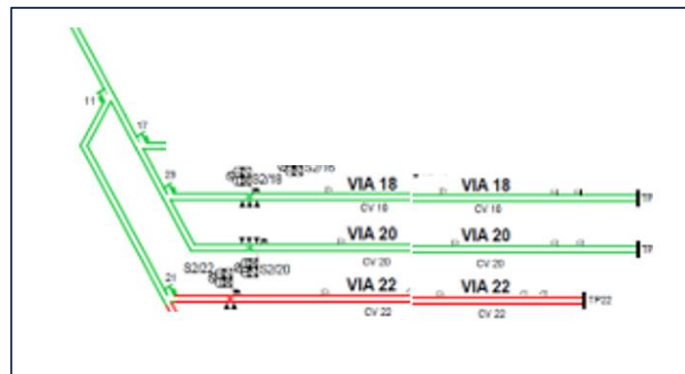
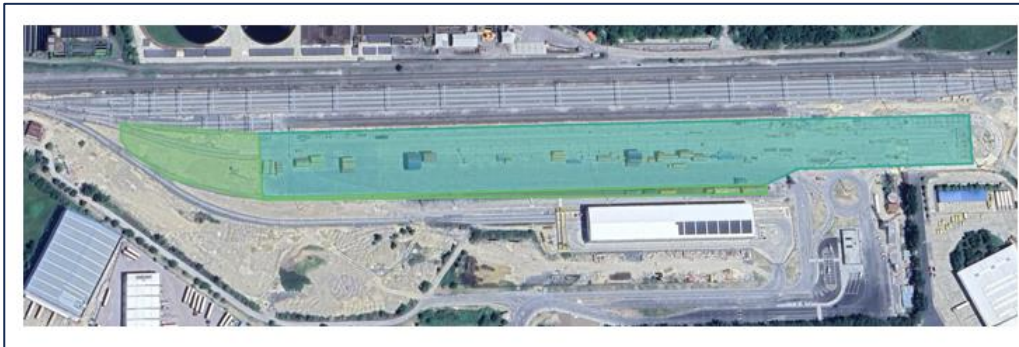
Ausencia de explanaciones, terraplenados o modificaciones del relieve natural, libres de construcciones, cimentaciones o infraestructuras permanentes y sin instalaciones de servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento, electricidad, telecomunicaciones).

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN (54.860 m²)

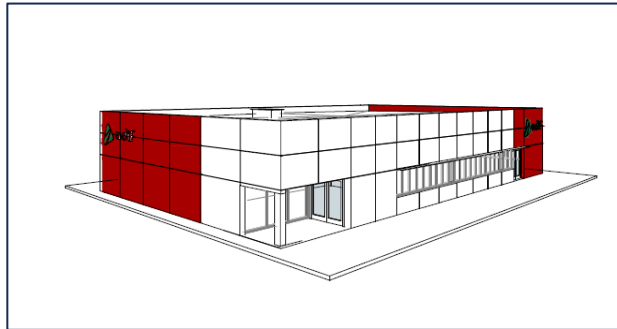
Los espacios e instalaciones que forman parte del objeto de la licitación ocupan una superficie de 54.860 m², y son los siguientes:

4.1. LOSA DE HORMIGÓN CON USO DE 3 VÍAS EN TOPERA (TCI)

La superficie total destinada a este espacio asciende a 43.000 m², integrada por la **losa de hormigón** de 36.000 m², de aproximadamente 60 m de ancho por 600 m de largo, **y por las vías n.º 18, n.º 20 y n.º 22**, que ocupan conjuntamente una superficie de 7.000 m². El esquema y la longitud de dichas vías se detallan en el punto 3.2.3.



4.2. EDIFICIO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DE SERVICIOS DE LA TERMINAL INTERMODAL (455 m²)



El edificio de gestión administrativa y de servicios, es una construcción en planta baja que ocupa una superficie de 455 m², construido con estructura de hormigón. Cuenta con vestíbulo, aseos, vestuarios y áreas de trabajo de distintas dimensiones y usos. Este edificio se entrega libre de mobiliarios u otros equipamientos de oficina.

El edificio cuenta con un **sistema de climatización integral y un sistema de agua caliente**, cuyo mantenimiento, conservación y reparación serán responsabilidad exclusiva del **Adjudicatario**, incluyendo todas las revisiones, inspecciones y certificaciones que exija la normativa vigente (Real Decreto 1027/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios - RITE, y demás disposiciones de aplicación).

Los sistemas se componen de los siguientes equipos:

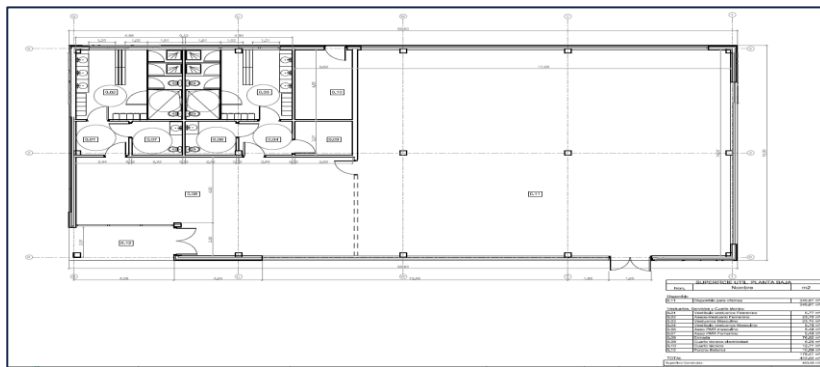
1. Sistema de climatización

- Unidades exteriores
 - Recuperador de calor
 - Marca: *Carrier*
 - Modelo: *XCT7 38VT008173RQEE*
 - Potencia en refrigeración: 1,5 kW
 - Potencia en calefacción: 1,7 kW
 - Aerotermo
 - Marca: *Carrier*
 - Modelo: *MBLOC R290 30 AWH-P 014P*
 - Potencia en refrigeración: 14,5 kW
 - Potencia en calefacción: 13,8 kW
- Unidades interiores
 - Pared (1 unidad)
 - Marca: *Carrier*
 - Modelo: *40VK005S-7S-QEE*
 - Potencia en refrigeración: 1,5 kW
 - Potencia en calefacción: 1,7 kW
 - Casette (4 unidades)
 - Marca: *Carrier*
 - Modelo: *40VU007C-7S-QEE*
 - Potencia en refrigeración: 2,2 kW

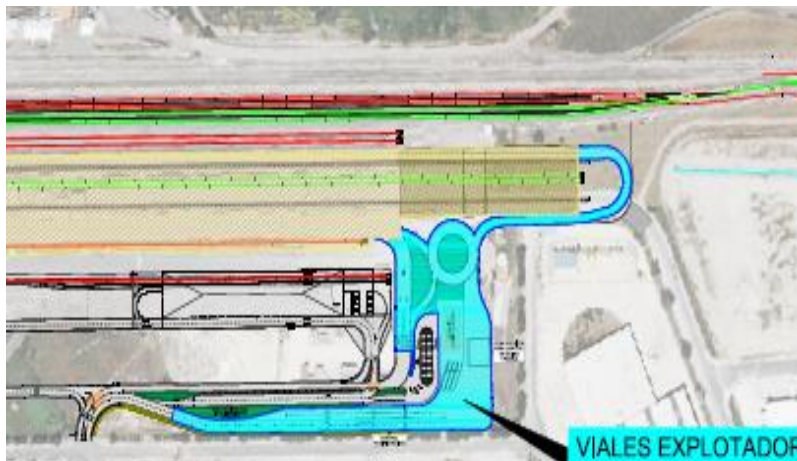
- Potencia en calefacción: 2,5 kW
- Casette (1 unidad)
 - Marca: *Carrier*
 - Modelo: *40VU012C-7S-QEE*
 - Potencia en refrigeración: 3,6 kW
 - Potencia en calefacción: 4,0 kW

2. Sistema de agua caliente

- Depósito interacumulador 500 L (1 unidad)
 - Marca: *Depósitos Coballes*
 - Modelo: *2205 DPI-I-BC 500 CB*
- Depósito interacumulador 1000 L (1 unidad)
 - Marca: *Depósitos Coballes*
 - Modelo: *2205 DPI-I-BC 1000 CB*



4.3. VIALES DE ACCESO POR CARRETERA (10.515 m²)

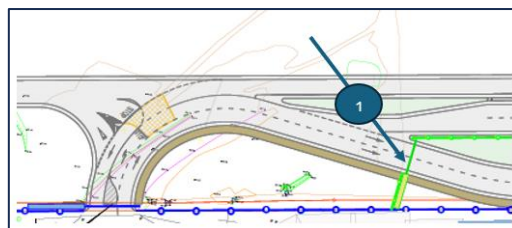
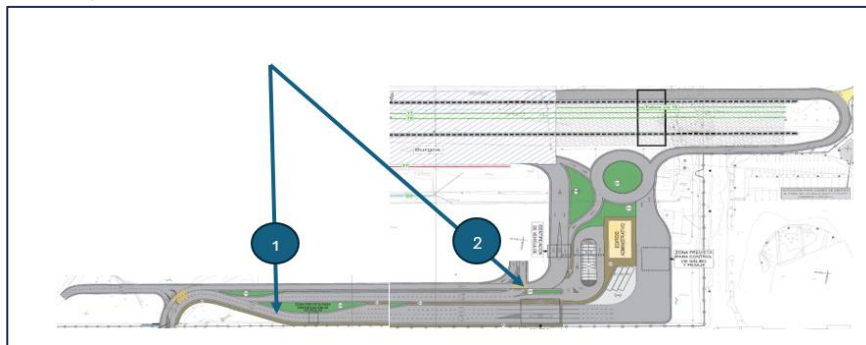




El espacio dispone de una red viaria interna con pavimento asfáltico de alta resistencia, dimensionada para soportar el tránsito intensivo de camiones, tráileres y vehículos de carga que operan en la instalación, con conexión directa a la red viaria exterior a través de los viales de uso común.

Esta red viaria ocupa una superficie total de 10.515 m², diseñada específicamente para la optimización de los flujos de entrada y salida de vehículos, e incluye:

- Dos accesos dotados de puertas correderas, que permiten la regulación y, en su caso, el cierre del tráfico rodado.



- Viales interiores dimensionados para la circulación y maniobra de vehículos pesados.
- Zonas de espera y ordenación de tráfico para garantizar la fluidez en operaciones de carga y descarga.
- Señalización horizontal y vertical destinada a la seguridad y eficiencia de los movimientos internos.

Existe la posibilidad de establecer puntos de control de acceso ubicados estratégicamente en la Terminal de Carga Intermodal para garantizar la seguridad y el control del flujo vehicular.

Zona de paso en vías 12 y 14

Se establece la obligación de mantener libre una **zona de paso**, desde el acceso a la Terminal Intermodal hasta las vías 12 y 14, destinada a garantizar la posibilidad de realizar operaciones puntuales de carga y descarga en dichas vías.

El Adjudicatario deberá respetar en todo momento esta zona, quedando prohibida la ocupación de esta con instalaciones, cerramientos, estacionamientos u otros elementos que impidan su utilización.

4.4. ZONA DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS PESADOS (530m²) (B)

Superficie asfaltada de 530m², situado al lado del edificio de gestión de la terminal intermodal, con una capacidad para el estacionamiento de 3 camiones.



4.5. ZONA DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIGEROS (360 m²) (A)

Superficie asfaltada de 360m², situado al lado del edificio de gestión de la terminal intermodal, con una capacidad para el estacionamiento de 22 coches.



El Adjudicatario podrá optar durante la vigencia del contrato al espacio descrito en el apartado 3.3. ZONAS LOGÍSTICAS, disponible para usos logísticos, no obstante, para el objeto de la presente licitación, su utilización quedará destinada exclusivamente a la actividad intermodal, pudiendo emplearse como ejemplo ilustrativo, y no limitativo, a estacionamiento de vehículos pesados o como zona de depósito de UTI, siempre que no implique operaciones de consolidación o desconsolidación de mercancía.

5. ESPACIOS E INSTALACIONES COMUNES

5.1. ILUMINACIÓN

Descripción General

La Terminal de Transporte de Mercancías de Vitoria-Gasteiz Júndiz cuenta con un sistema completo de iluminación exterior diseñado para garantizar la visibilidad adecuada en todas las áreas de la terminal durante las horas nocturnas y condiciones de baja luminosidad.

Equipamiento de Iluminación Exterior

- Torres de Iluminación de Alta Potencia
- 12 torres de iluminación equipadas con 3 focos cada una
- Potencia unitaria: 485W por foco
- Potencia total por torre: 1.455W (485W × 3 focos)
- Potencia total instalada: 17.460W (12 torres × 1.455W)
- Función: Iluminación general de grandes áreas operativas

Columnas de Iluminación Media

- 39 columnas con 1 luminaria de 270W cada una
- Potencia total: 10.530W (39 × 270W)
- Función: Iluminación de viales principales y áreas de maniobra

Columnas de Iluminación Intermedia

- 6 columnas con 1 luminaria de 195W cada una
- Potencia total: 1.170W (6 × 195W)
- Función: Iluminación de áreas específicas y accesos

Columnas de Iluminación Baja - Tipo A

- 19 columnas con 1 luminaria de 73W cada una
- 2 columnas con 2 luminarias de 73W cada una
- Potencia total: 1.679W [(19 × 73W) + (2 × 146W)]
- Función: Iluminación de senderos peatonales y áreas auxiliares

Columnas de Iluminación Baja - Tipo B

- 31 columnas con 1 luminaria de 91W cada una
- 2 columnas con 2 luminarias de 91W cada una
- Potencia total: 3.003W [(31 × 91W) + (2 × 182W)]
- Función: Iluminación de zonas de servicios y aparcamientos

Resumen de Potencia Instalada

Tipo de Equipamiento	Cantidad	Potencia Unitaria	Potencia Total
Torres de iluminación	12	1.455W	17.460W
Columnas 270W	39	270W	10.530W
Columnas 195W	6	195W	1.170W
Columnas 73W (simple)	19	73W	1.387W
Columnas 73W (doble)	2	146W	292W
Columnas 91W (simple)	31	91W	2.821W
Columnas 91W (doble)	2	182W	364W
TOTAL	111 elementos	-	34.024W

- Centro de Transformación Principal

Centro de transformación de 630 kVA: Instalación principal para el suministro eléctrico de la terminal, dimensionado para cubrir las necesidades energéticas actuales de todas las instalaciones y equipamientos, incluyendo el sistema de iluminación exterior.

- Previsión de Ampliaciones

Espacio reservado para dos centros de transformación adicionales: Área preparada para futuras ampliaciones que permitan incrementar la capacidad eléctrica según las necesidades de crecimiento y expansión de la terminal.

5.2. CERRAMIENTOS

Cerramientos y accesos

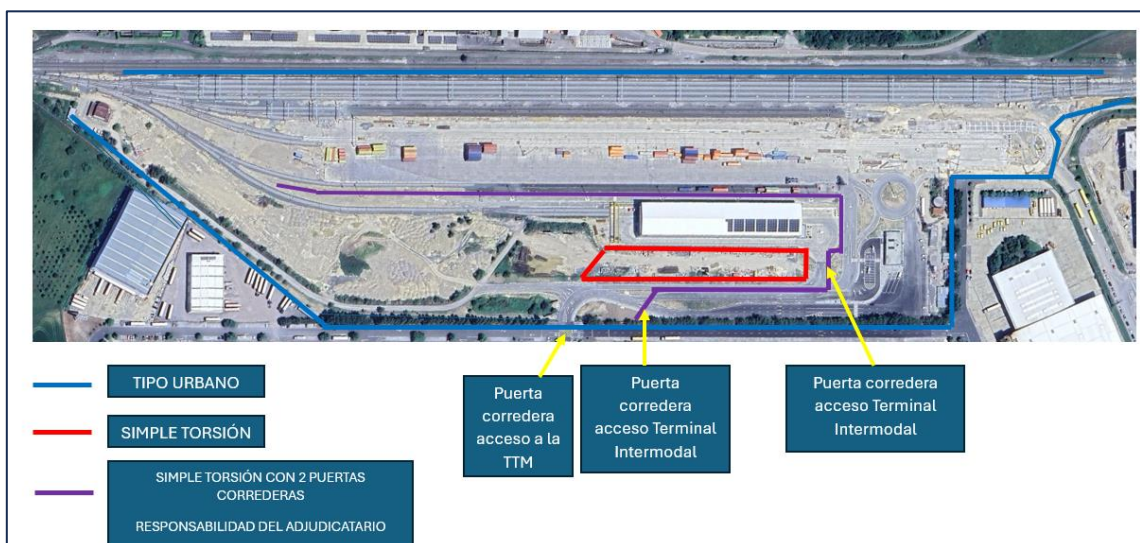
El recinto se encuentra delimitado por diferentes tipos de cerramientos en función de su ubicación y del nivel de protección requerido:

- **Cerramiento tipo urbano:** ejecutado en el perímetro exterior de la instalación, conformando el vallado principal de separación con el entorno.
- **Cerramiento de malla de simple torsión:** dispuesto en el ámbito de la campa señalada, que garantiza la delimitación básica del espacio para usos logísticos de 6.000 m².
- **Cerramiento de simple torsión con dos puertas correderas:** localizado en la zona de acceso a la terminal intermodal, cuya conservación y mantenimiento corresponde al Adjudicatario.

En cuanto a los accesos, el recinto dispone de varias **puertas correderas metálicas**, que permiten la comunicación entre las distintas áreas operativas:

- Una puerta corredera de acceso a la Terminal de Transporte de Mercancías (TTM).
- Dos puertas correderas de acceso a la Terminal Intermodal cuya conservación y mantenimiento corresponde al Adjudicatario.

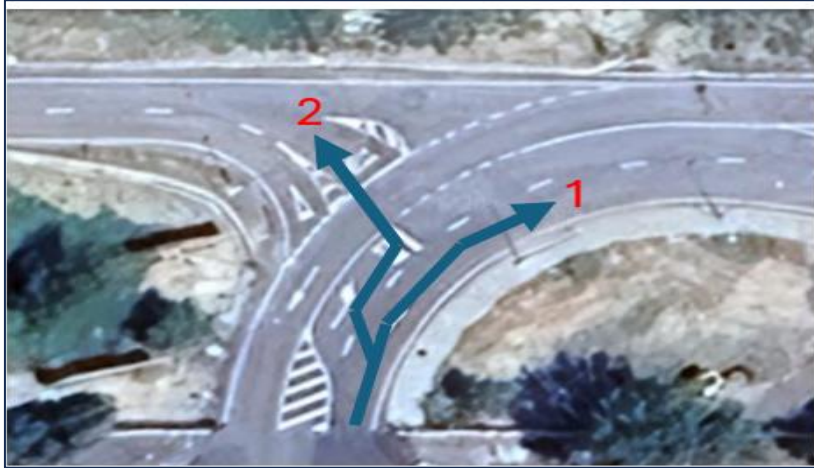
Estos cerramientos y accesos garantizan la delimitación funcional de las áreas de trabajo, así como la operatividad del recinto y el control de las comunicaciones interiores.



5.3. VIALES DE ACCESO

La Terminal de Transporte de Mercancías de Vitoria-Gasteiz Júndiz dispone de dos viales de acceso para la entrada de vehículos:

- Acceso 1. Vial de acceso a la zona logística y a la terminal intermodal.
- Acceso 2. Vial de acceso a otros espacios no urbanizados y al edificio de mando de Adif.



Se describen en el punto 3.5

Estos viales no podrán ser utilizados, en ningún caso y bajo ningún concepto, como zona de estacionamiento de vehículos.

5.4. RED CONTRA INCENDIOS

1. Sistema de almacenamiento y suministro
 - Depósito de agua. Capacidad: 316 m³
 - Grupo de bombeo. El sistema de bombeo está compuesto por:
 - Motobombas principales:
 - 2 Motobombas diésel Aurora modelo 481
 - Motor: Clarke JU6H-UFG8
 - Bomba auxiliar:
 - 1 Electrobomba Jockey Kripsol VLR 8/120
 - Elementos complementarios:
 - Valvulería asociada
 - Red de pruebas con retorno a depósito
2. Sistemas de extinción automática
 - Rociadores automáticos
 - Ubicación: Sala de bombas
 - Tipo: Sistema de ruptura por ampolla
 - Impulsión: Conectado al grupo de bombeo principal
3. Equipos de extinción manual
 - Hidrantes enterrados
 - Cantidad: 5 unidades
 - Diámetro nominal: DN 100
 - Bocas: 2 bocas DN 70 cada uno
 - Instalación: En arqueta
 - Marca: AMBER

- Hidrantes de columna seca
 - Cantidad: 6 unidades
 - Diámetro nominal: DN 100
 - Bocas: 2 bocas DN 70 + 1 boca DN 100 cada uno
 - Marca: AMBER

4. Elementos de control y mantenimiento

- Válvulas de limpieza y vaciado
 - Cantidad: 2 unidades
 - Diámetro nominal: DN 70
 - Presión nominal: PN 16
 - Instalación: En arqueta
- Válvula de compuerta principal
 - Cantidad: 1 unidad
 - Diámetro nominal: DN 150
 - Presión nominal: PN 16

5. Red de distribución

- Red principal de hidrantes
 - Longitud: 750 ml
 - Diámetro nominal: DN 150
 - Presión nominal: PN 16

6. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN

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.

El Adjudicatario estará obligado a impedir cualquier usurpación o actuación dañosa por parte de terceros, debiendo realizar el mantenimiento preventivo y correctivo del cerramiento perimetral existente en los espacios e instalaciones objeto de la presente licitación, 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
- Cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas en el punto 5.2 del DET

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 descrito en el punto 5.2 del Documento de Especificaciones Técnicas (DET) cuya 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 para repercutir 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:

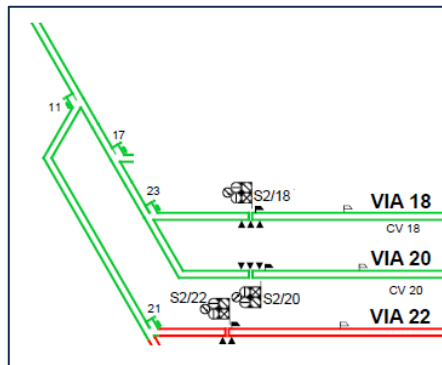
- Contadores eléctricos, estos deberán ser homologados, autorizados y

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 18, 20 y 22, catenarias, instalaciones de seguridad y demás elementos de la infraestructura ferroviaria, así como los desvíos (nº11, 17, 21 y 23).



Gastos por espacios e instalaciones comunes para Repercutir al Adjudicatario

- Conceptos de Gastos por espacios e instalaciones 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.
- 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.

Coeficiente de reparto

La repercusión de estos gastos se realizará aplicando un coeficiente de reparto calculado según la proporción que representa la superficie adjudicada (54.860 m²) sobre el total de la superficie de la instalación (170.000 m²).

Para los espacios e instalaciones objeto de la presente licitación se fija un coeficiente de reparto del 32%, que se aplicará sobre el total de los gastos comunes previamente mencionados.

A título informativo, en el ejercicio 2024 los gastos repercutidos por estos conceptos ascendieron a **10.115,13 €**.

8. INVERSIONES

8.1. ADECUACIONES NECESARIAS, POR PARTE DEL ADJUDICATARIO, 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

8.2. OTRAS 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 (hay espacio reservado)
- Grúas pórtico de manipulación de UTI.
- Conexión ferroviaria del espacio reservado para uso logístico de 6.000 m² (requiere autorización y proyecto específico). (En el caso de optar en su oferta al espacio).
- Urbanización y conexión a suministros en el espacio reservado para uso logístico de 6.000 m² (en el caso de optar en su oferta al espacio)
- Construcción de naves logísticas o almacenes en el espacio reservado para uso logístico de 6.000m² (En el caso de optar en su oferta al espacio).

➤ **Móviles / desmontables**

- Grúas móviles (reach stackers)
- 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
- Sistemas de vigilancia móviles o ampliables (torres móviles de cámaras, drones).
- Equipos de pesaje móviles o escáneres de seguridad.
- Señalización interior adicional (pórticos electrónicos, semáforos, balizamiento).

9. ENTREGA DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES

9.1. 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

9.2. ACTA DE DEVOLUCIÓN DE LOS ESPACIOS E INSTALACIONES

- Acta de devolución de las instalaciones