PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS QUE HAN DE REGIR EL PROCEDIMENTO ABIERTO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL CENTRO HÍPICO INTEGRADOR ZALDIHARANA SITAS EN EL VALLE DE ARANA.

I. INTRODUCCION

Este Ayuntamiento de Harana/Valle de Arana es propietario de un Centro Hípico Integrador situado en la localidad de San Vicente de Arana, inmueble con referencia catastral 560120430B00010001AZ y 560120430C00010001AS.

Este Centro Integrador tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de las personas con discapacidad del Territorio Foral de Alava a través de la aplicación de terapias ecuestres, donde el caballo es utilizado como elemento principal de comunicación entre los profesionales terapéuticos y la persona con discapacidad.

La terapia con caballos es una actividad en auge tanto en el estado como en nuestro entorno europeo siendo promovida, prescrita y practicada por un número creciente de personas.

II.- OBJETO

Es objeto del presente Pliego regular las condiciones bajo las que se adjudicará, mediante el procedimiento abierto el arrendamiento y explotación de las instalaciones del Centro Hípico integrador Zaldiharana sitas en Harana/Valle de Arana.

El local e instalaciones del Centro Hípico integrador Zaldiharana sólo podrán ser objeto o dedicadas al ejercicio de **actividades inclusivas con caballos (hipoterapia)**, excluyéndose cualquier otra que no se encuentre relacionada con la misma, salvo en el supuesto de que por parte del Ayuntamiento se autorice dedicar parte de la actividad a actividades habituales de un centro hípico (paseos, clases de hípica, pupilaje de caballos, etc.); el incumplimiento de esta obligación determinará la exclusión automática de la correspondiente oferta.

III.- DESCRIPCION DE LAS INSTALACIONES

Las instalaciones objeto de arrendamiento, se describen la siguiente manera:

- Instalaciones situadas en Salbarte (Harana/Valle Arana), que constan de un edificio de casi 1.500 metros cuadrados de superficie útil.

Por bloques, el edificio se divide en dos grandes zonas diferenciales:

La primera de ellas, la pista cubierta de dimensiones aproximadas 30 x 40 metros con cerramiento perimetral de bloque de hormigón gris en tres de sus caras con portón de comunicación con el exterior en la cara este de la edificación.

Se trata de una superficie de arena cubierta por cerchas metálicas que permiten crear un gran espacio diáfano.

La segunda zona, cubierta mediante estructura de madera laminada, posee menor altura y aloja dos espacios interconexionados por un amplio pasillo de uso mixto, tanto para el tránsito de animales como el de personas.

Dentro de este, una primera zona la cual está dedicada al alojamiento de los caballos, diez boxes ejecutados con bloque de hormigón gris y puerta de acero y madera, dos duchas para los animales y un almacén para la guarda de materiales.

Al otro lado del pasillo, la segunda zona, el espacio de terapias compuesto por dos salas de fisioterapia, una sala de espera y estar para las familias, todas ellas climatizadas y con amplios ventanales orientados hacia la pista cubierta.

Junto a esta zona, unos aseos adaptados completan el conjunto público.
La rampa de acceso a la pista cubierta y el guadarnés completan el conjunto.

Los cerramientos de todo el conjunto están ejecutados mediante bloque de hormigón gris, el cual se trasdosa interiormente en la zona de los aseos y las salas de terapia y sala de acompañantes trasdosado el cual se aprovecha para aislar convenientemente todos estos espacios y crear un espacio vividero y estancial.

Similar se actúa con el pavimento, una solera sin pulir (para evitar que se resbalen los caballos) compone todo el espacio a excepción de la misma zona que antes se trasdosaba. Ahora se pule y pinta mediante resina para dar un acabado limpio.

- Una pista exterior vallada y con instalación de riego, así como un andador automático para equinos.
- Varias parcelas valladas destinadas al pastoreo de semovientes.

Asimismo, y como documento anejo al contrato de arrendamiento que se suscriba se acompañará un inventario de los muebles, enseres e instalaciones que se entregan a la parte arrendataria que deberá ser suscrito por esta, con el compromiso expreso de devolverlos en el mismo estado en que se entregan a la finalización del contrato. En el supuesto de que se encuentren deteriorados o inservibles se efectuará su reparación o sustitución por cuenta de la parte arrendataria con cargo a la fianza existente, y caso de no alcanzar los gastos correrán a su cargo.

La presentación de proposiciones, presume por parte de quien vaya a licitar la aceptación incondicional de las cláusulas de este pliego, y del resto de los documentos contractuales, sin salvedad alguna, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados y de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para la contratación de la prestación.

IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA PARTE ADJUDICATARIA

A) Serán **obligaciones básicas** del/la contratista-arrendataria/o las siguientes:

a) Explotar las instalaciones del Centro Hípico integrador Zaldiharana, poniendo para ello en funcionamiento los locales e instalaciones objeto de arrendamiento, dentro de los DOS MESES siguientes a la firma del contrato.

b) Abonar al Ayuntamiento mensualmente el arrendamiento pactado en la manera estipulada, y hacerse cargo de todos los gastos que origine en general el funcionamiento de las instalaciones, así como el pago de los impuestos de toda clase que graven la explotación del negocio.

Será por cuenta de la parte arrendataria el abono de los suministros de agua, gas, electricidad y teléfono o cualquier otro que corresponda a las instalaciones que será abonado en la cuenta que se señale junto con la mensualidad de renta que corresponda abonar.

Será por cuenta de la parte arrendataria del abono de la Tasa del Servicio de recogida de basuras y del Impuesto sobre bienes Inmuebles Urbanos.

c) Admitir al uso del servicio a toda persona sin discriminación por ninguna causa.

d) Conservar el inmueble, instalaciones y equipamiento en las condiciones en que se recibieron y mantenerlos en el mismo estado de funcionamiento, limpieza e higiene hasta que, por conclusión del arrendamiento, deban entregarse con todas las instalaciones que sean inherentes y necesarias al mismo para su adecuada prestación. Y realizar por su cuenta y cargo las reparaciones necesarias para la conservación y reposición del local e instalaciones, en el momento de finalización del contrato, al mismo estado en que fueron puestos a su disposición.

En cualquier caso, el Ayuntamiento se hará cargo durante la duración del contrato, de los desperfectos en las instalaciones y material entregados que tengan origen en fenómenos meteorológicos o en los desperfectos en los enseres, bienes o material del adjudicatario depositados en las instalaciones que tengan causa en los desperfectos sufridos por las instalaciones con ocasión de dichos fenómenos meteorológicos adversos, así como de los gastos de reparación o reposición que tengan causa en el uso normal por el adjudicatario del material y las instalaciones entregados. Siendo de cuenta del adjudicatario los desperfectos originados por el uso indebido o anormal de los mismos.

En este sentido, la limpieza se hará de tal manera que se asegure, en todo caso, que las zonas comunes tales como baños, salas de terapia, etc. estén limpias. Se deberá evitar la acumulación de estiércol en las zonas comunes. Asimismo, el pasillo entre los boxes de los caballos y la pista deberá mantenerse limpio y libre de excrementos.

No podrá realizarse ninguna obra en las instalaciones arrendadas, salvo previa autorización expresa del Ayuntamiento. En cualquier caso, las obras o mejoras de cualquier clase que fuesen realizadas por la/el arrendataria/o, quedarán integradas en el inmueble y pasarán a propiedad del Ayuntamiento al extinguirse el contrato de arrendamiento, sin que tenga que abonar indemnización alguna.

Igualmente, el adjudicatario deberá tolerar las obras de mejora de las instalaciones que el Ayuntamiento decida acometer durante la duración del contrato.

e) Responder frente a terceras personas de los daños que puedan irrogarse por el funcionamiento de las instalaciones. Y mantener durante todo el periodo de vigencia del contrato, una póliza de responsabilidad civil y/o multirriesgo que cubra de forma suficiente frente al/la arrendador/a y frente a terceras personas, los riesgos derivados de la actividad que va a ejercer, así como los derivados del inmueble donde se desarrolla la actividad y sus instalaciones.

Estas pólizas, junto con los justificantes de pago de las primas, deberán presentarse al Ayuntamiento, dentro del mes siguiente a su renovación. El incumplimiento de estas condiciones será causa de resolución.

La parte arrendataria suscribirá a favor del Ayuntamiento una póliza de seguro a todo riesgo, que garantice el debido mantenimiento del inmueble e instalaciones entregadas por el Ayuntamiento con un mínimo de 400.000,00 euros, así como un seguro de responsabilidad civil frente a terceros por un importe mínimo de 300.000,00 euros.

f) No enajenar, ni gravar, bienes o instalaciones objeto del contrato

g) Permitir el control del cumplimiento de las cláusulas del presente pliego por parte del Ayuntamiento en todo momento.

h) Ejercer la explotación de las instalaciones y actividades a desarrollar en las mismas respetando la propuesta presentada, y la adjudicación, con dedicación plena y presencia física en el local y no cederla o traspasarla a terceras personas, sin la autorización expresa del Ayuntamiento.

i) La parte arrendataria figurará y actuará como titular de la explotación del negocio, viendo obligado a destacar tal carácter, de manera que en ningún caso el Ayuntamiento quedará obligado por actos de aquella.

Ni la/el arrendataria/o, ni las personas que en su caso contrate, para la explotación del negocio e instalaciones, tienen ninguna relación laboral con el Ayuntamiento, por lo que la/el arrendataria/o se obliga a cumplir con las normas vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social, de seguridad e higiene en el trabajo, así como la normativa sanitaria quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad por este incumplimiento. En el caso de accidente o perjuicio de cualquier género ocurrido a los/las operarios/as con ocasión del ejercicio de los trabajos, cumplirá lo dispuesto en las normas vigentes bajo su responsabilidad sin que ésta alcance en modo alguno a la Administración.

Al término del arrendamiento, todo el personal al servicio de la parte adjudicataria-arrendataria, habrá de abandonar, con él, las instalaciones propiedad del Ayuntamiento.

j) Mantener las instalaciones del centro abiertas al público de acuerdo con los horarios presentados en la memoria.

Y, en todo caso, se diferenciará entre la temporada de invierno y de verano, entendiéndose como invierno del 1 de noviembre al 31 de marzo, cuyo mínimo de días de atención terapéutica será de dos días semanales; y como verano, del 1 de abril al 31 de octubre, cuyo mínimo de días de atención terapéutica será de tres días semanales.

k) La parte arrendataria deberá colocar en un lugar visible información sobre los horarios de las actividades, así como el aforo del mismo, que no podrá ser superior al fijado legalmente.

l) La parte arrendataria deberá disponer de al menos dos caballos para la realización de terapias; y tener un registro sanitario de los mismos, según la normativa vigente.

m) La parte arrendataria deberá justificar ante el Ayuntamiento con una periodicidad semestral el número de terapias realizadas a fin de acreditar que la actividad principal es la de realización de terapias con equinos.

n) Los residuos asimilables a domésticos generados se clasificarán de manera adecuada, depositándose cada residuo en el contenedor correspondiente, facilitando de esta manera su posterior gestión sostenible.

ñ) Deberá respetar la elección lingüística de las personas usuarias mediante la creación y la actualización de escritos estandarizados.

o) En el entorno digital, los contenidos iniciales se publicarán en euskera y castellano.

p) En caso de lanzar campañas, se harán bilingües con tratamiento preferencial al euskera. Podrán ser solo en euskera teniendo en cuenta las personas destinatarias o programas de referencia.

q) La acogida se realizará en ambas lenguas.

r) Se garantizará el uso de ambas lenguas en los mensajes orales (contestadores automáticos, altavoces...).

s) Será por cuenta del arrendatario la instalación y mantenimiento de los extintores que establece la ley para los lugares públicos.

t) El arrendatario estará obligado a mantener en perfecto estado las 2 BIEs.

B) Son derechos del/la arrendatario/a:

a) Utilizar el local y las instalaciones, así como el mobiliario y demás enseres de propiedad del Ayuntamiento, destinados a la explotación del mismo, que se inventariarán el día de la entrega de las instalaciones del Ayuntamiento objeto de arrendamiento.

b) A fijar los horarios y días de apertura, previa conformidad del Ayuntamiento.

c) A fijar los precios de terapia que considere oportunos, siempre que los mismos se encuentren en los precios de mercado.

V.- OBLIGACION DE INSTALACIÓN DE MOBILIARIO Y ENSERES.

La parte licitadora conoce la situación del local en cuanto a la existencia mobiliario, enseres y elementos necesarios para el desarrollo de la actividad, por lo que será de su cuenta exclusiva el dotar al local e instalaciones de aquellos de los que no disponga o no se encuentren en situación de ser utilizados, correspondiéndole la solicitud y consecución de las licencias y autorizaciones que sea necesario para ello de los organismos oficiales.

A la finalización del contrato la/el adjudicataria/o podrá retirar del local el mobiliario y enseres instalado a su cuenta siempre que no sufra menoscabo el local o sea necesario la realización de obras para ello.

VI.- CARACTERISTICAS DE LA INTERVENCION. TAREAS Y FUNCIONES.

La hipoterapia es un tratamiento complementario de rehabilitación basado en la neurofisiología, que utiliza como medio el movimiento tridimensional del caballo al paso.

Propuestas de tipos de terapia a realizar:

- Psicoterapia. Con el fin de facilitar la conexión entre usuario/a y psicólogo/a.
- Terapia física, con el objetivo de trabajar con aquellas personas que cuenten con alguna discapacidad física.
- Equitación adaptada. Una manera de disfrutar de los animales y el entorno. Actividad meramente de ocio que beneficia tanto física como psíquicamente a las personas usuarias.

Dentro de este tipo de terapias podrán plantearse diferentes actividades para todo tipo de personas independientemente de la edad.

El presente pliego se aprobó por el Pleno de la Corporación de fecha 1 de julio de 2025.

La Alcaldesa,

Firmado digitalmente por 72515248C LARRAITZ WALIÑO (R: P0106500B)

Larraitz Waliño Arana