



Consell Comarcal
del Baix Ebre

N. Expedient 722/2021
D. Obertura 11/06/2021
Assumpte SUBARRENDAMENT ESTACIÓ DE BENIFALLET.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER AL SOTSARRENDAMENT DE L'ANTIGA ESTACIÓ DE TREN DE BENIFALLET, PER A L'EXPLOTACIÓ PER A ÚS TURÍSTIC

1. Objecte del contracte

1.- El Consell Comarcal del Baix Ebre procediment de licitació públic per al sotsarrendament de les instal·lacions de l'antiga estació ferroviària de Benifallet ubicada al FC Edifici Antiga Estació SN- Benifallet 43591 per tal de destinar-se a les següents finalitats:

IMMOBLE	CAPACITAT	DESTINACIÓ
Edifici de viatgers	206,95 m2.	Planta baixa: zona de bar amb barra, cuina i espai per menjador, tres lavabos, (un amb instal·lació de dutxa,). Al primer espai diàfana per fer de menjador, una sala privada i dos lavabos. Aires condicionats a les dues plantes. A l'exterior espai per terrassa.
Edifici de moll cobert:	125,97 m2	Rehabilitat per l'arrendatari: portes, finestres, vidres, i parquet. Espai exterior per terrassa coberta per tarima de fusta.
Edifici de la Casella 1:		Donar servei d'alberg, registrat dintre Xarxa d'Albergs de Catalunya. Quatre estances amb lavabo i dutxa en cada una i instal·lació de llum i aigua. Actualment condicionat per l'arrendatari.
Edifici de la Casella 2:		Oferir servei d'allotjament, modalitat Pensió. Quatre estances amb lavabo i dutxa en cada una i instal·lació de llum i aigua. Actualment condicionat per l'arrendatari.
Terrenys exteriors		
Lavabos públics exteriors.		



2. Estat actual de les instal·lacions

Estat físic

Actualment les instal·lacions es troben en el següent estat:

- envans realitzats amb plaques de guix i pintats
- instal·lació elèctrica operativa
- instal·lació d'aigua operativa
- instal·lació de sistema de calefacció/refrigeració operativa
- campana d'extracció de fums operativa
- Punt exterior a la terrassa free wifi
- exteriors dels edificis pintats.
- Sostres i fusteria en bon estat
- Estació d'autoreparació de bicicletes de fusta, amb estris i una bomba de inflar, i un mànec per penjar la bici.
- Un aparcador per bicicletes metàl·lic a l'edifici del moll cobert
- Banc de fusta a l'exterior de l'edifici del bar.
- Zona pícnic amb bancs i papereres situada a la zona de terra davant de la terrassa.
- Zona d'aparcament per vehicles davant l'edifici del moll
- Tanca protectora de fusta del traçat de la via verda
- Comptador de bicicletes i vianants ubicat al apropia verda.

Equipament interior

L'adjudicatari estarà obligat a equipar, al seu càrrec exclusiu, les instal·lacions per tal de destinar-les a l'objecte del contracte. Com a mínim, aportar la maquinària, el mobiliari, el parament, la llenceria i la resta d'estris que siguin necessaris per poder explotar les instal·lacions.

Actualment, aquestes instal·lacions es troben en estat d'explotació per una empresa que finalitza el seu contracte.

L'actual empresa va realitzar la inversió de posada en marxa de les instal·lacions i les va equipar adequadament per a l'us públic.

Aquesta empresa posa a disposició del nou adjudicatari l'equipament i serveis que es detallen en l'annex a aquest plec de clàusules.

El Consell Comarcal del Baix Ebre no és el propietari d'aquest material, per la qual cosa no intervé en el procés de traspàs.

Autoritzacions

L'adjudicatari, estarà obligat obtenir tots els permisos i llicències que siguin necessaris per a la correcta explotació o, si s'escau, a tramitar el canvi de titularitat quan aquesta ja estigui donada d'alta.



3. Condicions d'exploració

Condicions de caire turístic

- Oferta d'allotjament en modalitat d'alberg i pensió i de restauració basada amb productes km0 de la cuina tradicional de les Terres de l'Ebre.
- Participació i creació d'activitats que fomenten la promoció dels productes agroalimentaris de les Terres de l'Ebre.
- Disposar de material d'informació turística de la comarca i el conjunt de les Terres de l'Ebre.
- Disposar d'informació de la oferta turística complementària, centrada en el coneixement de la comarca del Baix Ebre i Terres de l'Ebre i especialment en la promoció del C.N via verda Val de Zafan, C.N Via Verda del Carrilet de la Cava i Camí Natural a la desembocadura (excursions, rutes de natura, col·laboració en les activitats turístiques organitzades pel Consell Comarcal del Baix Ebre...).
- Disposar de xarxes socials per la promoció i difusió dels serveis i difusió de l'estació. Aconsellable disposar de pàgina web en idiomes. En cas de tenir-la s'ha de linkar amb la web turística comarcal de turisme www.turisme.baixebre.cat

Calendari i horari mínim

Calendari i horari d'obertura al públic de les instal·lacions. El calendari i horari mínim de prestació de serveis serà el següent:

Calendari:

- Tots els caps de setmana (dissabte i diumenge) de tot l'any durant 11 mesos, que no coincideix en temporada alta.
- tots els festius, excepte el 25 de desembre i l'1 de gener.
- tots els dies de Setmana Santa (de diumenge de Rams a dilluns de Pasqua)
- tots els dies entre l'1 de maig i el 30 de setembre.

L'adjudicatari podrà tancar per vacances durant un més, en un únic torn o en dos torns de 15 dies, durant l'estació hivernal. Qualsevol canvi s'haurà de comunicar al Consell Comarcal

Horari:

Com a mínim, i dins la normativa aplicable als sectors, s'estableix l'obligació de mantenir obert el servei de restaurant dins el següent horari:

Horari hivern: Gener, febrer, març i abril: De 8h a 16h (exceptuant setmana santa)

Horari estiu: Maig, juny, juliol i setembre: de 8h a 20h

Setmana Santa: de 8h a 20h

Pel que fa al servei d'allotjament, caldrà ajustar-se a les entrades i sortides dels clients.

Tant l'horari com el calendari s'estableixen en condicions mínimes. Els licitadors els poden millorar, essent valorables a efectes de puntuació.



L'adjudicatari podrà tancar per vacances durant un més, en un únic torn o en dos torns de 15 dies, durant l'estació hivernal. Qualsevol canvi s'haurà de comunicar al Consell Comarcal

Condicions de seguretat

L'adjudicatari haurà de formalitzar amb una companyia legalment establerta a Espanya, una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil general per a respondre dels danys i perjudicis que es puguin ocasionar, per un import mínim 300.000 €. Import que serà actualitzat, anualment d'acord amb l'Índex de Preus al Consum fixat per l'Institut Nacional d'Estadística.

L'adjudicatari haurà de formalitzar amb una companyia legalment establerta a Espanya, d'una pòlissa d'assegurança de l'edifici (que cobreixi com a mínim el risc d'incendi i de possibles sostraccions) i de les instal·lacions objecte de concessió, per un import mínim de 400.000 €. El beneficiari d'aquesta pòlissa haurà de ser el propietari de l'edifici; és a dir ADIF.

L'adjudicatari haurà presentar al Consell Comarcal del Baix Ebre, cada any durant el primer trimestre, els justificants que acreditin el pagament de les primes de les pòlisses d'assegurança subscrites.

Condicions d'higiene

Per causes d'higiene i seguretat l'establiment no pot tenir animals en el recinte, de forma permanent, tret dels casos que preveu la normativa vigent respecte els establiments públics d'aquesta tipologia.

S'ha de garantir que la neteja sigui correcta, s'han de retirar d'una manera continuada les deixalles i caldrà habilitar un espai exterior a les zones de terrassa per poder fer una correcta recollida selectiva de la brossa, d'acord amb la normativa vigent.

Caldrà tenir cura amb la utilització de material sostenibles amb el medi ambient com ara sabons de neteja, o us de plàstics i evitar aquells materials poc sostenibles.

Condicions d'utilització de l'espai

1- **No es podrà utilitzar el traçat de via verda** per un altre ús que no sigui el pas de ciclistes i turistes. En cap cas es podran posar cap tipus d'obstacles, ni taules i ni cadires. No es podran aparcar bicis al llarg del traçat de la via.

2.- En cas **d'ampliar la zona de serveis del restaurant** es podrà utilitzar la zona de terra que hi ha enfront del restaurant i la terrassa de l'edifici de viatgers, totes dues condicionant-les per al seu ús.

3- Amb comunicació prèvia al Consell Comarcal, es podran **organitzar jornades** gastronòmiques per promocionar productes de la comarca, organització d'esdeveniments amb entitats del poble o de la comarca, agrobotigues o centres d'interpretació i altres



empreses que operen a la comarca o a les Terres de l'Ebre per promoció del turisme i de l'ús de la via verda. A la publicitat haurà de figurar: amb la col·laboració del Consell Comarcal del Baix Ebre.

4.- El parament de terrasses i restaurant no podrà ser en cap cas de plàstic ni publicitari. Haurà de guardar harmonia amb les instal·lacions oferint sempre una imatge d'autenticitat del lloc on es desenvolupa l'activitat turística.

5.- S'habilitarà un espai de pàrquing per les empreses de transfers diferenciat de la zona de pàrquing de clients. Aquest espai estarà situat a la plaça que hi ha entre l'edifici de l'alberg i l'edifici del restaurant.

6.- És necessària la **utilització de les xarxes socials** com ara facebook, instagram per fer difusió de les accions que s'organitzin des del restaurant i disposar d'una bústia de correu electrònic i número de telèfon de contacte.

7.- L'adjudicatari haurà de mantenir nets els espais exteriors dels edificis i terrasses de l'estació, recollint la brossa que hi hagi i netejant les papereres situades als voltants de l'estació. Quan el mobiliari urbà col·locat i propietat del Consell Comarcal estigui danyat avisarà al Consell Comarcal, i aquest es farà càrrec de la seva reparació, reposició o retirada.

Publicitat de/i en l'establiment i d'anuncis obligatoris

1. L'adjudicatari podrà publicitar l'activitat en les formes que estimi convenient, sempre amb el vistiplau del Consell Comarcal del Baix Ebre.

2. A la zona del bar caldrà ubicar **un dispensador d'opuscles** d'informació turística de la comarca del Baix Ebre i Terres de l'Ebre. Per a la seva obtenció, es facilitaran els contactes.

3. Serà obligatori anunciar:

- Prohibida la venda de tabac i alcohol a menors d'edat.
- Prohibit l'ús de les màquines recreatives als menors d'edat, d'acord amb la normativa aplicable.
- La disposició al públic fulls de reclamacions
- Aforament del local
- Qualsevol altra circumstància a la que obligui la legislació vigent en matèria de bars i restaurants.

3. Caldrà exposar al públic:

- El permís municipal d'obertura del local
 - La llista de preus dels serveis que ofereixen (amb l'IVA inclòs), redactada en català, castellà i anglès, com a mínim.
-



4. Inversions en inversions i/o millores en l'espai objecte d'arrendament d'explotació

El licitador presentarà una proposta per executar inversions o millores en l'espai objecte d'arrendament.

L'import que l'adjudicatari faci constar en la seva oferta s'aplicarà d'acord amb les següents condicions:

- L'import de despesa serà anual; és a dir, cada any haurà de destinar l'import ofertat a executar millores o inversions. L'import serà fixe. No se li aplicaran increments
- Les millores o inversions es quedaran annexades a les instal·lacions existents i no seran objecte d'indemnització ni traspàs de cap tipus
- L'adjudicatari presentarà la proposta de l'actuació a realitzar, per escrit, al Consell Comarcal del Baix Ebre i les podrà realitzar quan en disposi la seva autorització. Aquestes actuacions es realitzaran de forma consensuada amb els tècnics comarcals.
- Si l'adjudicatari no presenta la seva proposta d'actuació, seran els tècnics comarcals els que elaboraran la proposta i l'adjudicatari estarà obligat a executar-la.

ANNEX 1. DETALL DELS ELEMENTS EXISTENS ACTUALMENT EN LES INSTAL·LACIONS PROPIETAT DE L'ACTUAL EMPRESA EXPLOTADORA.

Aquests elements són propietat de l'empresa que actualment explota la instal·lació.

El Consell Comarcal del Baix Ebre només informa de la seva existència, però no intervé en el seu traspàs.

L'empresa adjudicatària haurà de gestionar, si és del seu interès, la seva adquisició directament amb el propietari

ANNEX 2. RECULL DE FOTOGRAFIES ESTAT ACTUAL DE LES INSTAL·LACIONS

**DESCRIPCIÓ DETALLADA DEL MOBILIARI I EQUIPAMENT
ACTUAL DE L'ANTIGA ESTACIÓ DE TREN DE BENIFALLET**

1. ALLOTJAMENT

1.1. ALBERG

Número habitacions: 4 amb bany

Capacitat total pernoctació Edifici Apartament 1: 18 en llitera

EQUIPAMENT ACTUAL:

11 lliteres + joc baranes + 22 matalassos
4 tauletes de nit
4 armaris
4 taules habitació
4 cadires
4 làmpades de sostre + 4 làmpades tauleta nit
1 taula passadís
2 llums passadís
4 pissarretes amb número habitacions
1 quarto de roba i neteja amb: Roba de llit i bany i estris neteja

1.2. PENSIÓ

Número habitacions: 4 amb bany

Capacitat total pernoctació Edifici Apartament 1: 8 en llits

EQUIPAMENT ACTUAL:

10 estructures llit + 10 matalassos
1 llitera + 2 matalassos
4 tauletes de nit
4 armaris
4 taules habitació
4 cadires
4 làmpades de sostre + 4 làmpades tauleta nit
1 taula passadís
2 llums passadís
4 pissarretes amb número habitacions
1 quarto de roba i neteja amb: Roba de llit i bany i estris neteja

Resum Capacitat pernocta Instal·lació

-EDIFICI ALBERG: 18 places (ampliables amb supletoris)

-EDIFICI PENSIÓ: 8 places (ampliables amb supletoris)

TOTAL CAPACITAT PERNOCTA OFICIAL: 26 places

2. RESTAURACIÓ I ALTRES

2.1. Edifici de Viatgers Planta baixa: Cuina / Bar / Cafeteria / Recepció

Consta de 4 parts diferenciades:

I. CUINA

EQUIPAMENT ACTUAL:

1 Cuina de 3 focs
1 Planxa gas cromo
1 Forn Rational
2 Microones
1 Fregidora
3 Armaris fred
1 Congelador
4 mobles prestatgeria
1 Aigüera 2 cubetes
1 Aixeta pedal
1 Aixeta dutxa
2 Campanes extractores
1 Moble per pa
1 Rentaplats
7 Prestatgeries de paret
3 Calaixos inox
1 Barbacoa d'obra
1 Armari de paret
1 Talladora embotits
Estris de cuina, cassoles, paelles, plats...

II. BAR

EQUIPAMENT ACTUAL:

1 Barra bar + gots i copes
1 Armari fred
1 Botellero
1 Nevera vertical (Proveïdor)
1 Armari cafeter
1 Tablet + programació + tpv (Lloguer)
4 làmpades sostre
1 TV
1 Cafetera + molinet cafè (Proveïdor)
5 prestatgeries

III. CAFETERIA

EQUIPAMENT ACTUAL:

Parquet + instal·lació

6 taules

24 cadires

2 taburets

2 làmpades de sostre + 4 aplics de paret

2 trones nen

1 cortina aire porta entrada

2 Mobles passadís amb: Coberteria, gerres, ampolles vi...

1 Prestatgeria amb copes vi i cava

2 Prestatgeries amb informació turística

IV. RECEPCIÓ / DESPATX

EQUIPAMENT ACTUAL:

1 Cadira amb rodes

1 Taula recepció

1 Ordinador

1 Impressora làser

3 Aplics paret

1 Armari amb rodes amb informació turística

1 Armari amb rodes amb fungible papereria + 1 plastificadora

1 Trituradora paper

1 Prestatgeria amb classificadors i carpetes

3. ANTIC MOLL DE CÀRREGA & TERRASSA D'ESTIU

4.1. EDIFICI DE MOLL COBERT

EQUIPAMENT ACTUAL:

2 sofàs modulars de 3 places + coixins
8 cadires vímet exterior + coixins
8 taules baixes vímet
8 taules fusta
11 cadires fusta
4 làmpades sostre + 2 focus sostre
1 armari caixes fusta + llibres
1 ventilador sostre
70 m2 parquet + instal·lació
2 bafles i 1 amplificador
11 caixes prestatgeries
3 portes vidre correderes
1 pica amb grifo i moble
1 renta gots i plats
1 barra bar
2 botellers (1 proveïdor)
2 congeladors (Proveïdor)
2 calaixeres amb rodes + diversos estris i plats i gots
2 prestatgeries palets
1 llar de foc + fumeral + instal·lació
Gots, copes, plats, coberts...
Tarima fusta terrassa exterior + instal·lació
1 escenari de palets + construcció
3 cubs de llum amb endoll
4 veles ombra
Instal·lació llums exteriors

4. EXTERIORS

EQUIPAMENT ACTUAL:

12 llums exteriors edificis

1 contenidor amb prestatgeries

1 descalcificador cuina

Instal·lació i muntatge d'una bateria de 5 + 5 ampolles de gas propà

1 dipòsit clor automàtic dipòsits aigua

90 cadires plàstic

39 taules exterior

5. ADEQUACIÓ DIFERENTS ZONES DE LA INSTAL·LACIÓ

5.1. INTERIOR EDIFICIS

CUINA

Construcció d'una barbacoa i ampliació de la cuina

TOTS ELS EDIFICIS

Pintura de tots els interiors dels edificis, sostres i fusteria

Instal·lació de mosquiteres a totes les finestres practicables

Instal·lació de persianes a totes les finestres practicables

5.2. ESPAIS EXTERIORS

Adequació dels exteriors amb grava tipus garbancillo 5/12

6. INTERNET I XARXES

-Pàgina web: www.estaciodebenifallet.com

-Presència a Facebook, Instagram i Twitter

7. KNOW HOW

L'Estació de Benifallet va obrir les seves portes a l'any 2010, amb tot un camí per recórrer, que 11 anys després es tradueix en una ocupació anual amb els serveis d'allotjament i restauració que aniria en un any normal d'una forquilla d'entre 8.000 a 10.000 clients, amb potencial per continuar creixent.

8. VALOR AFEGIT

-Puntuacions plataformes

La reputació on line de l'Estació de Benifallet a dia d'avui està en valors que la situen a la part alta de les diferents plataformes: Booking, Tripadvisor, Google, Facebook...

-Nits d'Estiu

L'organització de tot tipus d'actes culturals, amb especial menció pels concerts organitzats a les Nits d'Estiu, han posat el nom de l'Estació de Benifallet en el panorama cultural, amb la visibilitat que això comporta.







