

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA GESTIÓN Y
EXPLOTACIÓN DEL ALBERGUE DE MONTAÑA DE CAMARENA DE LA
SIERRA, SITUADO EN LA LOCALIDAD DE CAMARENA DE LA SIERRA
(TERUEL)**

ÍNDICE

1. Objeto.

2. Descripción de la instalación objeto del contrato.

2.1. Descripción general del Albergue de Montaña de Camarena de la Sierra

2.2. Inventario de instalaciones, mobiliario y enseres.

2.3. Trabajos de acondicionamiento del edificio.

3. Elementos y enseres a aportar por el explotador.

3.1. Elementos mínimos a instalar.

3.2. Derechos y obligaciones.

ANEXO 1. Planos.

1.- OBJETO.

El presente Pliego tiene por objeto definir suficientemente las normas, directrices y estilo a los que debe ajustarse la gestión y explotación del Albergue de Montaña de Camarena de la Sierra, situado en la localidad de Camarena de la Sierra (Teruel).

2.- DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN OBJETO DEL CONTRATO.

2.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ALBERGUE DE CAMARENA DE LA SIERRA.

El edificio se ubica entre las calles Molino, Palomar y San Cristóbal de Camarena de la Sierra, municipio perteneciente a la provincia de Teruel. La localidad se encuentra situada a 40 Km de la capital, en el corazón de la Sierra de Javalambre, a 1.294 m de altitud, sobre el cauce alto del río Camarena. Su población de derecho, según censo de enero de 1995 es de 156 habitantes. Sin embargo debido a su interés turístico por la cercanía de la estación de esquí y la existencia de un balneario de aguas cálcicas, atrae un número importante de visitantes ocasionales, procedentes fundamentalmente de la región de Levante.

La superficie del solar es de 525 m², de los que se han construido 477 debido a la regularización de las alineaciones. La importante diferencia de nivel existente entre las calles Molino y San Cristóbal, hace que parte del edificio quede semienterrada, de manera que a la hora de configurar el diseño se han sacrificado las zonas menos nobles al volumen enterrado (aparcamiento, servicios generales, etc.) situando las áreas habitables en los puntos que reúnen mejores condiciones de iluminación, ventilación y acceso.

La configuración planteada permite el aparcamiento de 17 vehículos en la planta de garaje, una oferta de comedor de 112 comensales simultáneamente, apoyado con un servicio de cafetería en la planta primera, y el alojamiento de 82 personas, repartidas en habitaciones de 24, 22, 6, 4 y 2 plazas, en las plantas segunda y tercera. Se han ejecutado además una serie de instalaciones auxiliares y servicios orientados a complementar y optimizar un edificio de estas características.

El albergue se estructura según la siguiente distribución (ver planos):

- Planta baja (477 m²):
 - Acceso garaje desde c/ Molino
 - Garaje (360 m²)
 - Cuarto maquinaria ascensor (4,5 m²)
 - Sala de calderas (20,4 m²)
 - Sala de aguas (5 m²)
 - Almacén de esquís (15,6 m²)
 - Comunicación vertical: ascensor, escalera principal, escalera de servicio
- Planta primera (459 m²)
 - Acceso exterior desde c/ Palomar
 - Cafetería, bar y comedor-sala multifuncional (250 m²)
 - Aseos públicos (27 m²)
 - Cocinas (50 m²)
 - Comunicación vertical: ascensor, escalera principal, escalera de servicio
- Planta segunda (479 m²)
 - Acceso a recepción desde c/ San Cristóbal
 - Acceso de servicio (vivienda conserje) desde c/ San Cristóbal
 - Recepción (11,6 m²)
 - Vivienda conserje (46 m²)
 - Corredor de acceso
 - Habitaciones grupos (122+111 m²)
 - Aseos grupos (22+22 m²)
 - Almacén (6 m²)
 - Comunicación vertical: ascensor, escalera principal, escalera de servicio
- Planta tercera (382 m²)
 - Sin acceso exterior
 - Habitaciones 6 (34 m²), 4 (23 m²) y 2 plazas (17 m²)
 - Almacén (4 m²)
 - Comunicación vertical: ascensor, escalera principal, escalera de servicio
 - Escalera de acceso a planta entrecubierta

- Planta entrecubierta (86 m²)
 - Lavandería. Resto diáfano sin uso determinado (86 m²)
 - Escalera de acceso a planta tercera

2.2.- INVENTARIO DE INSTALACIONES, MOBILIARIO Y ENSERES

a) Calefacción:

- Por agua caliente y radiadores de chapa en todas las dependencias.
- Un depósito de gasoil marca Lapesa, de 7.500 litros de capacidad, ubicado bajo la solera del garaje. Boca de carga en la calle Molino. Autonomía estimada 40 días.
- Una caldera principal YGNIS de 160.000 Kcal/hora

b) Agua caliente sanitaria:

- En todas las dependencias.
- Una caldera Joannes de 30.000 Kcal/hora.
- Interacumulador de ACS de 500 litros.
- Acumulador de ACS de 500 litros.

c) Fontanería:

- Toma de la red general.
- Depósito de almacenamiento de poliester de 3.000 litros.
- Bomba de impulsión desde el depósito.
- Red y accesorios en todas las dependencias.

d) Electricidad:

- Sistema completo según proyecto, cumpliendo lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.
- Iluminación de emergencia.

e) Sistemas contraincendios:

- Detectores de humos en cada habitación.
- Pulsadores de alarma y sirenas en cada planta. Central de incendios en recepción.
- Planos de evacuación.
- Extintores en cuarto de calderas y en cada una de las plantas.

f) Transporte:

- Ascensor hidráulico 4 paradas, 8 personas. Puertas 800 mm.
- Cuarto maquinaria junto a hueco de ascensor en la planta baja.

g) Vídeoportero:

- Vídeoportero 4 placas de calle con telecámara y apertura en garaje (exterior e interior), entrada recepción y entrada vivienda conserje.

h) Teléfono:

- Tomas de teléfono en plantas primera y segunda.

i) Televisión:

- Sistema captación UHF-VHF y FM para todos los canales terrestres, con mástiles y accesorios.

j) Deposito gas para cocina:

- Caseta metálica para almacenamiento de 8 bombonas, con frente de 4 puertas abatibles con cerradura.

a) Cafetería y Cocina:

- Zona Bar

- 1 vitrina sobre mostrador refrigerada, 8 bandejas (pos. 2)
- 1 botellero frigorífico con peto, en acero inox., long: 200 cm (pos. 3)
- 1 fabricante de hielo en cubitos con descalcificador, producción 40 Kg/día (pos. 4)
- 1 mesa fregadero interior mostrador a medida en acero inox., peto alto, 1 seno y escurridor, grifo, guías para lavavasos y estante bajo, dim. aprox: (110+120) x 60 x 85 cm (pos. 5)
- 1 lavavasos apertura frontal con descalcificador, acero inox., producción 1500 piezas/h (pos. 6)
- 1 mueble estantería sotabanco a medida en madera, con peto posterior, 3 estantes y encimera, para adaptar en encimera de roble existente. (pos. 7)
- 1 caja registradora electrónica, alfanumérica, 2 imprentas (pos. 8)
- 1 mueble trasbarra a medida para adaptar en encimera de roble existente, con peto posterior, mueble cafetero dotado de posero, 2 cajones y 2 puertas. Resto mueble sotabanco con 3 estantes y encimera. (pos. 9)
- 1 termo de leche baño-maría acero inox, capacidad 7 litros (pos. 10)
- 1 cafetera de 2 grupos, electrónica, con descalcificador, (pos.11)
- 1 molino de café, tolva de 2 Kg (pos. 12)
- 1 horno microondas profesional, 30 litros (pos. 13)

- Zona cámara

- 1 cámara frigorífica refrigeración (pos. 14), con paneles tipo sandwich, grupo monoblock, puerta pivotante de 19 x 190 cm, con estanterías (pos. 15) y barra carnicera (pos. 16)

- Zona almacén

- 1 armario frigorífico refrigeración dos puertas ciegas, 500 litros (pos. 17)
- 1 congelador vertical 500 litros (pos. 17)
- 1 estanterías almacenamiento en acero pintado con perfiles ranurados dim: (100+100) x 50 x 180 cm (pos. 18)
- 1 exterminador insectos voladores

- Zona cocina y lavado vajilla

- 1 campana central tipo compacta a medida en acero inox., con 12 filtros e iluminación, dim aprox: 300 x 150 x 80 cm. Campana mural para humos horno en acero inox. dim: 100 x 100 x 80 cm. Cabina de extracción con envolvente en acero inox. y conductos extracción (pos. 19)
- 1 freidora a gas en acero inox., 20 litros de aceite (pos. 20)
- 1 cocina a gas de 6 fuegos y un horno, con accesorio uso como fry-top (pos. 21)

- 2 elemento neutro, 42 x 90 x 85 cm (pos. 22)
- 1 fry-top a gas 42 x 90 x 85 cm (pos. 23)
- 1 mesa apoyo horno en acero inox. (pos. 24)
- 1 horno eléctrico en acero inox. capacidad 10 bandejas (pos.25)
- 1 mesa preparaciones a medida, con peto posterior, 2 senos, 1 grifo, un cajón y estante bajo, dim aprox: 450 x 65 x 85 cm (pos. 26)
- 1 estantería mural doble a medida en acero inox., dos estantes, dim aprox: 450 x 30 x 50 cm (pos. 26)
- 1 mesa preparaciones a medida, peto posterior, un cajón, estante bajo, dim: 130 x 60 x 85 cm (pos. 27)
- 1 módulo estantería almacenamiento en acero inox., con 4 estantes y largueros, dim: 100 x 45 x 175 cm (pos. 28)
- 1 lavamanos mural, acero inox., agua fría y caliente, con pulsador mecánico (pos. 29)
- 1 dosificador jabón
- 1 dispensador bobina secamanos
- 1 mesa de trabajo a medida, acero inox., un cajón y estante bajo (pos. 30)
- 1 fregadero en acero inox., un seno y escurridor, grifo de encimera (pos. 31)
- 1 mesa desbarasado y recepción sucio en acero inox. a medida, peto posterior, agujero desbarasado, laterales y cerrado al frente con puertas correderas, dim: 220 x 60 x 85 cm (pos. 33)
- 1 mesa entrada lavado vajilla acero inox., peto posterior, seno 45 x 45 x 25, grifo ducha, guía cesta, estante bajo y puertas al frente, dim: 80 x 80 x 85 cm (pos. 34)
- 1 lavavajillas de capota acero inox., 800 platos/h, con descalcificador (pos. 35)
- 1 mesa de lavavajillas a medida acero inox., peto posterior, guías salida cestas y almacenamiento cestas, dim: 70 x 80 x 85 cm (pos. 36)
- 1 módulo estantería acero inox, con 4 estantes y largueros ranurados, dim: 100 x 45 x 175 cm (pos. 38)
- 1 armario vajillero acero inox, con 5 estantes y puertas al frente, dim: 100 x 70 x 190 cm (pos. 39)
- 1 peladora de patatas de 6 Kg por ciclo
- 1 fregadero de gran capacidad
- 1 dotación de 200 unidades de platos llanos porcelana, platos hondos porcelana, platos postre, tazas, vasos, cuchillos, tenedores, cucharas, cucharas postre.

b) Lavandería:

- 2 Lavadoras industriales 6 Kg, centrifugado 1000 r.p.m
- 2 Secadoras industriales 6 Kg
- 1 Planchadora de rodillo de 100 cm

c) **Mobiliario:**

- Planta baja

- Garaje

- 3 ceniceros-papeleras en chapa galvanizada con bastidor basculante accionado por llave y fijación a la pared. Acabado en pintura epoxi.

- Planta primera

- Zona Estar Comedor Cafetería

- 12 mesas macizas en madera de pino (estructura y encimera), barnizadas en poliuretano color miel, dim: 180 x 90 cm

- 10 mesas igual anteriores, dim: 90 x 90 cm

- 112 sillas en madera de pino, estructura reforzada, a juego con mesas

- 6 taburetes barra altos, a juego con mobiliario anterior

- 10 butacas en madera maciza barnizadas color miel, con tapicería en tela

- 2 mesas de centro a juego con butacas anteriores en madera maciza, dim: 120 x 60 x 50 cm

- 1 visiogiro para colocación a pared de TV y vídeo

- 1 televisor color 28"

- 1 vídeo sistema VHS

- 6 ceniceros papeleras de pie, metálicos

- Servicios y aseo cocina

- 2 espejos colocados a pared, canto pulido a medida hueco, dim: 220 x 100 cm

- 2 espejos con marco metálico, dim: 60 x 80 cm

- 6 dosificadores gel antivandálicos 1 litro, con cerradura

- 7 portarrollos antivandálicos 3 rollos, con cerradura

- 7 escobilleros

- 1 soporte móvil de anclaje a pared para aseo minusválidos

- 1 cortina ducha con barra extensible

- Planta segunda

- Aseos generales

- 2 espejos igual planta primera, dim 250 x 100 cm

- 4 dosificadores gel (igual planta primera)

- 6 portarrollos papel higiénico (igual planta primera)

- 6 escobilleros (igual planta primera)

- 3 banco vestuario estructura metálica pintada al epoxi, asiento madera maciza de pino, a medida de los huecos existentes, dim aprox: 180 x 35 cm

- Dormitorios

- 46 camas convertibles en litera, estructura metálica super resistente, acabado pintura epoxi, con somier reforzado de láminas de madera, dim: 190 x 90 cm
- 46 colchones de bloque de espuma de poliuretano, con funda y cremallera, dim: 190 x 90 cm
- 46 almohadas 90 cm, con doble funda y cremallera
- 92 manta acrílica 160 x 210 cm
- 46 colcha acrílica 180 x 250 cm
- 92 funda almohada algodón
- 92 sábana bajera
- 92 sábana encimera
- 92 toalla ducha
- 92 toalla lavabo
- 42 mesillas estructura metálica pintada al epoxi, a juego con camas, con encimera y base de bilaminado
- 12 encimeras para soporte de equipajes, en laminado estratificado, colocados a la pared en tres alturas con los soportes correspondientes, dim: 250 x 60, 3 cm de grosor
- 8 percheros murales, con rejilla superior portaobjetos, con 6 colgadores, dim: 80 x 25 cm

- Almacén ropa

módulos de estantería metálica de ángulo ranurado (según dimensiones sala)

- Conserjería

- 2 bucs con ruedas y cajones, acabado laminado, dim aprox: 45 x 60 x 60
- 1 armario 180 x 100 x 40 cm, doble hoja, con estanterías
- 1 silla giratoria, elevación a gas, respaldo alto, con brazos
- 2 cabeceros bilaminado para cama 90 cm
- 2 somier cama 190 x 90 cm
- 2 colchón 90 cm (igual dormitorios)
- 2 mesillas a juego cabecero, tres cajones
- 1 armario dormitorio a juego mobiliario, 4 puertas, cajones, estanterías, dim aprox: 160 x 60 x 200
- 1 conjunto mueble biblioteca salón, estanterías y hueco TV-vídeo, 220 cm de frente
- 1 mesa comedor extensible a juego mobiliario, dim: 90 (180) x 90 cm
- 6 sillas madera, asiento tapizado
- 1 sofá-cama tres plazas, tapizado en tela
- 1 mesa de rincón 50 x 50 x 45 cm

- 1 composición de mobiliario de cocina en laminado color blanco, frente de 300 cm, armarios altos y bajos, fregadero de una poza, vitrocerámica 4 fuegos, campana extractora, frigorífico-congelador 200 litros, microondas con grill, horno, lavadora.
- 1 lámpara de pie halógena
- 1 anilla toalla baño
- 1 barra toallero 50 cm a juego
- 1 esponjera ducha a juego
- 1 portarrollos a juego
- 1 escobillero a juego
- 1 armario baño doble con espejo e iluminación
- 1 cortina bañera con barra extensible, dim: 180 x 140

- Planta tercera

- Dormitorios

- 36 camas convertibles en litera (iguales a las de planta segunda)
 - 36 colchones (iguales a planta segunda)
 - 36 almohadas (iguales a planta segunda)
 - 72 manta acrílica 160 x 210 cm
 - 46 colcha acrílica 180 x 250 cm
 - 72 funda almohada algodón
 - 72 sábana bajera
 - 72 sábana encimera
 - 72 toalla ducha
 - 72 toalla lavabo
 - 22 mesillas (iguales a planta segunda)
 - 8 percheros murales (iguales a planta segunda)
 - encimeras para soporte de equipajes (iguales a planta segunda) según dimensiones de cada sala.

- Almacén

- Módulos de estantería metálica de ángulo ranurado (según dimensiones sala)

- Baños dormitorios

- 8 portarrollos
- 8 escobilleros (iguales planta segunda)
- 8 espejos marco metálico (iguales planta primera)
- 8 repisas color blanco
- 4 cortinas bañera (igual anteriores)
- 4 cortinas ducha (igual anteriores)

- General edificio

Confección y colocación cortinas tableteadas, sobre riel de madera en ventanas edificio y puertas acceso a terrazas

Observaciones:

- Cristal roto en vitrina refrigerada mostrador bar
- Congelador vertical pos. 17 capacidad real 300 litros
- Vídeo-portero placa calle garaje no activa imagen

2.3. TRABAJOS DE ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO.

Teniendo en cuenta que el Albergue de Montaña de Camarena de la Sierra se encuentra en funcionamiento desde hace algunos años y lleva cerrado al menos dos meses, el edificio presenta una serie de deficiencias, que deberán ser corregidas mediante la realización de diversos trabajos de acondicionamiento que correrán a cuenta del explotador.

Tanto estos trabajos como su plazo de realización estimado deberán definirse suficientemente en la propuesta que éste presente, e incluirán, **como mínimo**: la pintura exterior e interior de aquellas partes del edificio que así lo requieran, incluyendo picado y sellado de grietas y fisuras; una limpieza y desinfección inicial exhaustiva de todas las estancias y de todos los elementos muebles en ellas incluidos; un repaso y comprobación general de la totalidad de las instalaciones y elementos (fontanería, electricidad, carpintería, cubiertas, saneamiento, etc.); el acuchillado, pulido y abrillantado de todos los suelos que así lo requieran; el lijado, barnizado, pintado y ajuste de la totalidad de las carpinterías interiores y exteriores, según sus características; la sustitución de los elementos que sea preciso reponer (interruptores, lámparas, mecanismos, griferías, etc.), bien debido a su deterioro o bien para prestar un servicio adecuado, por otros de calidad al menos similar a los existentes, etc.

Los trabajos podrán ejecutarse simultánea o gradualmente, debiendo concluir como máximo en el plazo de **cuatro meses** desde la firma del contrato de explotación de las instalaciones. Deberá indicarse en la propuesta o modelo de gestión que se presente si el plan de ejecución de dichos trabajos contempla el cierre del establecimiento de forma total o parcial, y en su caso de qué modo, sin que el cierre total del mismo pueda prolongarse más allá de **quince días**, en todo caso excluyendo los meses de julio y agosto.

La “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.”, supervisará la realización de estos trabajos por los medios que se estimen oportunos, con el apoyo de los servicios técnicos de la Dirección General de Turismo y verificará el total cumplimiento de la propuesta presentada por el explotador en la fase de concurso, intentando adecuar la ejecución de los mismos a la correcta explotación del establecimiento, procurando evitar el cierre del mismo en todo caso.

3. ELEMENTOS Y ENSERES A APORTAR POR EL EXPLOTADOR.

Con independencia de la ejecución de los trabajos que sean precisos, de acuerdo con lo indicado en el apartado anterior, el explotador deberá aportar a su costa el equipamiento complementario necesario para el correcto funcionamiento del establecimiento. En concreto, deberá aportar **como mínimo** los elementos y enseres que a continuación se indican, sin perjuicio de que pueda complementarlos con aquellos otros que proponga a lo largo de la vigencia de la concesión y que sean autorizados por la “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.”.

El número de unidades de cada elemento a aportar será el necesario para una correcta y normal prestación del servicio, atendiendo a su frecuencia y simultaneidad de uso. Deberán detallarse suficientemente en la oferta las características técnicas de todos los elementos propuestos por el licitador.

A la extinción o rescisión del contrato, el explotador podrá retirar el menaje y enseres aportados. No obstante, podrá acordar con la “Sociedad de Promoción y Gestión del Turismo Aragonés, S.A.U.” la recompra de dichos artículos por su valor residual, que será el de adquisición menos amortizaciones medias, según tablas de Hacienda, y menos las bajas en inventario por roturas o pérdidas.

La inclusión de otros elementos distintos a los incluidos a continuación será valorada de acuerdo con lo indicado en el apartado 6.2. del Pliego de Condiciones Generales, y deberá detallarse adecuadamente, tanto en sus contenidos como en su plazo de ejecución.

-3.1. ELEMENTOS MÍNIMOS A INSTALAR.

Lencería del Albergue que sea necesaria (sábanas, mantas, almohadas, toallas, albornoces, manteles, cubremanteles, muletones, servilletas...).

Vajilla, cubertería y menaje completos para comedor y cafetería que sean necesarios

Vajilla y elementos complementarios en habitaciones, baños, salones y zonas comunes en general que sean necesarios

Menaje complementario de comedor, cafetería, cocina, almacenes y oficinas que sea necesario.

Señalización de estancias y recintos que sea necesaria.

Uniformes del personal.

Resto de elementos no citados que resulte de obligado y normal uso en un establecimiento catalogado como Albergue de Montaña.

-3.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Respecto a todos estos elementos, en caso de rescisión o finalización del contrato, se estará a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones Generales. La oferta del licitador incluirá una lista cuantificada de unidades de cada tipo de las que, como mínimo, dotará al establecimiento.

Obviamente, el explotador aportará a su cargo a lo largo del plazo de vigencia del contrato todas las materias primas y suministros fungibles necesarios en la explotación del Albergue.

Zaragoza, 9 de noviembre de 2005

El Presidente del Consejo de Administración
de la Sociedad de Promoción y Gestión
del Turismo Aragonés, S.A.U.

Arturo Aliaga López