



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS, QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN DEMANIAL DE LA SEGUNDA NAVE DE LA DÁRSENA DEL CANAL DE PALENCIA SITO EN PASEO DARSENA CANAL Nº9. 34005 PALENCIA PARA LA PUESTA EN MARCHA DE UN CENTRO DE OCIO E INTERPRETACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y CULTURAL DEL CANAL DE CASTILLA.

I.- OBJETO.-

Es objeto del presente pliego la concesión del uso privativo del bien de dominio público local, afecto al uso público de la segunda nave situada en la dársena del Canal de Castilla, sito en Paseo Dársena Canal nº9, 34005 Palencia como tal en virtud de lo dispuesto en el Reglamento de bienes de las Entidades Locales, para destinarla a la puesta en marcha de un **Centro de ocio e interpretación medioambiental y cultural del Canal de Castilla**, conforme a la normativa del sector, de acuerdo con lo establecido en este pliego, y en base al proyecto básico y de ejecución que obtenga la correspondiente licencia de obras.

La concesión demanial tendrá por objeto lo siguiente:

- **Elaboración del proyecto de obras** de acondicionamiento de la 2ª nave de la dársena para la puesta en marcha de un Centro de Ocio e Interpretación Medio ambiental y Cultural del Canal de Castilla.
- Ejecución de las obras de acondicionamiento del edificio.
- Equipamiento del Centro.
- Redacción de Memoria en la que se describirá que el edificio contará como uso específico con **espacios destinados tanto al desarrollo de de actividades formativas como a la realización de actividades culturales**, donde además se ofrecerá información turística de la capital, de la provincia y de la región.

Asimismo, como uso específico el nuevo centro contará con las **instalaciones necesarias para la práctica de actividades de ocio y deportivas** que se desarrollen en la zona de la dársena como rutas turísticas en bicicleta, paseos en barco u otro tipo de embarcaciones, piragüismo, y otras modalidades deportivas.

Todo ello sin olvidar que el nuevo edificio, también como actividad complementaria, dispondrá de **una zona en la que se ubicará un bar-restaurante con terraza** que de servicio a las personas que se acerquen a disfrutar de la zona, incluyendo una zona en la que se den a conocer y se ofrezcan productos de Palencia

La descripción del inmueble de dominio público sujeta a concesión es la siguiente:



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. DATOS CATASTRALES-

- **URBANA:** Edificio sito en Paseo Dársena Canal, 9. 34005-Palencia
- **SUPERFICIE:** Construida 632 m2, suelo 632 m2.
- **REFERENCIA CATASTRAL:** 2619401UM7521N0001GY

II.- NATURALEZA JURÍDICA DE LA CONCESIÓN .-

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, En su artículo 4 apartado o) el negocio jurídico a perfeccionar constituirá un instrumento excluido del ámbito de dicha Ley, al tratarse de una concesión sobre un bien de dominio público, que deberá regularse por su legislación específica, "*salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley*", sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del referido artículo 4 del TRLCSP, que indica que aunque dichos contratos (dígase negocios jurídicos) se regulan por sus normas especiales, les serán aplicables los principios de esta Ley para resolver dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Por consiguiente, podemos concluir que el régimen jurídico aplicable a la concesión es el contenido en la Ley y Reglamento de Bienes de las Entidades locales, en cuanto al contenido sustantivo y efectos del negocio jurídico, rigiéndose por el TRLCSP respecto al procedimiento y forma de adjudicación.

Se trata además de un procedimiento de licitación iniciado de oficio.

En lo relativo a la forma de otorgar las concesiones demaniales y las prohibiciones para ser titular de dichas concesiones son de aplicación, con el carácter de legislación básica, los artículos 93, apartados 1º a 4º, y 94 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

III.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.-

Las normas aplicables al procedimiento y forma de adjudicación serán las contenidas, con carácter general, en el TRLCSP, salvo las especialidades contenidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

La concesión se adjudicará por CONCURSO, teniendo en cuenta la oferta económica mas ventajosa con varios criterios de adjudicación y se regirá por el presente pliego y en lo por él no previsto, con carácter preferente, por la siguiente normativa:



Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

Ley 7/85 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Real Decreto Legislativo 781/86 de 18 de Abril, de Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Decreto 17/06/1955.

Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención ambiental de Castilla y León.

IV.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. DEL CONCURSO.

80 PUNTOS, por el Plan de Gestión y desarrollo presentado por el licitador

20 PUNTOS,. Por las mejoras introducidas al anteproyecto de ejecución redactado por el técnico municipal

V.- OBRAS E INSTALACIONES.-

Obras e instalaciones mínimas que deberá ejecutar el concesionario:

El concesionario deberá ejecutar las obras de rehabilitación y urbanización conforme al proyecto básico y de ejecución que obtenga la correspondiente licencia de obras.

Dicho proyecto tendrá que elaborarse conforme al anteproyecto denominado "Reforma nave en el paseo Dársena del canal" , elaborado por el arquitecto municipal, D. Mariano Olcese Segarra, de fecha cinco de noviembre de 2.015 con un presupuesto de Rehabilitación y urbanización por un total de 1.470.368,41 €, de los que 1.205.648,63 € corresponden a ejecución material y 264.719,58 euros, a 22% GG y Beneficio Industrial, y 21% Iva.

No obstante se admite la presentación de proyecto con variantes, respetando los parámetros urbanísticos que se adjunta como anexo

Se deberán cumplir las especificaciones obrantes en el anteproyecto adjunto en lo concerniente a espacios y cualidades técnicas de la obra y superficies. Se acompaña copia del citado anteproyecto

VI.- PLAZOS DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS.-

El proyecto de ejecución visado, a los efectos de la concesión de la licencia de obras, con toda la documentación completa en su contenido sustantivo y técnico, se presentará dentro de los tres meses siguientes a la formalización de la concesión.



VII.- PLAZO DE EJECUCIÓN.-

El plazo de ejecución de las obras se fija en 6 meses, a contar desde la expedición de licencia de obras, debiendo iniciarlas dentro de los 30 días siguientes a dicha expedición. El concesionario podrá solicitar la ampliación del anterior plazo, siempre que concurren razones justificadas, que serán libremente apreciadas por el Órgano de Contratación. Transcurridos dos meses desde la solicitud sin haberse adoptado resolución, se entenderá que la petición ha sido desestimada.

VIII.- VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el art. 80 del RB y 20 y 24 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, se establece como valor de la concesión el precio de licitación por importe de 1.470.368, 41 euros.

IX.- EJECUCIÓN DE LA OBRA.-

Las obras se ajustarán al Proyecto Básico y de Ejecución presentado que presentará el adjudicatario.

Las obras civiles y las instalaciones se ejecutarán de acuerdo con los reglamentos oficiales en vigor y no podrán iniciarse sin haberse acreditado debidamente la dirección facultativa de las mismas.

Antes del inicio de la actividad o en el plazo de un mes deberá cumplir lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, el titular de la actividad deberá comunicar su inicio o puesta en marcha o la comunicación ambiental según proceda.

El concesionario formalizará una póliza de seguro a todo riesgo en tanto dure la construcción, que cubrirá los daños a la obra civil y las instalaciones, y los posibles daños a personas o cosas que pudieran producirse con ocasión de la ejecución de la obra, debiéndose acreditar antes del comienzo de las obras.

El concesionario deberá hacerse cargo del pago de las Direcciones de Obras de Arquitecto Superior y Arquitecto Técnico, del Estudio, Plan y Obras de Seguridad.

X.- RETRASO EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.-

La falta de cumplimiento en el plazo de inicio y de terminación de las obras, por causas imputables al concesionario, se sancionará con la multa diaria especificada en el artículo 212 apartado 4 del TRLCSP, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrirse frente a terceros y demás sanciones previstas en este pliego.

XI.- TARIFAS Y CANON

Las tarifas que deberán satisfacer los usuarios de las instalaciones serán comunicadas anualmente al Ayuntamiento.



El artículo 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD. 1372/1986 de 13 de junio, establece que en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare, y sin perjuicio de las que se juzgaren convenientes, constarán, entre otras:

7ª: Canon, que hubiere de satisfacer a la Entidad local, que tendrá carácter de tasa, y comportará el deber del concesionario o autorizado de abonar el importe de los daños y perjuicios que se causaren a los mismos bienes o al uso general o servicio al que estuvieren destinados.

No obstante lo anterior el artículo 93.4 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, establece en su ordinal cuarto, lo siguiente:

1 4. Las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio (LA LEY 2685/1998), de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales.

En base a lo anterior se considera que la concesión demanial que se propone debe tener carácter gratuito, basada en que la inversión que el concesionario tiene que hacer en el inmueble de referencia, para iniciar la actividad objeto de " Centro de ocio e Interpretación medioambiental y cultural del Canal de Castilla" que se establece en el anteproyecto redactado por el arquitecto municipal, en fecha cinco de noviembre 2105, en la cantidad total de Un millón cuatrocientos setenta mil trescientos sesenta y ocho euros y cuarenta y un céntimos, (1.470.368,41 €) no recuperables al término de vigencia del período de concesión y por dicho motivo se efectúa la propuesta de exención del canon

XII.- PLAN DE GESTION, INVERSIONES, PROGRAMA DE MANTENIMIENTO, INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN Y OTRAS PRESCRIPCIONES.-

A) PLAN DE GESTIÓN.-

Mediante este documento se intentará plasmar por parte del licitador el funcionamiento general del centro, los mecanismos de relación con los usuarios y el mantenimiento de los espacios. Deberán desarrollarse, al menos, los siguientes apartados:

1. GESTIÓN DE USUARIOS.
2. RECURSOS HUMANOS.
 - Organigrama funcional
 - Titulación académica necesaria para cada puesto
 - Experiencia profesional de cada puesto
3. HORARIOS DE LA INSTALACIÓN.
 - Proyecto de organización diaria y semanal de los espacios.
 - Oferta y distribución de actividades



4. EQUIPAMIENTOS.

- Material en centro y espacios complementarios.
- Botiquín y primeros auxilios.
- Otras dotaciones que considere el licitador.

5. GESTIÓN DEL MANTENIMIENTO Y LA LIMPIEZA.

- Programa y tareas
- Equipos
- Personal

6. PLAN DE PROMOCIÓN Y COMUNICACIÓN.

7. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA: ESTUDIO DE VIABILIDAD.

Para elaborar el Plan de Gestión habrán de tenerse en cuenta obligatoriamente las consideraciones técnicas que a continuación se describen:

a).- PERIODO DE FUNCIONAMIENTO: En centro estará autorizado a funcionar todo el año si bien estará obligado a abrir entre los meses de abril y octubre.

b).- ACTIVIDADES: El adjudicatario estará obligado a incluir dentro de su oferta Programas culturales, deportivos, de ocio y turísticos .

c).- RECURSOS HUMANOS.- Deberá presentarse el organigrama funcional del centro identificando cada puesto de trabajo, número de trabajadores y perfil profesional.

d).- VIABILIDAD ECONÓMICA.- Deberá presentarse estudio de viabilidad económica que refleje y justifique todos los aspectos económicos presentados en la oferta: inversiones, amortización, ingresos-gastos, tarifas, etc.

B) INVERSIONES: Mantener en perfectas condiciones los equipamientos técnicos, renovarlos y adaptarlos a las más exigentes condiciones de accesibilidad será un objetivo fundamental del proceso de gestión durante el periodo de la concesión.

C) PROGRAMA DE MANTENIMIENTO.-

El Adjudicatario, estará obligado a vigilar y conservar el centro, y a entregarle al terminar la concesión en adecuado estado de conservación y funcionamiento en el momento de la reversión. El Ayuntamiento de Palencia establecerá el plan de actuación que permita recuperar la gestión en condiciones óptimas.

En tal sentido deberá presentar junto con la oferta, un *programa de mantenimiento del centro*,.



Dicho programa deberá contemplar no solo la conservación, sino también las adecuaciones, reformas y modernización que se estimen necesarias en el futuro, incluyendo plazos estimados.

Durante el plazo de un año, anterior a la finalización de la concesión, el Ayuntamiento de Palencia designará un equipo técnico que elaborará un informe sobre las medidas necesarias que deban adoptarse para que la entrega se verifique en condiciones de uso adecuadas.

D) INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.-

Antes de finalizar el primer año de funcionamiento, el adjudicatario debe crear una web propia con toda la información pública de los servicios que se prestan en el centro, una zona de atención a usuarios del centro (gestión individual de su servicio, sugerencias, quejas y reclamaciones, etc.) con enlaces a las páginas del Ayuntamiento de Palencia.

En la fachada principal del edificio, se colocará la identificación corporativa que indique el Ayuntamiento de Palencia, fijando éste tanto el soporte, como las dimensiones y otras características.

E) MEJORAS AL ANTEPROYECTO.-

XIII.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.-

A) Obligaciones Particulares.-

- 1) Obtener la licencia urbanística, de acuerdo con la normativa de aplicación, para la ejecución de las obras, así como las autorizaciones reglamentarias que establezcan las leyes vigentes, en orden a la explotación de la concesión.
- 2) Todos los daños y perjuicios que se causaren como consecuencia de la explotación de la concesión serán de la responsabilidad del concesionario.
- 3) El concesionario deberá ajustar en todo momento la prestación objeto de la concesión a la legislación vigente, así como someterse al cumplimiento de las leyes laborales en lo que respecta al personal que contrate para la explotación.
- 4) Vigilar la conservación del material y de las instalaciones.
- 5) El concesionario deberá sufragar todos los gastos de mantenimiento, suministros de electricidad y agua, conservación de las instalaciones, así como realizar las reposiciones que fuesen necesarias.
- 6) Abandonar y dejar libres y expeditos, a disposición del municipio, dentro del plazo señalado para ello, los bienes objeto de la concesión, con reconocimiento de la potestad municipal para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento. La firma del documento de la concesión por el adjudicatario implicará el reconocimiento de dicha potestad.
- 7) Permitir a la entidad local inspeccionar en todo momento los bienes objeto de la concesión, así como las construcciones e instalaciones de la misma.



8) El concesionario queda obligado a suscribir por todo el plazo de la concesión, un seguro de la edificación y de su contenido, en cuantía equivalente al coste de ejecución material del inmueble y mobiliario existente.

B) Obligaciones Generales.-

1. Gestionar la concesión del modo dispuesto en este pliego.
2. Admitir al uso del centro a toda persona que cumpla los requisitos dispuestos reglamentariamente.
3. Indemnizar a terceros los daños que les ocasionase el funcionamiento normal o anormal de la concesión. A dicho fin, deberá contratar una póliza de seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima por siniestro de 1.000.000 €
4. Ejercer por sí la concesión y no cederla o traspasarla a terceros, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Palencia, sin perjuicio del arrendamiento de servicios complementarios.
5. No enajenar bienes afectos a la concesión que hubieren de revertir al Ayuntamiento.

XIV.- DERECHOS DEL CONCESIONARIO.-

- 1) Uso de las instalaciones objeto de cesión.
- 2) El Ayuntamiento le facilitará el acceso a las mismas y le permitirá en su caso la instalación de terraza en dominio público, determinando el concedente el número de las mismas.
- 3) Asimismo le permitirá la utilización del dominio público para el aparcamiento en el espacio que se fije.

XV.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE.-

- 1.- Fiscalizar la explotación, pudiendo en cualquier momento, inspeccionar el funcionamiento de las instalaciones, locales y la documentación relacionada con el objeto de la concesión, así como requerir al concesionario al objeto de mantener o restablecer la debida prestación, todo ello a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la concesión.
- 2.- Imponer al concesionario las correcciones pertinentes por razón de las infracciones que cometiere.

XVI.- DEBERES DE LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE.-

- 1.- Otorgar al concesionario la protección adecuada para que pueda gestionar la concesión debidamente.
- 2.- Indemnizar al concesionario por el rescate de la concesión.



3.- La Corporación no estará obligada a compensar al concesionario para el caso de que el importe de la ejecución de la obra sufra, por cualquier motivo, un incremento de precios no previsto en el Proyecto de Ejecución.

XVII.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.-

La concesión se otorgará por el plazo de cuarenta años, a contar desde la formalización del documento de la concesión.

COMITÉ DE EXPERTOS

Se considera necesario la creación, para la valoración de las ofertas presentadas, de un Comité de Expertos, de los que formarán parte:

- La Concejala de Cultura, Turismo y Fiestas
- La Concejala delegada del Área de Urbanismo, Vivienda, Medio Ambiente y obras
- El Jefe del Servicio de Cultura, Turismo y Fiestas
- El Arquitecto municipal
- El Arquitecto Técnico municipal. .S. de Planeamiento Técnico
- La Jefa del Servicio de Urbanismo

ANEXOS

Anteproyecto reforma nave en el paseo Dársena del Canal. Redactado por el arquitecto D. Mariano Olcese Segarra, de fecha cinco de noviembre de 2.015.

Consulta descriptiva y Gráfica de datos catastrales.

Informe Urbanístico de la nave de la Dársena y su entorno.

Palencia cinco de mayo de 2016

EL JEFE DEL SERVICIO DE CULTURA, TURISMO Y FIESTAS

Juan Carlos Bahillo Redondo