

**PLIEGO TECNICO REGULADOR DE LA CONCESION ADMINISTRATIVA  
PARA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL COMPLEJO RECREATIVO DEL  
PINAR DE BONANZA**



CONCEJALÍA DE CALIDAD AMBIENTAL,  
ENERGÍAS RENOVABLES, CAMBIO CLIMÁTICO



Excmo. Ayuntamiento de Orihuela



El presente Pliego tiene por objeto la definición de las condiciones técnicas a que han de sujetarse las labores a realizar para la conservación, mantenimiento y explotación de las instalaciones existentes en el Área Recreativa del Pinar de Bonanza, y que a continuación se detallan:

- ✓ Viales de acceso a la zona.
- ✓ Viales internos.
- ✓ Zonas ajardinadas y vegetación existente.
- ✓ Dependencia 1: Aseos y duchas.
- ✓ Dependencia 2: Ermita.
- ✓ Cabañas para alquiler, 6 ud.
- ✓ Aseo en zona de Cabañas.
- ✓ Almacén en zona de Cabañas.
- ✓ Cabaña de recepción y vigilante.
- ✓ Instalaciones de Agua potable y saneamiento.
- ✓ Instalación eléctrica y alumbrado exterior.
- ✓ Zona de merendero.
- ✓ Zona de descanso.
- ✓ Zonas Comunes



---

## **2.- TRABAJOS QUE SE INCLUYEN EN EL CONTRATO.**

El adjudicatario, con el personal idóneo en número y competencia profesional a su cargo a todos los efectos, así como con equipos de maquinaria y herramientas de tipos, sistemas y características modernas y eficaces, atenderá debidamente en tiempo y forma la realización de las labores que se precisen en el Anexo I de este Pliego.

El nivel de prestación de los servicios que se describen deberá ser tal que el estado actual del Área Recreativa se incremente estéticamente y fisiológicamente con las naturales mejoras, que el tiempo y el cuidado permanente producen.

## **3.- DURACIÓN**

La duración del contrato será de 4 años, contados a partir de la firma del contrato.

En cualquier caso y si el Ayuntamiento lo estima conveniente, el adjudicatario tendrá la obligación de continuar los trabajos hasta la adjudicación de la nueva licitación, que oportunamente se convoque, por un plazo máximo de tres meses.

La no observancia de este plazo residual por parte del adjudicatario, será motivo suficiente para la pérdida de la garantía definitiva y demás efectos previstos por la legislación vigente en el momento en el cual se produzca el hecho.



---

#### **4.- PRESUPUESTO**

El precio total para realizar los trabajos objeto del presente concurso se establece en 55.480,95 EUROS/AÑO, IVA incluido.

#### **5.- REVISIONES DE PRECIO.**

La revisión de precios del presente contrato se efectuará de conformidad con lo establecido en los arts. 77 y 78 de la L.C.S.P., Ley 30/2007 de 30 de octubre.

El precio que resulte de la licitación se referirá a la primera anualidad de vigencia del contrato, incrementándose al término de cada uno de las anualidades siguientes en el porcentaje que establece el Índice General de Precios al Consumo interanual vigente, o índice que en el futuro lo sustituya.

El Ayuntamiento realizará una revisión anual del Canon de Mantenimiento, teniendo en cuenta el índice de ocupación de las cabañas del año vencido, así como el incremento de los gastos de mantenimiento, para calcular así el Canon del próximo año, con la finalidad de mantener el balance anual equilibrado entre Gastos e Ingresos.

La empresa adjudicataria deberá presentar memoria justificativa del incremento de los costes de mantenimiento ante el Ayuntamiento de Orihuela, el cual estudiará la aceptación de dicho incremento. La aceptación de este incremento requerirá la aprobación expresa del órgano de contratación.

#### **6.- OBRA NUEVA.**

El Ayuntamiento tendrá absoluta libertad para realizar, tanto obras nuevas, como mejoras en el Área Recreativa, no habiendo lugar a incremento del precio alguno por las mismas.



Por su parte, el adjudicatario no podrá realizar obras nuevas ni mejoras que alteren o modifiquen el trazado o características de los elementos a conservar, salvo autorización expresa del Ayuntamiento y siendo las mismas con cargo al propio adjudicatario.

El adjudicatario deberá realizar, sin coste para el Ayuntamiento de Orihuela, en el plazo de tiempo máximo de un mes, tras la firma del contrato, las obras de acondicionamiento reflejadas en el Anexo II de este Pliego.

## **7.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA**

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 25.1 del R.D. Legislativo 2/2000, de 16 de junio, no se exige clasificación, dado que el importe del contrato es inferior a 120.202,42 €.

## **8.- MECÁNICA OPERATIVA INICIAL**

El adjudicatario, antes de finalizar el segundo mes a contar desde la adjudicación, presentará un informe exhaustivo, escrito y fotográfico sobre el estado de conservación de los diferentes elementos, tanto vegetales, como de obra civil del Área Recreativa del Pinar de Bonanza.

El informe una vez aceptado con las modificaciones a que haya lugar, será considerado como acta de reconocimiento por ambas partes del estado en que se recibe las instalaciones del Área Recreativa.

Con independencia del procedimiento inicial referido en los párrafos anteriores, el adjudicatario deberá hacerse cargo desde el primer día de vigencia del contrato de la conservación y arreglos que se propongan.



## **9.- CONTROL DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS**

El Ayuntamiento vigilará y controlará en todo momento la forma de prestación de los diferentes servicios adjudicados en relación con las especificaciones del presente Pliego.

El personal que vaya a desempeñar el servicio de inspección tendrá acceso a los locales y dependencias del adjudicatario y le serán facilitados cuantos datos se precisen con respecto a su funcionamiento.

## **10.- RESPONSABILIDAD TÉCNICA DEL ADJUDICATARIO**

El adjudicatario intervendrá directamente, sin necesidad de autorización expresa del Ayuntamiento, en aquellas operaciones de inspección y de reparación que requieran actuación, pues es obligación la detección de todos los desperfectos o averías que se originen en el Área Recreativa y sus accesos.

## **11.- RESPONSABILIDAD ECONÓMICA DEL ADJUDICATARIO**

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de este Pliego, así como de la oferta adjudicataria, será considerado como falta, pudiendo el Ayuntamiento imponer al adjudicatario las sanciones que correspondan en cada caso, incluida la resolución del contrato, conforme al procedimiento legalmente establecido y, en todo caso, previa audiencia del interesado.

A tales efectos, el adjudicatario se hace responsable ante el Ayuntamiento de todas las faltas que puedan ser cometidas por sus empleados, así como de las repercusiones a que dieran lugar.



El adjudicatario, igualmente, será responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen en las zonas verdes, arbolado, zonas comunes, instalaciones y demás dependencias propiedad municipal por culpa, negligencia o incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Pliego.

La valoración de estos daños o perjuicios será realizada por los Técnicos Municipales, quedando obligado el adjudicatario a satisfacer la cuantía correspondiente al importe que resulte de la valoración de los daños o perjuicios producidos.

La cuantía de las sanciones será de hasta 700 euros en el caso de infracciones leves, de hasta 1.000 euros para infracciones graves y de hasta 2.000 euros en el caso de infracciones muy graves.

Se consideran faltas muy graves:

- a) No dar comienzo la prestación del servicio contratado dentro del plazo establecido.
- b) Paralización o no prestación del servicio contratado.
- c) Destinar a fines ajenos al servicio contratado los medios humanos o materiales ofertados durante el horario a cumplir por la contrata.
- d) Ceder, subarrendar o traspasar, en todo o en parte, el servicio contratado sin previa autorización del Ayuntamiento.
- e) Incumplimiento de las obligaciones laborales o de Seguridad Social con el personal contratado.
- f) El incumplimiento y/o demora de las órdenes de trabajo dadas por el Ayuntamiento con carácter de urgentes.
- g) La acumulación de tres faltas graves en un trimestre.



Se consideran faltas graves:

- a) Prestación defectuosa o irregular del servicio contratado.
- b) La negativa por parte del adjudicatario a cumplir las órdenes singulares y requerimientos de carácter informativo del Ayuntamiento.
- c) El incumplimiento de cualquier otra de las condiciones de este Pliego o de la oferta adjudicataria.
- d) La acumulación de tres faltas graves leves en un trimestre.

Se considerará falta leve del Contratista cualquier acción u omisión que haya realizado infringiendo las prescripciones del presente Pliego, así como del Pliego de Condiciones Administrativas unido al mismo y contrato que se formalice y NO SUPONGA a juicio del Ayuntamiento, previa la tramitación del correspondiente expediente grave perturbación del servicio o de los intereses generales.

El hecho de incurrir en una falta de las calificadas como muy graves podrá ser objeto de rescisión del contrato con pérdida de garantía, siendo competente, en este caso, el Ayuntamiento para acordar o no dicha resolución.

## **12.- PERSONAL**

El adjudicatario dispondrá del personal necesario en cada momento y época del año para la buena ejecución de las labores de conservación, vigilancia y explotación de los refugios existentes.

## **13.- MAQUINARIA, ÚTILES Y HERRAMIENTAS.**

El adjudicatario dispondrá de la maquinaria y medios auxiliares necesarios para el desarrollo de las labores previstas.



La adquisición de todo tipo de material y maquinaria necesarios para la correcta prestación de los servicios contratados será por cuenta y a cargo del adjudicatario, así como los gastos de conservación y mantenimiento para un perfecto funcionamiento durante el periodo de vigencia del contrato.

#### **14.- PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Los adjudicatarios presentarán sus ofertas conforme a los criterios y en la forma establecida en los presentes Pliegos de Prescripciones.

Únicamente se admitirá una oferta.

En caso de que un licitador presenta más de una oferta no se estudiará ninguna y quedará automáticamente excluido del concurso.

Las proposiciones económicas se presentarán por la totalidad de las labores a realizar según este Pliego.

Los Licitadores presentarán un Memoria Técnica y un Estudio Económico, donde explicarán los medios y personal imputables a las diferentes labores.

En Orihuela a 29 de octubre de 2008

El Ingeniero Técnico Forestal  
Sergio Martínez García



## **ANEXO 1**

### **TRABAJOS A REALIZAR**



Se relacionarán en el presente Anexo las labores a realizar, debiéndose considerar igualmente incluidos en el precio ofertado, aunque no este taxativamente señalados en este Anexo, todos los trabajos y operaciones que, en orden lógico y práctica del buen oficio, sean necesarios ejecutar o disponer.

Las frecuencias que señalan para alguna de las labores deberán tomarse como indicativas y en todo caso como mínimas.

### **Limpieza del Área Recreativa**

Se dedicará una atención constante y meticulosa a la limpieza de todas las superficies comprendidas dentro del perímetro que comprende el Área Recreativa, balizada con mojones pintados con una franja amarilla en todo su perímetro, incluyendo los viales de acceso.

Esta labor consistirá en la eliminación, tanto de la vegetación de crecimiento espontáneo (malas hierbas, maleza, etc.), como de los residuos vegetales (hojas caídas, restos de labores, etc.) y de los desperdicios y basuras que, por cualquier causa, lleguen a la zona que comprende el contrato.

En todo caso, la limpieza no se limitará a la recogida y amontonamiento de las meterías indicadas dentro de la superficie de cuidado, sino que se completará con la retirada inmediata de todas ellas fuera del recinto del Área Recreativa y evitando que permanezcan en esta zona acopios de las mismas. En ningún caso estará permitida la quema de rastrojos o basuras acopiadas.

Los objetos que pudieran tener algún valor especial y que aparezcan en el recinto deberán ser entregados a la Policía Local, con vistas a su posible recuperación por sus dueños.



La operación de limpieza será realizada cuantas veces sea necesaria para que el Área Recreativa se encuentre permanentemente en un correcto estado de cuidado.

### **Mantenimiento de la vegetación existente**

Debido a que nos encontramos en una zona forestal donde no existen jardines ornamentales, sino zonas revegetadas con especies autóctonas de la zona, las labores de mantenimiento serán las necesarias para conservar el estrato arbóreo y vegetal en un estado óptimo de sanidad y una fisonomía que no entorpezca el uso recreativo de la zona.

#### Podas

Comprende el recorte y la poda de árboles y arbustos en crecimiento libre o dirigido, y se realizará en la forma y época mas conveniente para la mejor formación y vegetación de las plantas, tendiendo en cuenta que no siempre será necesaria la realización de algún tipo de poda.

#### Riego

Los parterres revegetados solo serán regados en caso especialmente necesarios, cuando se plante alguna especie y hasta que esta arraigue lo suficiente o en situaciones de vital importancia para los ejemplares existentes.

#### Control Fitosanitario

El adjudicatario deberá llevar un control de estado fitosanitario de la vegetación existente en el perímetro de conservación y en caso de



detectar alguna plaga o enfermedad deberá notificar seguidamente a los Técnicos municipales responsables.

### **Mantenimiento y conservación del mobiliario**

Será responsabilidad del adjudicatario velar por el perfecto estado de conservación y uso de todo el mobiliario existente en el Área Recreativa (bancos, mesas, vallas, pérgola, encimera de hormigón, cartelería, etc)

Para ello el adjudicatario deberá mantener en perfecto estado de uso todo el mobiliario existente, tal y como lo recibió al inicio del contrato.

En caso de daños producidos por actos vandálicos, no imputables a una negligencia en las labores de mantenimiento y vigilancia del Área Recreativa, y previa denuncia por parte del adjudicatario de los daños producidos, el Ayuntamiento repondrá o reparará los elementos dañados.

### **Viales interiores y de acceso**

Deberán encontrarse en todo momento en buen estado de conservación, evitando la aparición de malas hierbas, roderas producidas por las lluvias o el uso de éstos.

### **Instalaciones**

El Área Recreativa y la zona de refugios cuenta con instalaciones de agua potable, saneamiento y energía eléctrica procedente de un equipo solar fotovoltaico apoyado en un generador de gasolina.



Estas instalaciones deberán ser mantenidas y cuidadas por el adjudicatario, el que velará por su buen funcionamiento y realizará las labores de mantenimiento, conservación y reparaciones oportunas.

### **Gestión de cabañas**

En el área recreativa existe una zona de cabañas para pernoctar los visitantes que lo demanden. Esta zona de cabañas será gestionada por el adjudicatario.

Existe un total de 6 cabañas para alquiler de los visitantes y tres más para uso del adjudicatario y servicios públicos.

El adjudicatario mantendrá en perfecto estado de uso las cabañas, realizando una limpieza de cada una cada vez que esta sea utilizada y cuantas sea necesario para que los usuarios encuentren las instalaciones en unas condiciones óptimas de utilización.

El Ayuntamiento de Orihuela fijará los precios de alquiler y de los diferentes servicios que se ofrezcan en las instalaciones, en el Anexo III se adjunta la tabla de precios para el alquiler de los diferentes modelos de cabañas. El Ayuntamiento de Orihuela se reserva el derecho de modificar los precios de los diferentes servicios ofrecidos en el Área Recreativa.

El adjudicatario deberá realizar una ficha identificativa de los visitantes que demanden el alquiler de las cabañas, así como proceder al cobro de las cantidades previstas para tal servicio. Mensualmente el adjudicatario deberá pasar una relación de los servicios realizados, así como la identificación de los clientes.



## Anexo 2

### **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LAS CABAÑAS GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO**

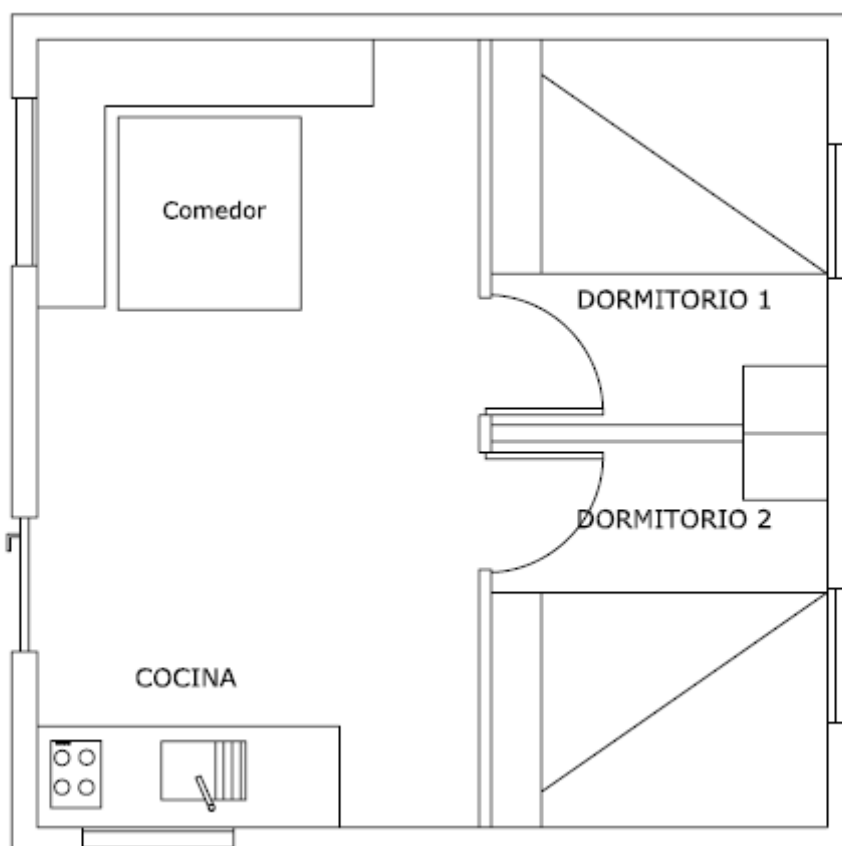


## CABAÑA TIPO 1

Este modelo tiene una superficie de 25 m<sup>2</sup>, con dimensiones de 5 x 5 metros, existen dos unidades de este modelo, una es para alquiler y la otra es donde está ubicada la recepción y estancia para el vigilante.

En el plano adjunto se detalla la distribución de este modelo, que está dotado con las siguientes dependencias:

- ✓ Dos habitaciones dobles
- ✓ Zona de cocina equipada con fogones, extractor, fregador, nevera y armarios dispenseros.
- ✓ Zona de comedor con mesa convertible en cama doble.

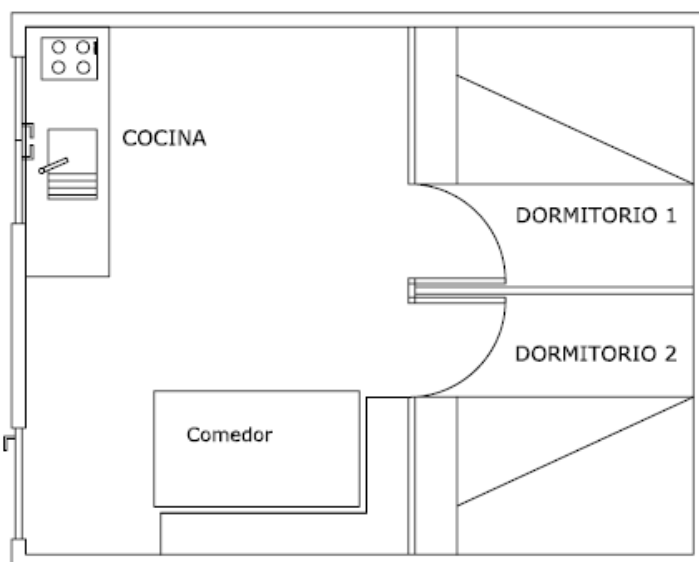




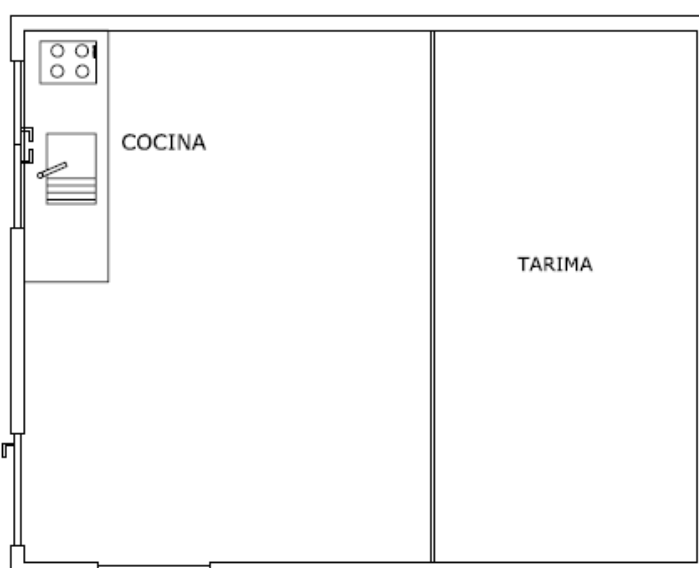
## CABAÑA TIPO 2

Tiene una superficie de 20 m<sup>2</sup> y unas dimensiones de 4 x 5 m. De este modelo existen cuatro unidades destinadas todas ellas para alquiler de los usuarios que lo demanden.

De las cuatro existentes se acondicionarán dos se acondicionarán con la misma distribución que la cabaña tipo 1 y las otras dos no serán compartimentadas.



**Tipo 2\_A**

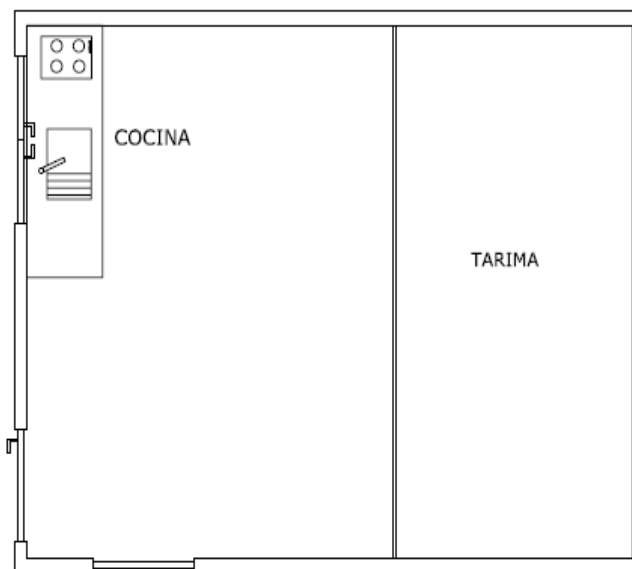


**Tipo 2\_B**



### CABAÑA TIPO 3

Tiene una superficie de 12 m<sup>2</sup> y unas dimensiones de 4 x 3 m. De este modelo existe una cabaña destinada al alquiler de los usuarios que lo demanden.





El adjudicatario realizará los trabajos de acondicionamiento en un periodo máximo de 60 días tras el acto de recepción de las instalaciones. A continuación enumeramos las obras e instalaciones que serán necesarias realizar por cuenta del adjudicatario:

## **A) INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

### **A-1) Acondicionamiento de cabañas:**

- 1.1.- Extractores cocina.....7 uds.
- 1.2.- Mueble encimera con armarios despenseros.....7 uds.
- 1.3.- Nevera de 60 lt. ....7 uds.
- 1.4.- Utensilios de cocina para 7 cabañas.
- 1.5.- Cortinas para 7 cabañas.
- 1.6.- Colchones..... 7 uds.
- 1.7.- Cortinas..... 8 uds.
- 1.7.- Revestimiento interior de cabañas con aislante térmico para 7 cabañas.

**SUMA PARCIAL: 4.592 €**

### **A-2.- Accesos:**

- 2.1.- Barrera automática con portero automático

**SUMA PARCIAL: 2.907 €**

### **A-3.- Vigilancia**

- 3.1.- Circuito cerrado de TV para control de accesos y zona de cabañas.

**SUMA PARCIAL:..... 3.322,80 €**

**SUMA INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTOS:..... 10.821,8 €**



---

## **B- DIVISIONES INTERIORES Y HABITACIONES**

### **B-1.- Forrado de interiores, aislamiento térmico**

Cabaña Tipo 1 (40 m<sup>2</sup>)

Cabaña Tipo 2 (34 m<sup>2</sup>)

Cabaña Tipo 3 (30 m<sup>2</sup>)

**SUMA PARCIAL: 5.000 €**

### **B-2.- Colocación de ventanas en dependencias**

Cabaña Tipo 1.....4 uds.

Cabaña Tipo 2.....4 uds.

**SUMA PARCIAL: 603.5 €**

### **B-3.- Puertas de paso**

Cabaña Tipo 1.....4 uds.

Cabaña Tipo 2.....4 uds.

**SUMA PARCIAL: 795 €**

### **B-4 División de habitaciones**

Cabaña Tipo 1

Cabaña Tipo 2

Baños

**SUMA PARCIAL: 2.192 €**

### **B-5 Cocinas**

Cabaña Tipo 1

Cabaña Tipo 2

Cabaña Tipo 3

**SUMA PARCIAL: 3.185 €**



---

### **B-6 Porche entrada cabañas**

Cabaña Tipo 1

Cabaña Tipo 2

Cabaña Tipo 3

Baños

**SUMA PARCIAL: 2.477 €**

### **B-7 Camas**

Cabaña Tipo 1 (3 Uds.)

Cabaña Tipo 2 (4 Uds.)

Cabaña Tipo 3 Tarima (2 uds.)

**SUMA PARCIAL: 4.850 €**

**SUMA DIVISIONES INTERIORES Y HABITACIONES: 19.102 €**

**SUMA TOTAL: 29.923,8 €**



## **ANEXO 3**

### **TABLA DE PRECIOS**



La gestión de los albergues está regulada por el Ayuntamiento de Orihuela, el cual ha fijado unas tasas para su utilización que dependerá del número de noches de estancia.

Para solicitar el alquiler de las cabañas los interesados deberán dirigirse a la Concejalía de Calidad Ambiental del Ayuntamiento de Orihuela donde se les facilitará una hoja de solicitud que deberán rellenar y depositar una fianza que será devuelta una vez abandonadas las cabañas.

### TABLA DE PRECIOS

|         | TABLA DE PRECIOS |          |          |
|---------|------------------|----------|----------|
| REFUGIO | 1 noche          | 2 noches | 3 noches |
| TIPO 1  | 40               | 75       | 110      |
| TIPO 2  | 30               | 55       | 140      |

Los refugios **TIPO 1**, de dimensiones 5 x 5 mts., están diseñados para albergar a 6 personas, esta dotado de dos habitaciones con cama doble y la mesa de comedor es convertible en cama.

Las cabañas **TIPO 2** de 4 x 3 mts, esta concebida para acoger a grupos, no esta compartimentada y dispone de una zona de cocina y una tarima con colchonetas para dormir, tiene una capacidad de 5 personas.



**ANEXO 4**  
**BALANCE DE CUENTAS ANUAL PREVISTO**



**BALANCE ANUAL DE CUENTAS ESTIMADO PARA EL AÑO**  
**2008 -2009**

**GASTOS**

- Personal de vigilancia..... 36.000 €
- Personal de mantenimiento.....18.000 €
- Gastos de promoción publicitaria..... 5.000 €
- Gastos de primer establecimiento.(1).....7.480,95 €
- Mantenimiento de instalaciones..... 1.000 €
- Gastos generales..... 1.500 €

**SUMA GASTOS: 68.980,95 €**

**INGRESOS**

- Tasas por alquiler de cabañas.....13.500 €  
Estimando un índice de ocupación del 20 %
- Canon de mantenimiento Ayuntamiento Orihuela. 55.480,95 €

**SUMA INGRESOS: 68.980,95€**

**RESULTADO DE BALANCE ANUAL ## 0,00 € ##**

(1) Los gastos de primer establecimiento se imputarán porcentualmente a la duración del contrato.