



Exp.: 50802/2025

**PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS PARA LA
ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DEL
CANAL DE AGUAS BRAVAS Y NEGOCIOS VINCULADOS
EN EL PARQUE DEL AGUA LUIS BUÑUEL DE ZARAGOZA**

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Página 1

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	1 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	2 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Sumario

I. CARACTERÍSTICAS GENERALES.....	5
1.- RÉGIMEN JURÍDICO.....	5
2.- ÓRGANO COMPETENTE PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN.....	6
3.- OBJETO.....	6
4.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.....	7
5.- CANON CONCESIONAL.....	7
II. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN, ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	10
6.- PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.....	10
6.1. Publicidad.....	10
6.2. Normas generales para la presentación de ofertas.....	11
6.3. Contenido de los sobres.....	14
6.4. Criterios de valoración de las solicitudes.....	18
7.- COMISIÓN DE SELECCIÓN.....	23
7.1. Composición de la Comisión de Selección.....	23
7.2. Constitución.....	24
7.3. Adopción de Acuerdos.....	24
7.4. Asistencia técnica a la Comisión.....	24
7.5. Normas de funcionamiento.....	24
8. ACTUACIONES CORRESPONDIENTES A LA APERTURA DE SOLICITUDES.....	24
9.- REQUISITOS DE SOLVENCIA.....	26
9.1. Solvencia económica y financiera.....	26
9.2. Solvencia técnica.....	26
10.- GARANTÍA DEFINITIVA.....	26
11.- REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN A LA OFERTA MÁS VENTAJOSA.....	27
12.- OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	30
12.1. Resolución de otorgamiento de la concesión.....	30
12.2. Formalización de la concesión.....	30
12.3. Efectos de la falta de formalización.....	30
III. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS PARA LA PUESTA EN MARCHA Y POSTERIOR EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.....	31
13.- DELIMITACIÓN DEL ESPACIO Y DESCRIPCIÓN DE INSTALACIONES.....	31
13.1. Unidades de negocio, localización y superficie.....	31
13.2. Obras para la puesta en marcha Canal de Aguas Bravas.....	33
13.3. Acta de entrega de las instalaciones.....	33
14.- MODELO DE GESTIÓN.....	34
14.1. Gestión del Canal de Aguas Bravas y sus balsas (unidad de negocio 1).....	34
14.2. Gestión del pabellón embarcadero (unidad de negocio 2).....	35
14.3. Gestión del alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas (unidad de negocio 3).....	37
14.4. Gestión bajos de la Torre del Agua (unidad de negocio 4).....	37
14.5. Otras actividades.....	38
15.- PLAN DE INVERSIONES.....	38
16.- PLAN DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.....	39
16.1. Condiciones generales.....	39
16.2. Delimitación de las obligaciones de mantenimiento y conservación.....	39
16.3. Extinción de la concesión por reparaciones extraordinarias.....	42
17.- INICIO DE LA EXPLOTACIÓN.....	43
17.1. Plan de inicio de las unidades de negocio.....	43
17.2. Autorización de funcionamiento.....	44

Página 3



18.- PLAN DE EXPLOTACIÓN.....	44
18.1. Canal de Aguas Bravas y sus balsas (unidad de negocio 1).....	44
18.2. Pabellón embarcadero y alquiler de medios de navegación para aguas tranquilas (unidades de negocio 2 y 3).....	45
18.3. Bajos de la Torre del Agua (unidad de negocio 4).....	46
18.4. Otras actividades.....	47
18.5. Gestión de la concesión.....	47
18.6. Suministros realizados por el Ayuntamiento.....	48
18.7. Patrocinio Canal de Aguas Bravas.....	48
18.8. Responsabilidad civil.....	48
IV. RELACIONES GENERALES ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONCESIONARIO.....	49
19.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	49
19.1. Derechos del concesionario.....	49
19.2. Obligaciones del concesionario.....	50
20.- POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO.....	51
V. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.....	51
21.- RESPONSABLE DE LA CONCESIÓN.....	51
22.- RÉGIMEN DE PENALIDADES.....	52
VI. MODIFICACIÓN, CESIÓN, SUBCONTRATACIÓN Y EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.....	55
23.- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	55
24.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN.....	55
25.- SUBCONTRATACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LA EXPLOTACIÓN.....	55
26.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.....	56
27.- REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN.....	57
VII. OTRAS CLÁUSULAS.....	58
28.- CLÁUSULA DE PROGRESO E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA.....	58
29.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.....	59
30.- JURISDICCIÓN Y RECURSOS.....	60
ANEXO I – INSTRUCCIONES TÉCNICAS DE PRESENTACIÓN.....	61
ANEXO II – MODELO DE DECLARACIÓN DE DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA (A INCLUIR EN EL SOBRE 1).....	62
ANEXO III – PROPUESTA DE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS (SOBRE Nº 3).....	63
ANEXO IV – DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE NEGOCIO 1 (CANAL DE AGUAS BRAVAS)....	64
ANEXO V – DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE NEGOCIO 2 (PABELLÓN EMBARCADERO)....	86
ANEXO VI – DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE NEGOCIO 4 (BAJOS TORRE DEL AGUA).....	116



I. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

1.- RÉGIMEN JURÍDICO.

En el presente documento se establecen las condiciones y requisitos generales que regirán el procedimiento para la adjudicación y posterior ejecución de la concesión demanial consistente en la utilización privativa del dominio público local para la explotación del Canal de Aguas Bravas y los negocios vinculados a éste, ubicado en el Parque del Agua Luis Buñuel de Zaragoza.

Desde la perspectiva de la ocupación del dominio público serán de aplicación los artículos 84 y ss. de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en particular, aquellos preceptos que tienen carácter de legislación básica conforme a lo dispuesto en la disposición final segunda de dicha Ley y el resto con carácter supletorio), el artículo 182 y concordantes de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón y los artículos 83 y ss. del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón (en adelante, denominado REBASO), así como el resto de normativa aplicable en función de la materia.

Por otra parte, teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 9.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en relación con lo previsto en el artículo 4 de la misma norma, se declaran expresamente de aplicación al presente procedimiento las prescripciones de la Ley en lo que respecta a los requisitos de capacidad y solvencia, documentación, desarrollo y conclusión del procedimiento de licitación, en razón de las normas en aquella contenidas que estén dirigidas a garantizar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia del procedimiento y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, principios que deben guiar todo procedimiento de licitación pública. Con ello se observan y se respetan las determinaciones al respecto contenidas en el artículo 93, apartado primero, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que, con carácter básico, dispone que el otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia, salvo que se den ciertas circunstancias excepcionales y justificadas que permitan su adjudicación directa. Por su parte, el artículo 83 del REBASO establece que el otorgamiento de concesiones se realizará previa licitación, conforme a lo dispuesto en esa sección y en la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Dada la naturaleza de las actividades que comprende la presente concesión, las mismas quedan sometidas en particular a la regulación contenida en la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como a los Decretos y demás normas que la desarrollan. Asimismo, se deberá cumplir con el resto de legislación sectorial que por razón de la materia corresponda y que se encuentre vigente en cada momento dentro del periodo concesional. Los

Página 5

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	5 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



procedimientos autorizatorios a los que estén sometidos las actividades a desarrollar dentro del objeto de la concesión se tramitarán con arreglo a lo en ellas establecido, atendándose a la normativa sectorial vigente al momento de la emisión de las pertinentes autorizaciones.

2.- ÓRGANO COMPETENTE PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda, apartados 9 y 11, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y en razón de lo establecido en el artículo 14.1. g) de la Ley 10/2017, de 30 de noviembre, de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón, el órgano competente para otorgar la concesión es el Gobierno de Zaragoza, sin perjuicio de la posibilidad de su delegación conforme dispone el apartado segundo del citado artículo.

Así, el Gobierno de Zaragoza en sesión ordinaria celebrada el 17 de febrero de 2009 acordó delegar en los Consejeros de las Áreas de Gobierno, en los ámbitos de la actividad administrativa de su Área, las contrataciones y concesiones incluidas las de carácter plurianual cuando su importe total no supere la cuantía de 1.500.000 euros. Dicho acuerdo fue modificado por el Gobierno de Zaragoza en sesión celebrada el día 17 de julio de 2015 (BOP núm 177, de 4 de agosto de 2015), manteniendo en los Consejeros de Gobierno las competencias delegadas en las citadas materias cuando su importe total no supere la cuantía de 500.000 euros, cuantía que en cuanto al presupuesto base de licitación se mantiene en el acuerdo del Gobierno de Zaragoza de 25 de febrero de 2022.

Para obtener el importe aplicable a esta concesión se parte de la estimación de la cifra de negocios que generará el concesionario durante la duración de la concesión de conformidad con el artículo 101.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

A la vista de ello, resulta órgano competente para otorgar la concesión el Gobierno de Zaragoza, dado que el importe supera la citada cuantía de 500.000 €, no pudiendo ser objeto de delegación.

3.- OBJETO.

El presente Pliego tiene por objeto regular las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que han de regir el procedimiento para la selección de una persona física o jurídica, que se encargue de la explotación del Canal de Aguas Bravas y los negocios vinculados a éste (referidos todos ellos en su conjunto como “el Canal”), ubicados en el Parque del Agua Luis Buñuel de Zaragoza, así como regular determinados aspectos relativos a la ejecución de la concesión durante el plazo establecido para dicha utilización privativa.

El principal objeto de la concesión es la actividad de Canal de Aguas Bravas, mediante la realización de un proyecto deportivo integral que aúne la tecnificación y promoción de los deportes de aguas bravas, la educación e investigación deportiva y el ocio y turismo. Esta actividad será la denominada “actividad principal” del Canal y, por lo tanto, deberá primar sobre cualquier otra.



Las unidades de negocio de la presente concesión, que se detallan en la cláusula 13.1., son las siguientes:

1. El Canal de Aguas Bravas y sus balsas.
2. El Pabellón embarcadero, edificio dedicado a la hostelería.
3. El alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas, a partir del embarcadero y usando los canales y balsas existentes y comunicadas en el Parque del Agua.
4. Los bajos de la Torre del Agua, locales ubicados en los Sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua. Son espacios para ubicar servicios necesarios para la gestión del negocio del Canal de Aguas Bravas, así como para la divulgación y usos formativos.

En la cláusula 14 se desarrolla de forma detallada el objeto de la presente concesión, indicando las actividades tanto obligatorias como permitidas que se deberán tener en cuenta a la hora de elaborar el modelo de gestión de la concesión que se proponga por los distintos licitadores y que deberá cumplir el que resulte concesionario.

4.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.

El plazo de la concesión será de **VEINTE AÑOS** (20 años) que se contarán, en todo caso y a todos los efectos, desde el día siguiente al de la fecha de la firma del acta de entrega de las instalaciones actuales al nuevo titular.

Sin perjuicio de lo anterior, dadas las especiales características de la presente concesión, el Ayuntamiento se reserva la posibilidad de extinguir anticipadamente la misma en las circunstancias indicadas en la cláusula 26.2.

5.- CANON CONCESIONAL.

5.1. El canon consistirá en un porcentaje sobre el Resultado del ejercicio anual del concesionario, después de impuestos, calculado según los tramos indicados en la cláusula siguiente.

5.2. Se establecen los siguientes porcentajes mínimos de canon, según tramo en el que se sitúe el resultado:

TRAMO	DESDE	HASTA	% MÍNIMO APLICABLE
1	0 €	40.000 €	10,00 %
2	40.000,01 €	100.000 €	20,00 %
3	100.000,01 €	Hasta total Resultado	35,00 %

El licitador, de acuerdo con la cláusula 6.4.2.1, deberá ofertar un porcentaje de canon para cada uno de estos tramos.

Página 7

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	7 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



5.3. Se fija un canon concesional anual mínimo de 2.000 €, aun en el supuesto de que en aplicación de los porcentajes ofertados resultase una cuantía inferior. El importe correspondiente a este canon mínimo se verá incrementado, en su caso, respecto a la evolución del Índice de Garantía de Competitividad (en adelante IGC) o índice que lo sustituya, siendo su incremento mínimo del 1% en cualquier caso.

5.4. El canon se devengará por periodos anuales naturales, a partir de la fecha de inicio de la concesión, estableciéndose un plazo de carencia de dos años desde el día siguiente al de la firma del acta de entrega.

El importe del canon se calculará tomando como base la cifra de Resultados del ejercicio fiscal anterior, que deberá comunicar el concesionario aportando la documentación que se indica a continuación en el apartado 6. No obstante, teniendo en cuenta que existe un plazo de carencia, para el primero de los años en que se devengue el canon, se tomará como base la cifra de Resultados del año natural anterior prorrateándose el importe que proceda abonar en concepto de canon desde la fecha de finalización del plazo de carencia hasta el 31 de diciembre de ese año. Se aplicará esta misma regla para el periodo del último año concesional, ya sea por finalización del plazo u otras causas, prorrateándose dicho canon desde el 1 de enero hasta la fecha del acta de entrega de las instalaciones al Excmo. Ayuntamiento.

Una vez calculado el importe a satisfacer en concepto de canon anual de acuerdo al porcentaje ofertado por el concesionario, se prorrateará en cuatro trimestres, domiciliando el pago de los recibos correspondientes en la cuenta que deberán proporcionar en el acto de la firma del documento de formalización de la concesión.

La falta de abono del canon dará lugar a su reclamación y cobro por vía ejecutiva, sin perjuicio de la aplicación al concesionario de la correspondiente penalidad o, en última instancia, de la causa de extinción de la concesión prevista este Pliego.

El canon concesional tiene naturaleza tributaria, en particular, se trata de una tasa por utilización privativa del dominio público local. Como tal, se regirá por aquella normativa de naturaleza tributaria que resulte de aplicación en cada momento a esta clase de tributos locales.

5.5. El cálculo del canon se efectuará siguiendo las siguientes reglas:

- Si se encuentran dentro del tramo 1, el canon variable se calculará aplicando el porcentaje ofertado al tramo 1 sobre los resultados después de impuestos.
- Si se encuentran dentro del tramo 2, el canon variable se calculará de la siguiente manera:
 - a) A la diferencia entre el importe superior del tramo 1, menos su importe inferior, le aplicaremos el porcentaje ofertado al tramo 1.
 - b) Aplicaremos el porcentaje ofertado al tramo 2 a la diferencia entre los resultados después de impuestos y el importe inferior del tramo 2.
- Si se encuentran dentro del tramo 3, el canon variable se calculará de la siguiente manera:
 - a) A la diferencia entre el importe superior del tramo 1, menos su importe inferior, le aplicaremos el porcentaje ofertado al tramo 1.
 - b) A la diferencia entre el importe superior del tramo 2, menos su importe inferior, le aplicaremos el porcentaje ofertado al tramo 2.



- c) Aplicaremos el porcentaje ofertado al tramo 3 a la diferencia entre los resultados después de impuestos y el importe inferior del tramo 3.

5.6. Para la gestión de la concesión y estimación del canon, el concesionario deberá:

- a) Operar a través de una sociedad mercantil independiente o UTE con el objeto exclusivo de explotar esta concesión del Canal de Aguas Bravas y negocios vinculados, cuyo ejercicio social coincida con el año natural.

En caso de resultar adjudicataria una UTE, cada una de las empresas que la compongan deberá llevar, dentro de su contabilidad, una contabilidad analítica independiente y diferenciada correspondiente exclusivamente a la actividad de explotación de la concesión, en la que deberán reflejarse de forma separada, incluyendo el resultado después de impuestos correspondiente a dicha actividad.

- b) Una vez presentadas las Cuentas Anuales en el Registro Mercantil, y en todo caso antes del 30 de junio, deberá presentar a este Ayuntamiento las Cuentas Anuales aprobadas y su justificante de registro, así como auditoria contable independiente de las mismas.

En caso de tratarse de una UTE, este requisito vendrá referido a la contabilidad separada de cada uno de los componentes de la misma, debiendo aportarse asimismo las cuentas anuales de la UTE con su correspondiente informe de auditoría.

- c) Además, también deberá completar dicha auditoria con el detalle y análisis que solicite el Ayuntamiento, quién podrá analizar las cuentas contables de la empresa, así como cualquier documentación justificativa.
- d) Una vez recibida dicha documentación el Ayuntamiento calculará el canon de conformidad con la cláusula 5.2 y se exigirá en el plazo de un mes desde la recepción de toda la información.

- e) De conformidad con la cláusula 25.6 del presente Pliego, en el supuesto de transferencia de la explotación de alguna de las unidades de negocio a empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial del concesionario por concurrir alguna de las circunstancias consideradas en el apartado 1 del artículo 42 del Código de Comercio como determinantes de la existencia de control, con independencia de la obligación de consolidación contable, para el cálculo del canon también se tendrá en cuenta los resultados de la actividad gestionada por dichas sociedades. En el supuesto de empresas que solo facturen al concesionario se tomará como referencia los resultados de dicha sociedad. En el caso de sociedades que también facturen a otras empresas o entidades, se deberá aportar una auditoria externa en la que se indique claramente los resultados resultantes de la actividad contratada por el concesionario, a cuyos efectos deberán llevar una contabilidad separada para la explotación de esa actividad. Los resultados o auditoría de dichas empresas deberán presentarse antes del 30 de junio del año siguiente al que vayan referidas.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	9 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



II. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN, ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN

6.- PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN.

Para la adjudicación de la concesión, en base a lo previsto en el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 83.1 del REBASO, se seguirá el procedimiento abierto regulado en los artículos 156 a 158 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

6.1. Publicidad.

Se dispondrán las oportunas publicaciones de anuncios en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Zaragoza (<https://www.zaragoza.es/sede/servicio/contratacion-publica/>), ello sin perjuicio de que el anuncio de licitación se inserte en el Boletín Oficial de la Provincia conforme al artículo 96 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

A los efectos de generar la mayor publicidad y transparencia posible en la tramitación del procedimiento y facilitar con ello el cumplimiento de los trámites establecidos, se procederá a efectuar el pertinente aviso a los licitadores de aquellos que les afecten, en el entendido de que se trata de un medio de comunicación adicional al legalmente establecido, cuya omisión en un momento determinado no genera responsabilidad alguna al Ayuntamiento. Dicho aviso se efectuará en la dirección de correo electrónico que el licitador facilite en el momento de la presentación de su oferta.

El concesionario deberá abonar los gastos de publicidad que se generen. No obstante, y conforme al artículo 75 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP en adelante), cuando el órgano competente para otorgar la concesión realice rectificaciones o aclaraciones en el anuncio de licitación, éstas irán a su cargo.

Publicado el anuncio de licitación y a los efectos de considerar la presentación de ofertas, los interesados podrán solicitar información adicional al Ayuntamiento de Zaragoza sobre el Pliego y la documentación complementaria objeto de publicación. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 138.3 de la LCSP, la solicitud de información deberá realizarse con una antelación de al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones y serán contestadas a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo para la presentación de ofertas. Dicha solicitud deberá presentarse en la sede electrónica municipal y, simultáneamente, comunicarlo a la Oficina de Gestión del Espacio Público en la dirección de correo electrónico gep-administracion@zaragoza.es. Sin perjuicio de lo anterior, se considerará como fecha de presentación a estos efectos la del registro electrónico. La respuesta se publicará en el perfil del contratante y tendrá carácter vinculante para todos los licitadores.

Asimismo, dentro del plazo de los 30 días naturales siguientes a la publicación del presente Pliego en el perfil del contratante, se podrá solicitar cita en la dirección de correo electrónico indicada para realizar visita a las instalaciones. No se atenderá ninguna solicitud presentada fuera del plazo indicado.



6.2. Normas generales para la presentación de ofertas.

6.2.1. El **plazo** para la presentación de ofertas será de **TREINTA DÍAS HÁBILES** contados desde el siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.

6.2.2. Podrán presentar una proposición las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias si las prestaciones que figuran en el objeto de la concesión están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Quienes concurren individual o conjuntamente con otros a la licitación, podrán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad o Unión Temporal de Empresas (en adelante, UTE) que será la titular de la concesión. En este caso, la proposición deberá firmarse por cada uno de los futuros socios y deberán estar en disposición de acreditar cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Pliego, a excepción de los criterios referidos a la solvencia, que se podrán acumular siempre y cuando se acredite su cumplimiento de manera conjunta por los componentes de la UTE o sociedad conjunta.

Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la formalización del contrato se produjese una operación de fusión, escisión, transmisión del patrimonio empresarial o de una rama de la actividad, le sucederá a la empresa licitadora o candidata en su posición en el procedimiento la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente del patrimonio empresarial o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibición de contratar y acredite su solvencia en las condiciones exigidas en el presente Pliego para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

En todo caso, las proposiciones de los interesados deberán ajustarse al Pliego y a la documentación que rige la licitación y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

6.2.3. Para participar en el procedimiento abierto que regula este Pliego, el licitador deberá preparar y presentar obligatoriamente su oferta de forma telemática a través de los servicios de licitación electrónica de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Zaragoza. La presentación deberá hacerse en todo caso siguiendo las Instrucciones Técnicas de Presentación indicadas en el **Anexo I** del presente Pliego.

La Herramienta de Preparación y Presentación de Ofertas se encuentra disponible en la dirección web: <http://www.zaragoza.es/sede/portal/contratacion-publica/servicio/tramite/33521>.

La utilización de estos servicios supondrá:

- La custodia electrónica de ofertas por el sistema de manera cifrada.
- La preparación, firma y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.



- La apertura de la documentación a través de la Herramienta en el momento de la constitución de la Comisión de Selección.

Para poder presentar su oferta los licitadores interesados deberán registrarse previamente, en el supuesto de que no lo estén, en la Herramienta de Preparación y Presentación de Ofertas del ayuntamiento de Zaragoza cumplimentando la información requerida. El registro en esta Herramienta supone el consentimiento por parte del licitador para la gestión de sus datos personales con el fin de posibilitar la presentación de ofertas, de acuerdo con la normativa de protección de datos y derechos digitales.

En dicha zona de la Sede Electrónica podrán encontrar la información de ayuda necesaria para realizar tanto el registro previo como la presentación de ofertas.

Las ofertas deberán enviarse a través de esta Herramienta antes de la hora y fecha indicada en el anuncio de licitación publicado en el Perfil del Contratante. No se admitirán aquellas ofertas que incumplan dicha obligación.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres, la Herramienta encriptará su contenido desde el momento de la presentación final de la oferta y hasta la apertura de los sobres en la sesión de la Comisión de Selección, donde serán descryptados mediante la firma electrónica de los miembros de la Comisión habilitados para ello.

Cada licitador presentará una única oferta por licitación o, en su caso, por lote.

No se admitirán ofertas que no sean presentadas por los medios descritos.

Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, las incidencias que puedan producirse durante el plazo de presentación de ofertas serán resueltas, previa comprobación del funcionamiento de la herramienta, por el órgano competente para otorgar la concesión, que adoptará en cada caso las medidas oportunas siempre en orden a garantizar la efectiva concurrencia.

6.2.4. La documentación electrónica se presentará en tres sobres, que habrán sido configurados previamente por el Ayuntamiento de Zaragoza en la Herramienta de Preparación y Presentación de Ofertas.

Cada sobre incluirá los documentos electrónicos requeridos. Deberán presentarse en formato electrónico PDF y el límite máximo de tamaño de cada documento se establece en 25 MB. El nombre del archivo PDF deberá indicar de qué documento se trata. En el caso de ser documentos pertenecientes a distintas empresas de una UTE (constituida o no), deberá indicarse en el nombre del archivo la razón social de la empresa a la que corresponde ese documento.

En el caso de que el licitador necesite subir un documento de mayor tamaño, y sin perjuicio de los límites de extensión que puedan fijarse en el Pliego, se admite que se presente fraccionado en diferentes archivos, siempre que indique claramente en el nombre del archivo PDF que forman parte de un mismo documento.

Cada archivo será firmado electrónicamente de manera individual. No obstante, la oferta no se considerará presentada hasta el envío final de la misma.

Una vez realizada la presentación, el licitador podrá descargar un justificante de envío en el que constarán los identificadores electrónicos (hash) de los archivos presentados, el momento de su presentación y firmantes.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	12 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



6.2.5. La presentación de las proposiciones supone la aceptación incondicional por el interesado de las cláusulas de este Pliego, quedando excluida toda negociación de los términos de la concesión con los licitadores.

6.2.6. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición para la presente licitación. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal de empresas con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal o compromiso de constitución de sociedad conjunta. El incumplimiento de estas limitaciones dará lugar a la no admisión de todas las proposiciones por él suscritas.

6.2.7. Se presentarán tres sobres cerrados con la documentación que posteriormente se especifica. Las proposiciones para concurrir a esta licitación deberán ajustarse a los modelos que se insertan al final del Pliego y la memoria a incluir en el Sobre 2 deberá atenerse a lo establecido expresamente en el Pliego.

6.2.8. Para ser tenida en cuenta la documentación, deberá estar suscrita en su totalidad por el licitador o licitadores, a cuyo efecto deberá ir acompañada de una relación de documentos que lo integran, firmada por el licitador o licitadores y en la que se declare bajo su responsabilidad ser ciertos todos los datos aportados.

6.2.9. Una vez presentada la citada documentación, únicamente podrá ser retirada por causa debidamente justificada de fuerza mayor, cuya concreta concurrencia apreciará el Ayuntamiento de Zaragoza.

6.2.10. El licitador deberá presentar la documentación fehaciente precisa con los requisitos exigidos en la normativa vigente, salvo la que tenga acreditada ante el Ayuntamiento de Zaragoza. Así:

a) El licitador deberá presentar la documentación exigida original o copia de la misma debidamente autenticada, bien por la Administración o bien por Notario, conforme a la legislación vigente en la materia. Conforme al artículo 23 del RGLCAP, las empresas extranjeras que contraten en España presentarán la documentación traducida de forma oficial al castellano o, en su caso, a la lengua de la respectiva Comunidad Autónoma en cuyo territorio tenga su sede el órgano competente para otorgar la concesión.

b) Si los documentos presentados no reúnen los requisitos exigidos en el presente Pliego se requerirá a los licitadores para que subsanen las faltas o acompañen los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de su oferta.

c) La Administración podrá comprobar, tanto antes como después de la adjudicación y durante la vigencia de la concesión, la veracidad del contenido de los documentos presentados, entendiéndose que la falsedad o inexactitud de los datos y circunstancias presentados puede ser causa de extinción de la concesión, en su caso, por incumplimiento imputable al concesionario, con pérdida de la fianza definitiva constituida e indemnización por valor de aquélla si no se ha constituido.

6.2.11. La forma de acceso público al perfil del contratante, donde figuran las informaciones relativas a la presente convocatoria, se realizará a través de la página web <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/contratacion-publica/>. En él los interesados podrán examinar el Pliego y documentación complementaria del presente procedimiento de licitación.



6.3. Contenido de los sobres.

Los documentos que deberán contener los sobres son los siguientes:

SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

Este sobre contendrá la documentación acreditativa del cumplimiento de los siguientes requisitos previos:

- 1.- Declaración responsable firmada por el licitador o licitadores de que la sociedad, en caso de personas jurídicas, está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante o firmantes de la declaración ostenta/n la debida representación para la presentación de la proposición.

Igualmente, la declaración deberá manifestar que el licitador, sea persona física o jurídica, cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos por el Pliego y que no se encuentra incurso en prohibición para contratar.

- 2.- Declaración expresa de pertenencia o no a grupo empresarial de acuerdo con los supuestos expresados en el artículo 42 del Código de Comercio y otros supuestos alternativos respecto de los socios que la integran, y en caso afirmativo, si alguna de las empresas que lo componen se presenta también a la licitación.

- 3.- Declaración de la información considerada confidencial de la oferta presentada, debiéndose indicar de manera expresa y concreta los documentos que revisten tal carácter, señalando esta circunstancia en el propio documento.

No se podrá declarar como confidencial el contenido íntegro de cualquiera de los sobres o de la totalidad de la oferta y los documentos declarados confidenciales deberán cumplir con las condiciones del artículo 133 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

- 4- Designación de una dirección de correo electrónico habilitada para efectuar las notificaciones.
- 5.- En caso de concurrencia de varios empresarios agrupados con el compromiso de constituir una sociedad mercantil o una Unión Temporal de Empresas, se aportarán las declaraciones anteriores por cada empresa participante, así como el compromiso conjunto de constitución.

A tal efecto se cumplimentará y se incluirá en el sobre, el documento que figura como **Anexo II**.

Se excluirá directamente a aquel licitador que incluya en el sobre 1, cualquier documento que sirva de valoración de acuerdo con los criterios de adjudicación de la concesión.

SOBRE 2: PROPUESTA SUJETA A JUICIOS DE VALOR

Para justificar el cumplimiento del criterio de adjudicación mediante juicios de valor (cláusula 6.4.1.), se deberá presentar una memoria detallada que recoja las propuestas ofertadas por el licitador, respecto de cada uno de los criterios recogidos en dicha cláusula. Esta documentación, no podrá exceder de las siguientes páginas limitadas por apartado:



Contenido	Páginas	
	A4	A3
1. Proyecto deportivo integral	45	5
2. Plan de inicio y ejecución obras	10	3
3. Gestión Pabellón embarcadero y canales tranquilos	25	
4. Plan de mantenimiento	10	
5. Tarifas usos del Canal de Aguas Bravas	10	
	100	8

Dicha documentación cumplirá las siguientes indicaciones:

- Formato de letra tipo Arial o similar, con tamaño mínimo 10.
- Todos los documentos deberán estar paginados y deberán presentarse con un índice.
- En el supuesto de que, en algún apartado, se superen el máximo de páginas señaladas, no se valorará lo aportado a partir de dicho máximo.
- No formarán parte de esta documentación máxima (100 páginas), ostentando únicamente carácter de información complementaria y no valorativa, el material aportado como puede ser infografías o fotografías. Este material no computable a efectos del número máximo de páginas deberá ir incluido como anexos a la memoria.
- El licitador deberá señalar las páginas que contengan, a su juicio, información confidencial de acuerdo al artículo 133 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos Sector Público.

Deberá incluirse, como mínimo y aportando toda la documentación necesaria para la comprensión completa de la oferta, para cada apartado a valorar lo siguiente:

1.- Proyecto deportivo integral planteado: se presentará una memoria descriptiva que detalle todas las propuestas y actuaciones para conseguir un proyecto deportivo integral enfocado hacia los deportes, especialmente aquellos que se puedan practicar en el Canal de Aguas Bravas. Así, se desarrollará:

a) Las propuestas de uso deportivo del Canal de Aguas Bravas, detallando:

- * Las actividades, servicios y programas que se propone realizar para deportistas federados y profesionales en uso de las instalaciones.
- * Las diferentes modalidades deportivas ofertadas y las infraestructuras necesarias para llevarlas a cabo.
- * Cualquier aportación de preacuerdos con entidades deportivas, clubes o federaciones afines a las actividades a gestionar.
- * Las iniciativas, disponibilidad y actividades de promoción que faciliten el que se puedan traer campeonatos y competiciones de nivel nacional o internacional.

b) La formación para el deporte, especialmente a desarrollar en los Bajos de la Torre del agua, especificando los siguientes apartados:

Página 15

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	15 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



- * La oferta de cursos de formación, especialmente titulaciones homologadas que tengan que ver con el deporte, el medioambiente o vinculados con la naturaleza.
- * Los programas educativos escolares, medioambientales o vinculados con la naturaleza, que promuevan la actividad en el Canal y en el entorno del Parque del Agua.
- * Los convenios con otros centros de enseñanza oficial, especialmente universidades, para el desarrollo de programas conjuntos.
- * La labores de divulgación, investigación e innovación en los deportes de piragüismo, remo u otros similares.

c) Las ofertas para el uso con fines de ocio del Canal y de promoción del turismo, indicando:

- * Las actividades y servicios que propone realizar que vayan dirigidas al público en general, detallando la oferta completa de actividades con unos precios accesibles.
- * Se tendrán en cuenta cualquier tipo de convenios con entidades familiares y empresas con experiencia demostrable en gestión del ocio del público familiar.
- * Las posibles actividades que se ofrezcan para otros posibles colectivos afines que sean usuarios de la instalación (Bomberos, Fuerzas Armadas, Protección Civil...).
- * La oferta de otras actividades combinadas con el uso del Canal que se ofrezcan para colectivos vecinales, empresariales, sociales...
- * El plan de comunicación propuesto para divulgar todas las actividades a realizar en el Canal de Aguas Bravas y sus negocios vinculados.

d) Las mejoras en las infraestructuras existentes que prestan servicio al Canal, explicando lo ofertado respecto a:

- * La propuesta y su mejora de las instalaciones auxiliares necesarias para el uso del Canal de Aguas Bravas, ubicadas en los Bajos de la Torre del Agua, como son en la planta -1: aseos, vestuarios, instalación de lavado de prendas...; y en la planta -2: almacenaje de embarcaciones...
- * Las embarcaciones a comprar, su tipos y número, los elementos de seguridad personal, los equipos...
- * La accesibilidad de todas las instalaciones del Canal. Se tendrán en cuenta aquellos criterios de accesibilidad propuestos (por encima de los marcados por la normativa como obligatorios) para personas con movilidad reducida o discapacidad.

2.- Plan de inicio de la concesión y de ejecución de obras: Se presentará un plan de ejecución de obras y puesta en marcha de la concesión, que detalle todas la fases de la elaboración de proyecto, ejecución de las obras y puesta en funcionamiento de las diferentes unidades de negocio. Se valorará tanto la claridad de dicho plan y su cronología, así como la disminución de los plazos detallados en la cláusula 17, contados a partir de la fecha de inicio de la concesión, esto es, a partir del día siguiente a la firma del acta de entrega de las instalaciones.



3.- El plan de gestión del Pabellón embarcadero y los canales de aguas tranquilas: se detallara la propuesta de plan de gestión y explotación de dicho Pabellón y sus canales, indicando:

- a) La propuesta de hostelería, explicando la reforma propuesta del Pabellón, su innovación y estética, su imagen, el tipo de hostelería ofertada, la oferta de productos saludables, las medidas de accesibilidad implantadas, el mobiliario ofertado, etc.
- b) Las actividades propuestas para el uso de los canales de aguas tranquilas, los tipos de embarcaciones ofertadas, su número, su propuesta de gestión, su propuesta de tarifas o descuentos, su fomento...
- c) Otras actividades complementarias propuestas a desarrollar desde el Pabellón embarcadero, detallando la actividad propuesta, su interés, el público al que va dirigida...

4.- Plan de mantenimiento y conservación: se incluirá una memoria descriptiva del Plan de mantenimiento de acuerdo con lo recogido en la cláusula 16, para todas las instalaciones y edificios, detallando los recursos personales y materiales asignados, la periodicidad en el control de las mismas, plan de contingencias ante posibles accidentes, documentación aportada, etc.

5.- Tarifas ofertadas para el Canal de Aguas Bravas: de acuerdo con la cláusula 18.1.1. se detallarán las tarifas ofertadas para el Canal de Aguas Bravas, indicando:

- a) Los tipos de tarifas ofertadas para los usos del Canal de Aguas Bravas, definiendo los distintos tipos de tarifa, la bonificación aplicable a determinados colectivos, su adaptación a tipos de usuario y temporadas de más baja demanda, la existencia de bonos, así como la flexibilidad de las mismas y su forma de compra.
- b) Los importes ofertados para cada tipo de tarifa.

Será excluido del procedimiento de licitación todo licitador que presente en este sobre 2, documentación o cualquier información que obligatoriamente ha de incluirse en el sobre 3 o de la que pueda deducirse, directa o indirectamente, aspectos a valorar en el sobre 3.

SOBRE 3: DOCUMENTACIÓN A APORTAR SOBRE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

Este sobre contendrá la propuesta económica, los porcentajes de canon ofertados para cada tramo de Resultado, así como la inversión comprometida para las diferentes unidades de negocio de la concesión. Se realizará conforme al **Anexo III** suscrito por persona con poder bastante, debiendo figurar la identidad de quien firma con su número de DNI y la denominación y el Número de Identificación Fiscal de la empresa a que represente en el caso de personas jurídicas.

Además, se deberá incluir en este sobre el Plan económico-financiero de la explotación para cada una de las unidades de negocio de la concesión, con una memoria clara y precisa que detalle las estimaciones realizadas y justifique cada criterio de cálculo utilizado, para toda la vida de la concesión, como mínimo con el siguiente contenido:



1.- Respecto a los ingresos previstos (cifra de negocio):

- Ingresos de explotación: detallando todos los datos que identificada cada tipo de ingreso: número de usos, tarifa aplicada, ...
- Otros ingresos de explotación ordinaria
- Otros ingresos previstos, si existen: patrocinios, etc.

2. Respecto a los costes previstos:

- Costes de inversión: detallando, por años de realización, la amortización anual y su financiación, en su caso.
- Costes de personal: coste unitario por categoría, incluyendo y detallando todos sus costes: salario, seguridad social, complementos y otras prestaciones. Detallar los costes indirectos de personal como vestuario, formación y similares.
- Costes de mantenimiento, renovación y limpieza.
- Coste plan de comunicación
- Servicios profesionales y bancarios.
- Seguros.
- Consumos, suministros, material de oficina y otros.
- Impuestos al que está sometida la actividad.
- Cualquier otro necesario para determinar el coste del servicio.

3. Cuadro de resultados estimados: previsión de resultados por año para todo el periodo concesional, de acuerdo con el desglose realizado en los apartados 1 y 2.

Además, aportará un cuadro con el Plan económico-financiero que englobe los ingresos, gastos y resultados de toda la concesión, para toda su vida, y que incorpore el canon a pagar y el cálculo del impuesto de sociedades.

El Plan económico-financiero deberá tener una extensión máxima de 30 páginas, aplicando los mismos criterios de formato que los indicados para la documentación del sobre 2.

Una vez abierto el sobre 3, el Ayuntamiento podrá solicitar la versión electrónica en hoja de cálculo, que mantenga toda la formulación de todos los cálculos realizados, al objeto de conocer los criterios utilizados.

Este Plan no formará parte de la documentación contractual y servirá, junto con el resto de documentación de la oferta, para verificar la coherencia de la oferta presentada por el licitador.

6.4. Criterios de valoración de las solicitudes.

Las propuestas que en el procedimiento de pública concurrencia se presenten, serán objeto de informe y valoración conforme a los siguientes criterios. La Comisión de Selección propondrá al órgano competente la adjudicación al licitador cuya oferta reciba la mayor puntuación.

Para la determinación de la oferta más ventajosa se tendrán en cuenta los siguientes criterios de valoración que sobre 100 puntos serán aplicados a las ofertas presentadas:



6.4.1. Criterios sujetos a evaluación mediante juicios de valor (documentación a incluir en el Sobre 2): (máximo 49 puntos)

6.4.1.1.- Estructura de la memoria presentada: se valorará la claridad, concreción, concisión y no repetitividad, el orden y la estructura general de la memoria presentada, valorándose la documentación gráfica incluida (máximo 2 puntos).

6.4.1.2.- Proyecto deportivo integral planteado: se valorarán todas las propuestas y actuaciones para conseguir un proyecto deportivo integral enfocado hacia los deportes, especialmente aquellos que se puedan practicar en el Canal de Aguas Bravas.(máximo 25 puntos). Así, se valorará:

a) Las propuestas de uso deportivo del Canal: se valorarán los siguientes apartados, hasta un máximo de 10 puntos.

- * Las actividades, servicios y programas que se propone realizar para deportistas federados y profesionales en uso de las instalaciones.
- * Las diferentes modalidades deportivas ofertadas y las infraestructuras necesarias para llevarlas a cabo.
- * Cualquier aportación de preacuerdos con entidades deportivas, clubes o federaciones afines a las actividades a gestionar.
- * Las iniciativas, disponibilidad y actividades de promoción que faciliten el que se puedan traer campeonatos y competiciones de nivel nacional o internacional.

b) La formación para el deporte, especialmente a desarrollar en los Bajos de la Torre del agua: se valorarán los siguientes apartados, hasta un máximo de 7 puntos.

- * La oferta de cursos de formación, especialmente titulaciones homologadas que tengan que ver con el deporte, el medioambiente o vinculados con la naturaleza.
- * Los programas educativos escolares, medioambientales o vinculados con la naturaleza, que promuevan la actividad en el Canal y en el entorno del Parque del Agua.
- * Los convenios con otros centros de enseñanza oficial, especialmente universidades, para el desarrollo de programas conjuntos.
- * La labores de divulgación, investigación e innovación en los deportes de piragüismo, remo u otros similares.

c) Las ofertas para el uso de ocio del Canal y de promoción entre el turismo, valorándose los siguientes apartados hasta un máximo de 5 puntos.

- * Las actividades y servicios que propone realizar que vayan dirigidas al público en general, detallando la oferta completa de actividades con unos precios accesibles.
- * Se tendrán en cuenta cualquier tipo de convenios con entidades familiares y empresas con experiencia demostrable en gestión del ocio del público familiar.
- * Las posibles actividades que se ofrezcan para otros posibles colectivos afines que sean usuarios de la instalación (Bomberos, Fuerzas Armadas, Protección Civil...).

Página 19



- * La oferta de otras actividades combinadas con el uso del Canal que se ofrezcan para colectivos vecinales, empresariales, sociales...
 - * El plan de comunicación propuesto para divulgar todas las actividades a realizar en el Canal de Aguas Bravas y sus negocios vinculados.
- d) Las mejoras en las infraestructuras existentes que prestan servicio al Canal, valorándose los siguientes apartados hasta un máximo de 3 puntos.
- * La propuesta y su mejora de las instalaciones auxiliares necesarias para el uso del Canal de Aguas Bravas, ubicadas en los Bajos de la Torre del Agua, como son en la planta -1: aseos, vestuarios, instalación de lavado de prendas...; y en la planta -2: almacenaje de embarcaciones...
 - * Las embarcaciones a comprar, su tipos y número, los elementos de seguridad personal, los equipos...
 - * La accesibilidad de todas las instalaciones del Canal. Se tendrán en cuenta aquellos criterios de accesibilidad propuestos (por encima de los marcados por la normativa como obligatorios) para personas con movilidad reducida o discapacidad.

6.4.1.3.- Plan de inicio de la concesión y de ejecución de obras: Se valorará la claridad y cronología del Plan para la elaboración de proyecto, ejecución de las obras y puesta en funcionamiento de las diferentes unidades de negocio, así como la disminución de los plazos detallados en la cláusula 17, contados a partir de la fecha de inicio de la concesión, esto es, a partir del día siguiente a la firma del acta de entrega de las instalaciones (máximo 3 puntos).

6.4.1.4.- El plan de gestión del Pabellón embarcadero y los canales de aguas tranquilas: se propondrá un plan de gestión y explotación de dicho Pabellón y sus canales (máximo 8 puntos). Así, se valorará:

- a) La propuesta de hostelería, hasta un máximo de 4 puntos: valorándose la reforma propuesta del Pabellón, su innovación y estética, su imagen, el tipo de hostelería ofertada, la oferta de productos saludables, las medidas de accesibilidad implantadas, el mobiliario ofertado, etc.
- b) Las actividades propuestas para el uso de los canales de aguas tranquilas, los tipos de embarcaciones ofertadas, su número, su propuesta de gestión, su propuesta de tarifas o descuentos, su fomento... (máximo 3 puntos).
- c) Otras actividades complementarias propuestas a desarrollar desde el Pabellón embarcadero, detallando la actividad propuesta, su interés, el público al que va dirigida... (máximo 1 punto).

6.4.1.5.- Plan de mantenimiento y conservación: cumpliendo lo recogido en la cláusula 16, se valorará respecto del plan de mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de todas las instalaciones, la asignación de mayores recursos personales y materiales, mayor periodicidad en el control de las mismas, plan de contingencias ante posibles accidentes, documentación aportada, etc. (máximo 3 puntos).

6.4.1.6.- Tarifas ofertadas para el Canal de Aguas Bravas: de acuerdo a la cláusula 18.1.1. se puntuarán las tarifas ofertadas para el Canal de Aguas Bravas (máximo 8 puntos), considerando:



- a) Los tipos de tarifas ofertadas para los usos del Canal de Aguas Bravas, hasta un máximo de 3 puntos, valorándose positivamente la existencia de distintos tipos de tarifas, la bonificación aplicable a determinados colectivos, su adaptación a tipos de usuario y temporadas de más baja demanda, la existencia de bonos, así como la flexibilidad de las mismas y su forma de compra.
- b) Los importes ofertados para cada tipo de tarifa, hasta un máximo de 5 puntos.

6.4.2. Criterios evaluables mediante la aplicación de fórmulas (documentación a incluir en el Sobre 3): (máximo 51 puntos)

6.4.2.1.- Alza en canon concesional.

Se ofertará un porcentaje de canon para cada uno de los tramos descritos en la cláusula 5.2 de este Pliego, valorado hasta un máximo de 20 puntos.

Las ofertas que fijen los porcentajes mínimos contenidos en la cláusula 5.2 de este Pliego para todos los tramos obtendrán 0 puntos en este apartado. En caso de ofertarse para alguno o algunos de los tramos un porcentaje inferior a los mínimos fijados en la citada cláusula, se aplicará en todo caso el porcentaje mínimo del correspondiente tramo.

La valoración se realizará con los siguientes cálculos:

- a) Se ha calculado el canon que resultaría de aplicar los porcentajes mínimos establecidos en dicha cláusula y para una estimación de Resultado de 160.001 €. Con estos datos de referencia el canon de licitación resultaría 37.000 €.
- b) Se calcula el canon de cada oferta que resultaría aplicando los porcentajes ofertados en cada tramo y la misma estimación de Resultado de 160.001 €.
- c) Por último, calculamos el incremento que supone cada oferta (término IC_i), restando el canon resultante en el apartado b) al canon de licitación del apartado a).
- d) La puntuación final se obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$$P_i = P_{max} * \left(\frac{IC_i}{IC_{max}} \right)$$

Donde:

- P_i = Puntuación otorgada a la oferta que se valora.
- P_{max} = Puntos máximos del criterio
- IC_i = Incremento de canon de la oferta que se valora.
- IC_{max} = Incremento de canon de la mayor oferta.



6.4.2.2.- Inversión comprometida para las diferentes unidades de negocio.

Respecto a cada una de las unidades de negocio, el licitador deberá ofertar el importe de inversión comprometida, valorado hasta un máximo de 21 puntos.

Así, cumpliendo lo indicado en la cláusula 15, deberá indicar el importe de inversión ofertado para:

- a) Inversión comprometida para la actividad Canal de Aguas Bravas, valorándose hasta un máximo de 5 puntos.
- b) Inversión comprometida para la actividad Pabellón el embarcadero, edificio dedicado a la hostelería, valorándose hasta un máximo de 10 puntos.

Las ofertas que fijen una cuantía inferior a la mínima respecto a la inversión exigida para esta unidad de negocio según lo previsto en la cláusula 15, obtendrán 0 puntos en este apartado. En ese caso, si el licitador resulta concesionario, se le exigirá en todo caso dichas inversiones mínimas.

- c) Inversión comprometida para la actividad alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas, valorándose hasta un máximo de 3 puntos.
- d) Inversión comprometida para la actividad en bajos de la Torre del Agua, locales ubicados en los Sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua, valorándose hasta un máximo de 8 puntos.

Las ofertas que fijen una cuantía inferior a la mínima respecto a la inversión exigida para esta unidad de negocio según lo previsto en la cláusula 15, obtendrán 0 puntos en este apartado. En ese caso, si el licitador resulta concesionario, se le exigirá en todo caso dichas inversiones mínimas.

La puntuación final, para cada apartado, se obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$$P_i = P_{max} * \left(\frac{I_i}{I_{max}} \right)$$

Donde:

P_i = Puntuación otorgada a la oferta que se valora.

P_{max} = Puntos máximos del criterio

I_i = Inversión comprometida de la oferta que se valora.

I_{max} = Inversión comprometida de la mayor oferta.

6.4.2.3.- Alza en el umbral de gastos de mantenimiento a asumir por el concesionario.

- a) Tal y como se indica en la cláusula 16.2, en el supuesto de que los gastos asumidos por el concesionario por el mantenimiento preventivo o correctivo en la unidad de negocio 1 (Canal de Aguas Bravas) fueran mayores a 15.000 € (sin IVA) anuales, el Ayuntamiento sufragará el exceso de gastos sobre dicho importe, cuando se cumplan una serie de condiciones que figuran en la

Página 22

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	22 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



citada cláusula. No obstante, el licitador podrá ofertar un umbral superior, valorándose con un máximo de 10 puntos.

- b) Las ofertas que fijen una cuantía igual o inferior a los 15.000 €, obtendrán 0 puntos.
- c) La puntuación final se obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$$P_i = P_{max} * \left(\frac{U_i}{U_{max}} \right)$$

Donde:

P_i = Puntuación otorgada a la oferta que se valora.

P_{max} = Puntos máximos del criterio

U_i = Umbral de gastos de mantenimiento a asumir por el concesionario de la oferta que se valora.

U_{max} = Umbral de gastos de mantenimiento a asumir por el concesionario de la mayor oferta.

7.- COMISIÓN DE SELECCIÓN.

7.1. Composición de la Comisión de Selección.

La Comisión de Selección será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y actuará conforme a lo previsto en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, desarrollando las funciones que se establecen en su artículo 22.1.

Estará integrada por los siguientes miembros:

Presidencia: La Consejera del Área de Hacienda y Fondos Europeos u órgano directivo en quien delegue.

Vocales:

- Un Concejal no perteneciente al equipo de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza.
- El Interventor General Municipal o funcionario en quien delegue.
- El Titular de la Asesoría Jurídica.
- El Jefe de la Oficina de Gestión del Espacio Público.

Secretaría: La Jefa de la Unidad de Concesiones de la Oficina de Gestión del Espacio Público.

Todos los miembros de la Comisión de Selección tendrán voz y voto, excepto el que asuma la función de secretaría, que actuará con voz pero sin voto.

En el caso de que alguno de los miembros de la Comisión no pudiera asistir a las reuniones, serán sustituidos de la forma siguiente: el Presidente por el Concejal u órgano directivo que al efecto se designe; el Concejal por el miembro de la Corporación que a tal efecto se designe; el Titular de la

Página 23



Asesoría Jurídica por el Vicesecretario General o un Letrado de la Asesoría Jurídica; el Interventor General por un Funcionario Técnico de la Intervención General en quien delegue; el Jefe de la Oficina por un funcionario de la Oficina de Gestión del Espacio Público o del Área en quien delegue; y la Jefa de Unidad de Concesiones por cualquier otro funcionario nivel A1 de la Oficina o del Área en quien delegue.

7.2. Constitución.

Para la válida constitución de la Comisión deberán estar presentes la Presidenta, la Secretaria y los dos vocales que tengan atribuidas las funciones correspondientes al asesoramiento jurídico y al control económico-presupuestario.

7.3. Adopción de Acuerdos.

Los acuerdos de la Comisión requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad de la Presidenta. De los acuerdos se levantará acta de la que dará fe la Secretaria de la misma.

7.4. Asistencia técnica a la Comisión.

La Comisión podrá acordar el nombramiento de cuantos asesores considere conveniente en razón de sus especiales conocimientos técnicos, que podrán asistir a las reuniones, con voz y sin voto, así como emitir los informes previos pertinentes, sin que tengan la consideración de miembros de la Comisión de Selección, ni otra función que no sea la de informar y asesorar, de forma no vinculante.

7.5. Normas de funcionamiento.

Salvo las especialidades contenidas en los apartados anteriores, la Comisión de Selección, dado su carácter de órgano colegiado, se regirá en su procedimiento por lo establecido en los artículos 15 a 18 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

8. ACTUACIONES CORRESPONDIENTES A LA APERTURA DE SOLICITUDES.

8.1. Constituida la Comisión en la forma prevista en los apartados anteriores, como primera actuación se procederá, en acto interno, a la apertura, examen y calificación de la documentación administrativa contenida en el sobre 1 presentado por los licitadores en tiempo y forma. Si la Comisión observase defectos en la documentación presentada que resultasen subsanables, concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error.

Si no se procede a la subsanación, no se efectuará la apertura del resto de los sobres de dicho participante, quedando excluido de la licitación.



8.2. Una vez transcurrido el plazo, en su caso, para la subsanación o subsanada la documentación administrativa, la Comisión de Selección procederá a dar cuenta de las ofertas que, a la vista del examen de la documentación administrativa contenida en el sobre 1, han sido admitidas y, en su caso, excluidas.

Sin solución de continuidad, se procederá a la apertura en acto interno del sobre 2, correspondiente a las propuestas sujetas a criterios de valoración evaluables mediante juicios de valor de carácter técnico.

A continuación, si así se acordara, se solicitará la emisión de informe por los técnicos designados por la Comisión, en el que se procederá al examen y análisis de la documentación contenida en el sobre número 2, mediante la aplicación de los criterios de valoración evaluables mediante juicios de valor de carácter técnico establecidos en este documento.

8.3. En caso de haber solicitado la emisión de informe técnico, la Comisión de Selección se reunirá en acto interno para tomar conocimiento de las valoraciones propuestas dicho informe y ratificar, en su caso, las mismas. Una vez otorgadas por la Comisión las valoraciones definitivas en relación al sobre 2, en la fecha y hora que se comunicará oportunamente a los licitadores, la Comisión de Selección procederá en acto público a dar cuenta mediante su lectura de las valoraciones obtenidas por los distintos participantes en relación a la documentación contenida en el sobre número 2 y a continuación se procederá a la apertura de los sobres número 3, correspondientes a los documentos valorables mediante la aplicación de fórmulas. Si la Comisión lo considera oportuno, se solicitará la emisión del correspondiente informe técnico sobre la valoración del contenido del sobre número 3.

8.4. En la fecha y hora que se comunicará oportunamente a los licitadores, la Comisión de Selección procederá en acto público a dar cuenta mediante su lectura de las valoraciones obtenidas por los distintos participantes en relación a la documentación contenida en el sobre número 3. La Comisión de Selección, vistos los informes en su caso requeridos, procederá efectuar la clasificación en orden decreciente de las ofertas y ordenará que se solicite al licitador que haya quedado clasificado en el primer lugar, la presentación de la documentación administrativa a que se hace referencia en la cláusula 11 del Pliego, que deberá efectuarse en el plazo de diez días hábiles a partir de la fecha del requerimiento.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, la Comisión de Selección propondrá al órgano de contratación que acepte que la oferta ha sido retirada y que queda excluido del procedimiento de licitación, haciendo propuesta de petición de documentación al licitador siguiente, según el orden en que hayan sido clasificadas las ofertas.

8.5. Presentada la documentación, será comprobada y validada por la Comisión de Selección en acto interno y en consecuencia, formulará la propuesta de adjudicación al órgano competente para otorgar la concesión. Igualmente, formulará propuesta motivada respecto de la documentación que no haya sido admitida, en su caso. Cuando lo estime procedente, la Comisión podrá proponer que la licitación se declare desierta, debiendo en todo caso motivar dicha propuesta.

8.6. Si de la aplicación de los criterios de valoración previstos se produjera un empate en la puntuación obtenida por varios licitadores, éste se dirimirá a favor de la empresa que tenga en su plantilla un porcentaje de trabajadores con discapacidad superior al que les imponga la normativa. En caso de que varias empresas acrediten lo anterior, tendrá preferencia en la adjudicación el licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla.

Página 25



En su defecto o persistiendo el empate, tendrá preferencia la empresa con un menor porcentaje de trabajadores temporales en plantilla y, persistiendo el empate, a favor de la empresa que acredite la realización de más medidas de carácter social y laboral que favorezcan la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres. En caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate, se realizará un sorteo.

A los efectos anteriores, la Comisión de Selección requerirá la documentación pertinente a las empresas afectadas, otorgándoles un plazo mínimo de cinco días naturales para su aportación.

8.7. La Comisión de Selección, antes de formular propuesta de adjudicación, podrá solicitar cuantos informes considere precisos a tal efecto de los servicios técnicos municipales.

9.- REQUISITOS DE SOLVENCIA.

9.1. Solvencia económica y financiera.

El volumen de negocios mínimo para concurrir a la presente licitación se fija en 481.400 euros, referidos al año de mayor cifra de negocios de los tres últimos años. La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera se efectuará de conformidad con lo establecido en la cláusula 11.5.

9.2. Solvencia técnica.

El concesionario deberá acreditar una solvencia técnica consistente en la realización de servicios o trabajos en los tres años anteriores a esta licitación, en relación con actividades similares a las que son objeto de este procedimiento (gestión de actividades o instalaciones deportivas, formación y hostelería) por un importe mínimo de 320.940 euros referidos al año de mayor volumen de negocio de los tres años anteriores a esta licitación; al menos el 50% de dicha solvencia (160.470 €) deberá acreditarse con actividades relacionadas con la gestión de actividades o instalaciones deportivas

La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia técnica se efectuará de conformidad con lo establecido en la cláusula 11.5.

Para acreditar la solvencia técnica exigida los licitadores podrán basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución del objeto establecido en este procedimiento, se dispone efectivamente de esos medios.

10.- GARANTÍA DEFINITIVA.

El concesionario estará obligado a constituir a disposición del órgano concedente una garantía definitiva cuya cuantía será igual a 62.849,40 euros, que supone el 4% del valor del dominio público ocupado durante el plazo de duración de la concesión. Dicha garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas admitidas por el artículo 108 de la LCSP.



La garantía se constituirá en la Tesorería Municipal. Los documentos en que se constituya la garantía definitiva deberán ser conformados y fiscalizados por la Unidad Central de Tesorería cuando se haya prestado mediante aval bancario o seguro de caución.

El plazo de la garantía abarcará el período de tiempo que dure la prestación de la concesión. Así, no será devuelta hasta que se hayan cumplido satisfactoriamente las condiciones de la concesión, hasta que se declare judicialmente la extinción de la misma sin culpa del concesionario o en el caso de rescate de la misma por razones de interés público o extinción de la misma por motivos no imputables al concesionario, y sin perjuicio de su afectación a las responsabilidades a que pudiera haber lugar. En el resto de supuestos de extinción de la concesión dicha garantía será incautada.

11.- REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN A LA OFERTA MÁS VENTAJOSA.

Conforme a lo dispuesto en la cláusula 8.4, la Oficina de Gestión del Espacio Público requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta, para que dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento en la dirección electrónica habilitada, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos siguientes:

11.1. Personalidad y capacidad del empresario.

- La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del D.N.I. o el documento que lo sustituya legalmente.

- La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.
- Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

11.2. Representación de los licitadores.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán presentar bastanteo de escritura de poderes. Para la obtención del bastanteo, se solicitará en el Servicio de Tramitación de Asuntos Judiciales, siendo preciso para ello presentar los siguientes documentos:

Página 27

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	27 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



- DNI o pasaporte, originales o en fotocopia compulsada.
- Escrituras de apoderamiento o de constitución de la persona jurídica donde consten el mandato, nombramiento o poder, vigencia del cargo y facultades del apoderado o representante para participar en licitaciones públicas, Deberá presentarse en original (primera o sucesivas copias) o en testimonio notarial.

El bastanteo devengará la tasa por expedición de bastanteo de poderes según la Ordenanza Fiscal nº 11 del Ayuntamiento de Zaragoza.

11.3. Medio para las comunicaciones e interlocutores.

El licitador deberá designar una dirección de correo electrónico habilitada, como medio para que la administración pueda hacerle llegar las comunicaciones relativas al procedimiento. Dicha dirección electrónica deberá coincidir con la facilitada en la comparecencia que se suscribe por el representante en el trámite de presentación de oferta.

Se deberá presentar también documento en el que se designe los interlocutores de la empresa a los efectos contemplados en este documento.

11.4. Declaración responsable de no estar incursos en prohibición de contratar.

Los licitadores deberán presentar declaración de este carácter, haciendo constar que no se hallan comprendidos en ninguna de las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar, sin perjuicio de la utilización del cualquier otro medio de acreditación a los que se refiere el artículo 85 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

11.5. Justificación de la solvencia económica-financiera y técnica o profesional.

La solvencia económica y financiera deberá acreditarse por el volumen anual de negocios, según el art. 87.1.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. El volumen de negocios mínimo, referido al año de mayor cifra de negocio de los tres anteriores, para concurrir a la presente licitación se fija en 481.400 euros. La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera se efectuará de conformidad con lo establecido en el art. 87.3 de la citada Ley.

Para acreditar la solvencia económico-financiera exigida, los licitadores podrán basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que mantengan con ellas, siempre que demuestren ante la Comisión de Selección que, durante toda la duración de la concesión dispondrán efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurran no esté incurso en una prohibición de contratar. A tal efecto, podrán aportarse cualesquiera medios de prueba admitidos en Derecho, conforme a lo previsto en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, siendo la Comisión de Selección el órgano competente para valorar su suficiencia. En todo caso, se deberá aportar el correspondiente compromiso de dichas entidades de poner a disposición del concesionario los medios necesarios para la ejecución del objeto de la concesión.

La solvencia técnica se acreditará mediante la presentación de una relación de los principales servicios o trabajos realizados, ya sea por la persona física o jurídica que resulte propuesta como adjudicataria de la licitación o por el personal de gestión o de dirección adscrito a la misma, en los tres años anteriores a esta licitación, en relación con actividades similares a las que son objeto de

Página 28

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	28 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



este procedimiento (gestión de actividades o instalaciones deportivas, formación y hostelería), con una cifra de negocios que ascienda a un mínimo de 320.940 euros (referido al año de mayor de cifra de negocios dentro de los tres periodos anteriores a esta licitación); al menos el 50% de dicha solvencia (160.470 €) deberá acreditarse con actividades relacionadas con la gestión de actividades o instalaciones deportivas. Se deberá indicar: servicio o trabajo realizado, descripción del objeto del contrato o concesión, cifra de negocios del mismo, ciudad de realización y fechas de realización. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación. Al listado deberán acompañar documentos que prueben y acrediten la realización efectiva de las actividades reseñadas.

Para acreditar la solvencia técnica exigida los licitadores podrán basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestren ante la Comisión de Selección que, durante toda la duración de la concesión dispondrán efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurran no esté incurso en una prohibición de contratar. A tal efecto, podrán aportarse cualesquiera medios de prueba admitidos en Derecho, conforme a lo previsto en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, siendo la Comisión de Selección el órgano competente para valorar su suficiencia. En todo caso, se deberá aportar el correspondiente compromiso de dichas entidades de poner a disposición del concesionario los medios necesarios para la ejecución del objeto de la concesión.

11.6. Manifestación por escrito de que en la oferta presentada se han tenido en cuenta las obligaciones relativas a las disposiciones sobre protección y condiciones de trabajo.

11.7. La constitución en la Caja Municipal de la garantía definitiva según lo dispuesto en la cláusula 10.

11.8. Acreditación del pago del anuncio o anuncios de licitación en los diarios oficiales correspondientes, a cuyo fin deberá retirar en la Oficina la liquidación correspondiente.

11.9. Presentación de la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorización al órgano concedente para obtener de forma directa la acreditación de ello.

11.10. Documento por el se designe a un representante de la empresa adjudicataria para las actuaciones tendentes a la adecuada ejecución de la concesión.

11.11. Cuando resulte adjudicataria una U.T.E. o una sociedad de nueva constitución, además de la documentación anteriormente indicada habrá de aportarse, dentro del mismo plazo, escritura pública de su constitución y nombramiento de representante o apoderado con poder bastante.

11.12. Se justificará por el concesionario la cobertura de la responsabilidad civil por daños exigida en el presente Pliego. A estos efectos, se requerirá la presentación de un proyecto o propuesta de seguro de responsabilidad civil que cumpla con las exigencias recogidas en este Pliego, quedando supeditado a la presentación de una póliza de seguro con las mismas características al momento de la formalización de la concesión.



11.13. Documentación justificativa de disponer efectivamente de los medios personales y materiales que se ha comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución de la concesión.

De no presentar la documentación exigida en el plazo establecido, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta y se procederá a exigirle 2.500 euros, en concepto de penalidad. En este supuesto se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado las ofertas.

12.- OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN.

12.1. Resolución de otorgamiento de la concesión.

El otorgamiento de la concesión se realiza salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero. El órgano concedente deberá otorgar la concesión dictando resolución expresa dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación requerida.

La adjudicación deberá ser motivada y contendrá pronunciamiento expreso sobre la oferta presentada. Se notificará a los licitadores y simultáneamente se publicará en el perfil de contratante.

12.2. Formalización de la concesión.

La concesión deberá formalizarse en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. No obstante, el concesionario podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos. En este caso, el concesionario viene obligado a la entrega de una copia autorizada a la Administración contratante.

La formalización de la concesión deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación al licitador y candidatos en la forma prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En ningún caso se podrán incluir en el documento en que se formalice la concesión cláusulas que impliquen alteración de los términos de la adjudicación. En caso de discrepancias entre los términos del documento de formalización de la concesión y las condiciones recogidas en el presente Pliego, prevalecerá siempre este último.

12.3. Efectos de la falta de formalización.

Cuando por causas imputables al concesionario no se hubiese formalizado la concesión dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la incautación sobre la garantía definitiva del importe de un importe de 10.000 euros.

En este caso, la concesión se adjudicará al licitador siguiente según el orden de calificación de sus ofertas. Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al concesionario de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	30 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



III. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS PARA LA PUESTA EN MARCHA Y POSTERIOR EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.

13.- DELIMITACIÓN DEL ESPACIO Y DESCRIPCIÓN DE INSTALACIONES.

13.1. Unidades de negocio, localización y superficie.

Las unidades de negocio de la presente concesión son las siguientes:

1. El Canal de Aguas Bravas y sus balsas.
2. El Pabellón el embarcadero, edificio dedicado a la hostelería.
3. El alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas, a partir del embarcadero y usando los canales y balsas existentes y comunicadas en el Parque del Agua.
4. Los bajos de la Torre del Agua, locales ubicados en los Sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua. Son espacios para ubicar servicios necesarios para la gestión del negocio del Canal de Aguas Bravas, así como para la divulgación y usos formativos.

A continuación se describen las unidades de negocio, si bien la información de las unidades 1, 2 y 4 se puede consultar en los **Anexos IV, V y VI** del presente Pliego.

13.1.1 Canal de aguas bravas y sus balsas

El canal de aguas bravas tiene 350 metros de recorrido y 7 metros de desnivel (homologado para competiciones internacionales). Fue construido por Expoagua Zaragoza 2008, S.A. por encomienda de gestión del Ayuntamiento de Zaragoza para la práctica de deportes acuáticos de aventura (piragüismo, rafting, hidrospeed, etc) y la promoción y el desarrollo del piragüismo en general. Incluye las dos balsas anexas al canal (inferior y superior) y una parcela de zona verde de 37.411 m².

La instalación consta de los siguientes elementos:

- Balsa inferior.
- Balsa superior.
- Canal de Aguas Bravas.
- Estación de Bombeo.
- Sala de control
- Captación.
- Canalizaciones.
- Remonte de embarcaciones.
- Depuración de agua.



Las características de todos estos elementos aparecen detalladas en el **Anexo IV** del presente Pliego.

13.1.2. Pabellón embarcadero:

Se trata de un pabellón de 314 m² parcialmente abierto, en el que se incluye un bar de 25 m² con una terraza al aire libre y unos aseos.

Al margen de bar, el resto de superficie se puede utilizar como almacén de embarcaciones y otros elementos que puedan formar parte del negocio (bicicletas, cochecitos, etc).

En el **Anexo V** del Pliego se puede consultar el cuadro de superficies del citado pabellón.

13.1.3. Embarcadero para alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas:

Desde el embarcadero ubicado en el Paseo Botánico número 1 se realizará el alquiler de embarcaciones, artículos flotantes, u otros medios lúdicos de transporte que se puedan autorizar.

13.1.4. Bajos de la Torre del Agua, locales ubicados en los Sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua.

Dichos locales se encuentran ubicados en los sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua.

En el sótano -1 se ubicaban las oficinas, espacios de atención al público, el almacén y lavandería del material deportivo, el almacén de embarcaciones y otros espacios necesarios para la gestión del negocio del canal de aguas bravas. Tiene una extensión de 1.182 m² y se sitúa a una cota de 197,80 metros.

El sótano -2 se considera inundable por desbordamiento de la balsa inferior en los periodos en los que el nivel freático sea muy alto (normalmente con crecidas del Ebro de más de 1.000 m³/sg). Dada sus características dicho espacio está especialmente indicado como hangar pudiendo guardar y custodiar embarcaciones y material náutico vinculado a la actividad principal (unidad de negocio 1). Tiene una superficie de 848 m² y se sitúa a una cota de 195 m.

En la planta 0, a la cota de 201 m, se han previsto las instalaciones eléctricas para salvaguardarlas de riesgo de inundación en avenidas extraordinarias.

En el **Anexo VI** del Pliego se puede consultar una descripción más detallada de los locales ubicados en el zócalo de la Torre del Agua.

En la planta -2, y de mutuo acuerdo con la Federación Aragonesa de Piragüismo, se deberá reservar una zona para que dicha federación pueda almacenar embarcaciones y material deportivo. La adecuación de dicha zona y posibles obras a realizar correrá a cargo de la Federación.



13.2. Obras para la puesta en marcha Canal de Aguas Bravas.

Dado el actual estado de la instalación, por parte del Ayuntamiento de Zaragoza se van a realizar una serie de actuaciones para dejar operativo el Canal de Aguas Bravas (unidad de negocio 1) para el nuevo concesionario.

Las obras necesarias para la puesta en servicio de las instalaciones del Canal son las siguientes:

1. En la balsa inferior:
 - a) Vaciado completo y limpieza y retirada de lodos.
 - b) Revisión completa reparando, en su caso, las grietas y defectos existentes.
 - c) Reparación de las rejillas de las entradas a las bombas.
2. En las instalaciones de bombeo se debe realizar una revisión completa, con la limpieza, engrasado y repaso de pintura de todas las instalaciones.
3. En el remonte de embarcaciones se debe arreglar la cinta transportadora a fin de dejarla operativa.
4. En el propio cauce del Canal de Aguas Bravas se debe limpiar y desbrozar, así como renovar o reinstalar elementos del circuito (fijar bolos, renovar barreras de madera, ...).
5. En la sala de jueces, reparar los elementos rotos, limpieza y pintura.
6. Actualización del programa de ordenador.
7. Mantenimiento pantalán embarcadero.
8. En todos los demás elementos, realizar una revisión de mantenimiento, limpieza y pintura.

13.3. Acta de entrega de las instalaciones.

Al momento de la entrega de las instalaciones sobre las que se desarrollará la concesión se suscribirá conjuntamente con el concesionario un acta de entrega donde se reseñe el estado de las mismas.

En ningún caso el concesionario podrá alegar desconocimiento del estado de las instalaciones y solicitar reclamación alguna por tal motivo. A tales efectos, se concede el derecho de todos los licitadores de concertar una visita de manera previa a la presentación de la oferta y realizar las consultas que consideren oportunas para la configuración de su oferta, conforme a lo previsto en la cláusula 6.1.

Se podrá suscribir el acta de entrega de las instalaciones aún faltando de realizar alguna de las actuaciones indicadas en el apartado anterior por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, siempre y cuando las actuaciones pendientes no impidan iniciar la explotación de la concesión, realizándose las mismas durante la ejecución de la misma y sin derecho a reclamar ningún tipo de indemnización por parte del concesionario. De todo ello se dejará constancia en el acta de entrega.



14.- MODELO DE GESTIÓN.

Las unidades de negocio comprendidas en el ámbito de la concesión, tal y como se describen en la cláusula 13, resultan obligatorias para el concesionario, constituyendo la unidad de negocio principal de la concesión el Canal de Aguas Bravas (unidad de negocio 1). No obstante, a lo largo del plazo de la duración de la concesión y previa autorización del Ayuntamiento, cabría la posibilidad de prescindir de alguna o algunas de dichas unidades de negocio por motivos de interés público o escasa rentabilidad; en concreto se recoge la posibilidad de acordar dicha supresión de unidades de negocio cuando la concesionaria tenga resultados negativos.

En los términos establecidos en la presente cláusula se podrán implantar nuevas actividades, aparezcan recogidas en la memoria del proyecto o bien se decida su implantación posterior. En todo caso, deberá contar con la correspondiente autorización municipal.

Como aspectos comunes para todas las unidades de negocio se establecen las siguientes condiciones:

- Dado su carácter deportivo, será un recinto libre de humos, sin que se pueda consumir ningún tipo de producto relacionado (tabaco, vapor, etc) en todo el recinto, salvo en los espacios exteriores expresamente permitidos por la Ley.
- Dentro de lo posible será un recinto accesible para personas con discapacidad.
- Se deberá disponer de los equipamientos sanitarios que se exijan en la normativa reguladora en cada momento.

A continuación, se indica para cada unidad de negocio el modelo de gestión:

14.1. Gestión del Canal de Aguas Bravas y sus balsas (unidad de negocio 1).

Tal y como se ha indicado, constituye la unidad de negocio principal de la concesión.

Su explotación consistirá en gestionar los descensos por el Canal de Aguas Bravas, obteniendo la correspondiente retribución de los usuarios. Se pueden distinguir tres tipos de usos principalmente:

- Uso deportivo: es aquel que se realiza por deportistas integrantes de la Federación de Piragüismo (tanto autonómica como nacional). Dentro de dicho uso también se incluyen las competiciones oficiales que se realicen en el Canal de Aguas Bravas.
- Uso general: es aquel que puede realizar el público general, ya sea mediante actividad de rafting, piragüismo u otras posibles en dicha instalación. Se incluyen las actividades realizadas por empresas, colegios y otros colectivos. En este uso el material, formación, seguro, etc; correrá a cargo del concesionario.
- Uso formativo y otros: en este uso se incluye la posible formación para determinadas titulaciones, formación deportiva, así como prácticas de cuerpos especiales (Policía, Bomberos, etc).

Página 34

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	34 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Dado el carácter deportivo de la instalación, se deberá primar el uso del mismo para los deportistas federados, estableciendo un precio reducido para los mismos frente a los usuarios no federados de conformidad con la cláusula 18.1.1 del presente Pliego.

Con esta unidad de negocio se pretende atraer competiciones nacionales e internacionales, entrenamientos de selecciones o equipos nacionales e incluso llegar a constituirse en un centro de tecnificación. Por lo tanto, dichos usos deberán primar sobre la utilización por particulares, grupos, etc. En todo caso el concesionario tendrá derecho a obtener la contraprestación correspondiente por dicha utilización.

En el supuesto de que el concesionario organice competiciones, eventos u otras actividades que supongan el uso completo del Canal; deberán ser comunicadas al servicio gestor, al menos, un mes antes de su celebración.

Cuando alguna de dichas competiciones, eventos o actividades necesiten para su celebración utilizar otras instalaciones o zonas del Parque del Agua, o precisen del montaje de otras instalaciones, deberá solicitarse autorización municipal, cumpliendo el mes indicado, aportando toda la documentación que se precise.

En base a lo anterior, el concesionario estará obligado a coordinar su actividad con la Federación de Piragüismo y/o con el Ayuntamiento para la celebración de los torneos, entrenamientos, etc. que se requieran, en las condiciones establecidas en la cláusula 18.1 del presente Pliego.

En última instancia, el Ayuntamiento será el interlocutor entre las solicitudes que se planteen por federaciones, equipos, selecciones u otros y el concesionario. Sin que este quede obligado a la cesión de las mismas por requerimiento de otra entidad distinta al Ayuntamiento salvo indicación de este.

El concesionario será responsable del suministro y mantenimiento del material utilizado en la actividad (embarcaciones, neoprenos, ropa deportiva, etc), así como de su lavado. También es responsabilidad exclusiva del concesionario el cuidado y custodia de las embarcaciones a utilizar. No obstante, en el caso de material y embarcaciones propias de los usuarios (deportistas federados, equipos, etc), estos serán los responsables de su cuidado y custodia, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir el concesionario sobre las mismas.

El concesionario deberá instalar un campo de slalom para la celebración de las pruebas deportivas que lo requieran.

14.2. Gestión del pabellón embarcadero (unidad de negocio 2).

La explotación de la unidad de negocio consiste en la gestión del bar y terraza.

El pabellón embarcadero ocupa una superficie de 314 m². Tal y como se encuentra en la actualidad se trata de una construcción semiabierta en la que el viento y la lluvia entran en determinadas zonas del edificio. El edificio podrá cerrarse para ser climatizado. Si el concesionario optase por su ampliación deberá presentar a trámite el oportuno proyecto que permita la obtención de las preceptivas autorizaciones y licencias municipales.

La instalación podrá destinarse a cualquiera de las actividades comprendidas en las categorías del Grupo I y Grupo II establecidos en los artículo 6 y 7 del Decreto 81/1999 de 8 de junio, del



Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música y baile. Dichas categorías comprenden:

- **Cafés y bares.** Son aquellos establecimientos con mostrador, barra o similar que, independientemente de su denominación, ofrezcan al público, mediante precio, bebidas acompañadas o no de tapas o raciones para aperitivos, bocadillos y repostería, para su consumo preferente en el mismo local. De contar con cocina o instalación análoga, ésta deberá ajustarse a lo que establezcan las disposiciones sanitarias vigentes. En cualquier caso, queda expresamente prohibida la realización del servicio de menú, carta de platos, banquetes, platos combinados o cualquier servicio de comidas, así como la consiguiente utilización de cartelería o publicidad interior o exterior, que anuncie la prestación de los mencionados servicios, que están expresamente reservados para los establecimientos del grupo II.
- **Cafeterías.** Son aquellos establecimientos que presten servicios de platos combinados y/o bebida a cualquier hora, dentro de las que permanezcan abiertos, y que no precisarán ser ofrecidos en comedor independiente.
- **Restaurantes.** Son aquellos establecimientos que, independientemente de su denominación, ofrezcan al público, mediante precio, comidas y bebidas para su consumo preferente en el mismo local. Quedan incluidos tanto los comedores dotados de cocina propia como los que, careciendo de la misma, realicen esta actividad. De contar con instalación de cocina propia, ésta se ajustará a lo que establezcan las disposiciones sanitarias vigentes.

Las actividades deberán cumplir las condiciones sanitarias y requisitos estructurales establecidos en la normativa sectorial vigente que resulte de aplicación en cada momento.

El licitador en su propuesta deberá determinar de manera concreta la actividad, de las mencionadas, que proyecta ejercer en el quiosco. Las adaptaciones o modificaciones estructurales que el ejercicio de la actividad proyectada precise en el quiosco, son independientes de las obras de necesaria realización y del acondicionamiento estético exigido por el presente Pliego. Cuando dichas adaptaciones absorban alguno de los contenidos correspondientes a las obras de necesaria realización, se entenderá cumplida dicha obligación. Para ello, esta cuestión deberá hacerse constar expresamente y quedar justificada en el proyecto técnico de obras de adaptación que se presente para su aprobación.

Deberá contar con baños públicos (separados por sexos) cuya utilización estará abierta al público en general y no solo a los clientes del negocio de hostelería.

No se podrán instalar máquinas expendedoras de tabaco ni máquinas tragamonedas.

Al encontrarse enclavado en un entorno natural, se prohíbe la venta de productos para ser consumidos fuera del establecimiento a fin de evitar focos de suciedad o incendios (envases de vidrio, chicles, cascaras de frutos secos, etc).

Características estéticas generales.

Dado el estado actual de falta de uso y deterioro del pabellón embarcadero, el licitador puede presentar un proyecto de demolición y construcción de un nuevo edificio acorde a sus necesidades y que podrá ser ampliado en 200 m² tal y como se ha indicado anteriormente. El

Página 36

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	36 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES					FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO					29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza ha establecido unos criterios de diseño que contribuyen a actualizar la imagen y las condiciones de los quioscos, a los efectos de contribuir a la mejora de la estética urbana.

Dichos criterios básicos, de obligado cumplimiento, figuran en el documento que se incorpora como **Anexo V** del presente Pliego. En relación con dicho anexo se debe indicar que la referencia a la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de Terrazas y Veladores se entenderá referida a vigente en cada momento (actualmente BOPZ n.º 150 de 3 de julio de 2021).

Se establece un área de superficie cerrada, susceptible de ser ocupada por el quiosco existente, en los casos en los que haya de ser conservado, o por el edificio de nueva planta propuesto, y una de superficie de terraza que podrá ser ocupada por mesas a modo de terraza velador. Las condiciones concretas a cumplir se expresan en los informes técnicos individualizados. El número máximo de veladores a instalar deberá ser previamente aprobado por el Ayuntamiento. No obstante, con carácter provisional se estima que el número de veladores a instalar en terraza podría ser de 19.

La propuesta técnica y estética planteada por el concesionario deberá contar con el visto bueno por parte de la Oficina de Gestión del Espacio Público, de manera previa a su presentación definitiva para la obtención de las correspondientes autorizaciones urbanísticas que habiliten para la realización de las obras.

14.3. Gestión del alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas (unidad de negocio 3).

Esta unidad de negocio consiste en el alquiler de embarcaciones, artículos flotantes o cualquier otro medio lúdico de transporte para uso interno en los canales o caminos del parque. Para tal fin tendrá acceso exclusivo al embarcadero ubicado junto al Paseo Botánico n.º 1.

El concesionario será libre de establecer el régimen general de alquiler de los mismos. Igualmente podrá establecer el mecanismo que estime conveniente para asegurarse la devolución del elemento correspondiente (solicitud de fianza, retención del DNI u otro documento durante el uso del vehículo, etc).

El concesionario deberá adoptar los medios de seguridad oportunos a fin de evitar cualquier accidente como ahogamientos u otros.

El concesionario será el responsable del almacenamiento y conservación de los elementos alquilables mientras no estén en uso, sin poder reclamar al Ayuntamiento de Zaragoza ningún tipo de indemnización por el deterioro o sustracción de cualquiera de los mismos.

14.4. Gestión bajos de la Torre del Agua (unidad de negocio 4).

Esta unidad de negocio consiste en la gestión de los locales integrados en los sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua.

El sótano -2 se considera inundable por desbordamiento de la balsa inferior en los periodos en los que el nivel freático sea muy alto (normalmente con crecidas del Ebro de más de 1.000 m³/sg). Dada sus características, dicho espacio está especialmente indicado como hangar pudiendo

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	37 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



guardar y custodiar embarcaciones y material náutico vinculado a la actividad principal (unidad de negocio 1) y la actividad de alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas (unidad de negocio 3).

En el sótano -1 se ubicaban las oficinas, espacios de atención al público, aulas, almacén y lavandería del material deportivo, aseos, taquillas y vestuarios a utilizar por los usuarios y otros espacios necesarios para la gestión del negocio del Canal de Aguas Bravas.

La situación actual y obras mínimas a realizar se contienen en el **Anexo VI** del presente Pliego.

Se podrán ceder las aulas y otros espacios a otras entidades, asociaciones, etc para actividades relacionadas principalmente con el ámbito deportivo, formativo o que guarden relación con el objeto de la concesión (actividades náuticas y/o acuáticas).

En ningún caso se podrán utilizar dichas instalaciones para usos comerciales ni de hostelería, sin perjuicio de la instalación de máquinas de vending para el uso de los trabajadores o alumnos/as.

Con carácter general no se permitirá el acceso a dichas instalaciones para el público general, siendo responsabilidad del concesionario el evitar el acceso no autorizado así como asegurar la seguridad en dichas instalaciones.

14.5. Otras actividades.

El concesionario podrá incluir nuevas actividades a las cuatro unidades de negocio que constituyen el objeto de la concesión, siempre que suponga una mejora de la oferta para el público en general, cuando se trate de actividades dentro del ámbito espacial del objeto de la concesión y cuando se trate de usos admitidos en el Plan General de Ordenación Urbana. En todo caso dichas nuevas actividades deberán contar con la oportuna autorización municipal.

Entre dichas actividades se contemplan todas aquellas que se puedan realizar en las zonas afectadas a la concesión (entorno del Canal), tales como escuela de vela, cable esquí, pádel surf, escuela de piragüismo, deportes náuticos, hinchables, alquiler de bicicletas y otros elementos de movilidad personal, etc.

Cualquier nueva actividad, además de contar con la correspondiente autorización municipal, tendrá uso urbanístico admisible y cuando requiera una obra deberá contar con proyectos visados, licencias y autorizaciones municipales u otros organismos y Administraciones competentes en la materia.

15.- PLAN DE INVERSIONES.

El adjudicatario deberá llevar a cabo las inversiones necesarias para la puesta en funcionamiento de las distintas unidades de negocio, detalladas en los Anexos IV, V y VI, sin perjuicio de lo establecido para la unidad de negocio 1 (Canal de Aguas Bravas) en la cláusula 13.2 (obras a realizar por el Ayuntamiento de Zaragoza).



En todo caso se deberán realizar las inversiones mínimas que para las unidades de negocio 2 y 4 se recoge en los **Anexos V y VI**.

El importe de las inversiones comprometidas es un criterio de valoración de conformidad con la cláusula 6.4.2.2.

El importe ofertado, una vez ejecutado, deberá ser justificado mediante la presentación de las facturas o certificaciones correspondientes, así como sus justificantes de pago, presentados según la documentación solicitada por la Oficina responsable del control de la concesión. Si no se justificara todo el importe ofertado, el Ayuntamiento exigirá la inversión pendiente en concepto de penalidad por incumplimiento o el pago directo del importe pendiente, siendo causa de extinción del contrato su incumplimiento. En el supuesto de inversión real superior a la comprometida, el concesionario no tendrá derecho a ninguna compensación.

16.- PLAN DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

16.1. Condiciones generales.

El concesionario mantendrá, a su costa, las infraestructuras, edificaciones, instalaciones y equipamiento adscrito, etc., que se encuentre dentro del ámbito de la delimitación de la concesión, con las especificaciones incluidas en la cláusula 16.2, en perfecto estado de conservación, mantenimiento y limpieza de modo que, a lo largo de la la concesión, no se perciba ningún síntoma de envejecimiento, deterioro, etc.

La obligación de mantener en buen estado las instalaciones objeto de la concesión, implica que el concesionario debe prever entre sus gastos de mantenimiento y conservación los correspondientes a una vigilancia e inspección permanente, que serán a su costa. Igualmente, serán a su costa las reposiciones de los elementos afectados por cualquier circunstancia, a excepción de aquellos que corresponda asumir directamente al Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el presente Pliego. Respecto a la unidad de negocio 1 (Canal de Aguas Bravas) se tendrá en cuenta lo establecido en la cláusula 16.2.

No obstante, e independientemente del plan de mantenimiento preventivo aprobado, el concesionario atenderá de inmediato cualquier requerimiento que, en tal sentido, sea ordenado por los Servicios técnicos municipales.

16.2. Delimitación de las obligaciones de mantenimiento y conservación.

Dentro del objetivo de hacer viable económicamente la concesión, conviene delimitar las obligaciones de mantenimiento y conservación de forma que no tenga que asumir el adjudicatario costes que harían, al menos en los primeros años, inviable la concesión.

En primer lugar, indicar que hay elementos de las unidades de negocio, en concreto el propio cauce y balsas del Canal de Aguas Bravas (unidad 1), así como los canales y balsas de navegación en aguas tranquilas (unidad 3) que están integradas y forman parte del propio Parque del Agua. Por tanto, la limpieza, mantenimiento y conservación de los espacios verdes en dichos

Página 39



espacios, como la limpieza y mantenimiento de los canales de aguas tranquilas, así como de todos caminos y puentes en ambas zonas son competencia del servicio municipal encargado de zonas verdes, quién deberá tenerlo contemplado en sus contratos.

También será obligación del servicio municipal encargado del alumbrado público, la conservación de todos los elementos de iluminación incluidos en dichas zonas del Parque del Agua. Asimismo, también mantendrán los servicios municipales el resto de infraestructuras viarias.

La obligación de **mantenimiento de los elementos de cada unidad de negocio** serán de acuerdo a las siguientes delimitaciones:

1. Canal de Aguas Bravas y sus balsas:

En esta instalación, por su elevado presupuesto de inversión, su maquinaria y elementos hidráulicos tan singulares y la incertidumbre de su correcto funcionamiento después de prácticamente ocho años sin actividad, resulta muy complicado delimitar los costes que puede significar su normal funcionamiento. Además, dicha unidad de negocio 1, con el proyecto deportivo que supone, es el objetivo principal de la presente concesión. Todo esto obliga a que, con el objetivo de relanzar el proyecto, el Ayuntamiento asuma por motivos de interés público una serie de costes de mantenimiento de las instalaciones, y, respecto de aquellos otros costes de conservación que corresponden al concesionario, se limite su cuantía con las condiciones recogidas en la presente cláusula.

Será **a cargo del Ayuntamiento de Zaragoza** la limpieza y mantenimiento de las siguientes instalaciones del Canal de Aguas Bravas, que, entre otras, serán:

a) Limpieza y mantenimiento de la balsa inferior y superior.

La balsa inferior del Canal de Aguas Bravas (de unos 7.000 m²) es un vaso que retiene una gran cantidad de agua almacenada necesaria para la operativa del Canal de Aguas Bravas. Esta balsa requiere de un mantenimiento para labores de limpieza de lodos, algas, arreglos en las impermeabilizaciones o cualquier otra tarea asociada. Debido a su ubicación geográfica junto al río Ebro y a su cota, cuando se realicen tareas de mantenimiento que precisen su vaciado estas deben de hacerse en época estival (de junio a octubre), debido a la presión del freático que puede dañar la losa si se hace en época de lluvias (normalmente de noviembre a mayo).

b) Reparación del cauce del Canal de Aguas Bravas: colocación de piedras sueltas, recolocación de elementos, mantenimiento general, limpieza y desbroce.

En caso de tener que realizar un vaciado de la balsa inferior, o que las operaciones de mantenimiento del propio Canal de Aguas Bravas impidan la práctica náutica en el mismo (rafting, piragüismo, cableski, etc.), el Ayuntamiento comunicará a la concesionaria las operaciones previstas, al menos, con una antelación de 30 días naturales para que se puedan gestionar o derivar las posibles reservas u organización interna.

Dado que se establece un canon variable sobre el resultado después de impuestos, en relación con todas las actuaciones de mantenimiento, obras y mejoras que se efectúen en el Canal por el Ayuntamiento, se intentará coordinar las mismas con el concesionario, sin que éste pueda reclamar cantidad alguna en concepto de daños y perjuicios a sus negocios, ya que se entiende que estas actuaciones son inherentes al mantenimiento de una gran infraestructura y que mejoran el servicio al ciudadano día a día (mejora de viales, podas, reparación de caminos, afecciones a los aparcamientos, etc.).

Página 40

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	40 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



El concesionario deberá informar al Ayuntamiento de todas las deficiencias que localice en estos dos elementos (balsas inferior y superior y cauce del Canal de Aguas Bravas). En caso de desperfectos que puedan afectar gravemente a la actividad o la instalación, deberá notificarlos de forma urgente.

Respecto a esta instalación, **serán a cargo del concesionario** los siguientes mantenimientos:

- a) Mantenimiento preventivo anual de todas las instalaciones y elementos hidráulicos y mecánicos del Canal de Aguas Bravas (estación de bombeo, canalizaciones de bombeo, compuertas de las balsas y remonte de embarcaciones; así como del resto de elementos que debe adquirir o instalar el concesionario).
- b) Mantenimiento correctivo de las reparaciones que pueden afectar a las instalaciones y elementos hidráulicos y mecánicos del Canal de Aguas Bravas (estación de bombeo, canalizaciones de bombeo, compuertas de las balsas y remonte de embarcaciones, así como del resto de elementos que deba adquirir o instalar el concesionario).
- c) Se encargará de todas las operaciones de apertura de la instalación, así como del funcionamiento de las instalaciones de acuerdo al calendario y horario de apertura, de conformidad con lo recogido en la cláusula 18.1.2.

El concesionario deberá mantener un Libro de incidencias y mantenimiento, donde incluirá el histórico de incidencias y averías, operaciones de mantenimiento realizadas, historial de revisiones periódicas en instalaciones, aparatos y equipos y actuaciones correctivas realizadas. Incluirá las actuaciones realizadas por el concesionario así como por el Ayuntamiento, conforme a los requisitos de este Pliego y de su oferta.

En el supuesto de que los gastos asumidos por el concesionario por los mantenimientos del punto anterior fueran mayores a 15.000 € anuales sin IVA o al importe superior ofertado conforme a la cláusula 6.4.2.3 por el concesionario, el Ayuntamiento sufragará el exceso de gastos sobre dicho importe, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Respecto del mantenimiento preventivo, al inicio de la explotación el concesionario deberá presentar al Ayuntamiento tres presupuestos para la realización de dicha prestación, a fin de que el Ayuntamiento pueda elegir el que considere más oportuno, salvo que justifique que el número de empresas que puedan realizar dicho mantenimiento es inferior, en cuyo caso presentará el presupuesto o presupuestos de las empresas en cuestión. Si durante la concesión es necesario cambiar de empresa de mantenimiento se deberá cumplir igualmente el requisito de presentar tres presupuestos. Respecto del mantenimiento correctivo, si se va a realizar con una empresa diferente a la encargada del mantenimiento preventivo, se deberán presentar asimismo los presupuestos cumpliendo con lo dispuesto en este párrafo.
- b) El concesionario deberá informar previamente al Servicio responsable de la concesión de todas las reparaciones extraordinarias que vaya a realizar justificando la necesidad de las mismas, pudiendo el Ayuntamiento oponerse a la realización de aquellas que no considere adecuadas u oportunas.
- c) Antes del 30 de junio del ejercicio siguiente, el concesionario aportará relación de todas las facturas de las actuaciones de mantenimiento y reparaciones realizadas, junto con un justificante de dicha factura y el pago realizado. Asimismo, deberá poner a disposición del Ayuntamiento el Libro de incidencias y operaciones, si es requerido por el mismo.

Página 41



- d) Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, en casos excepcionales, para importes superiores a 50.000 € y a solicitud del concesionario, se podrá abonar de forma anticipada determinadas actuaciones de reparación, previa autorización expresa del Ayuntamiento.

En todo caso, el mantenimiento y conservación asociados a aquellos elementos que no son instalaciones fijas, corresponde al concesionario (embarcaciones, neoprenos, elementos de protección personal, sistema de lavado de embarcaciones y neoprenos, ...).

2. Pabellón embarcadero:

Tanto la renovación de las instalaciones, como su limpieza y conservación, así como de todos los elementos no fijos serán por cuenta del concesionario. También será obligación del concesionario el mantenimiento y reparaciones de esta unidad de negocio.

3. Embarcadero para alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas:

Todos los elementos necesarios para el funcionamiento, a excepción de las propias instalaciones fijas que se entregan por el Ayuntamiento, deberán ser proporcionados y conservados por el concesionario, como son los diferentes tipos de embarcaciones, elementos de protección personal, ...

Deberá también mantener el propio embarcadero que consta de una plataforma de 98,20 m² de madera sobre el estanque principal. Se aplicarán los tratamientos oportunos para el cuidado de la madera.

4. Bajos de la Torre del Agua:

Tanto la renovación de las instalaciones, como su limpieza y conservación, así como de todos los elementos no fijos, serán por cuenta del concesionario.

16.3. Extinción de la concesión por reparaciones extraordinarias.

El Ayuntamiento, dentro de su obligación de mantenimiento de las instalaciones del Canal de Aguas Bravas, también deberá asumir a su costa las reparaciones extraordinarias no calificadas como mantenimiento preventivo y correctivo que puedan surgir.

Dada la complejidad y alto valor de inversión de algunas de dichas instalaciones, el Ayuntamiento se reserva la facultad de extinguir la concesión, de acuerdo con lo previsto en la cláusula 26.2, si se diera alguna de las siguientes situaciones:

1. Reparaciones de importes muy significativos. En todo caso, se considerará que tienen importe significativo todas aquellas que excedan de 100.000€.
2. Obras necesarias de gran impacto para el propio Parque del Agua, de alto impacto medioambiental.
3. Reparaciones que, por su reiteración, no garanticen el funcionamiento en el tiempo del Canal de Aguas Bravas, teniendo que realizarse periódicamente.



17.- INICIO DE LA EXPLOTACIÓN.

17.1. Plan de inicio de las unidades de negocio.

Dado que el estado de las distintas instalaciones no es uniforme y en algunas de ellas es necesario realizar una serie de actuaciones previas por parte del concesionario, se establecen una serie de particularidades para cada una de ellas.

Respecto del Canal de Aguas Bravas (unidad de negocio 1), como el Ayuntamiento de Zaragoza se encarga de las obras necesarias para la adecuación de la instalación, se establece un plazo máximo de 90 días para el inicio de la actividad por parte del concesionario desde el día siguiente a la firma del acta de entrega de las instalaciones. Durante dicho plazo, el concesionario deberá adquirir los equipos y embarcaciones necesarios para la realización de la actividad, realizar las pruebas oportunas así como, en su caso, obtener las autorizaciones necesarias para el inicio de la actividad.

Dicho plazo podrá ser mejorado a la baja por el licitador de conformidad con la cláusula 6.4.1.3.

Respecto del Pabellón embarcadero, alquiler de medios de navegación y bajos de la Torre del Agua (unidades de negocio 2, 3, y 4), dado que corresponde al concesionario la renovación de las instalaciones, este deberá dentro del plazo de 60 días naturales contados desde el día siguiente a la firma del acta de entrega de las instalaciones, presentar el proyecto para la ejecución material de la totalidad de las obras concernientes al acondicionamiento, equipamiento y/o construcción del quiosco, conforme al contenido de este Pliego y la oferta realizada y aceptada. El proyecto se presentará en la forma legalmente establecida junto con el informe de idoneidad expedido por el Colegio Profesional correspondiente.

Los proyectos de ejecución del Pabellón embarcadero y de los bajos de la Torre del Agua deberán ajustarse a la documentación técnica que figura en los **Anexos V y VI**. No obstante, cuando por acreditadas razones de carácter técnico se propusiera alguna modificación respecto del contenido de dicho anexo, se solicitarán los informes técnicos oportunos, resolviéndose de forma motivada. No serán objeto de consideración la proposición de modificaciones que afecten a elementos contenidos en la oferta del licitador y que por lo tanto hayan sido objeto de valoración, salvo por motivos justificados de carácter técnico. De la misma manera, no se autorizará variación alguna de las dimensiones de la superficie a ocupar, cuando suponga un aprovechamiento superior al concedido.

Para la redacción del proyecto, el técnico que se encargue de la misma deberá comprobar la posible existencia en el subsuelo afectado de instalaciones pertenecientes a redes tanto públicas como privadas destinadas a la prestación de servicios (agua, electricidad, telefonía etc) y cuya modificación o alteración sea necesaria para la correcta ejecución de las obras del quiosco. Como consecuencia, el Ayuntamiento no resultará responsable de los posibles retrasos en la ejecución de las obras ni tampoco del importe de los gastos que conlleve por no haber observado la debida cautela aquí establecida.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	43 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Se emitirán los informes técnicos oportunos sobre la conformidad del proyecto a lo requerido por el Pliego y la oferta presentada.

El concesionario debe prever que toda realización de obra de construcción o de reforma requiere del correspondiente título urbanístico, en atención a lo dispuesto en la Ordenanza municipal de medios de intervención en la actividad urbanística así como en el resto de la normativa urbanística que resulte de aplicación. A la documentación que corresponda presentar para la obtención del título, deberá acompañarse copia de la formalización de la concesión.

Igualmente, la entrada en funcionamiento de la actividad requerirá del título urbanístico correspondiente.

Se valorará como criterio de adjudicación, de acuerdo con la cláusula 6.4.1.3, la disminución del plazo total de elaboración de proyecto, ejecución de las obras y puesta en funcionamiento del quiosco, contado a partir del día siguiente a la firma del acta de entrega de las instalaciones, y previendo un plazo de cuatro meses para las diferentes licencias administrativas necesarias para dicha ejecución.

Durante la vigencia de la concesión, el concesionario deberá realizar, previa notificación y visto bueno del Servicio gestor de la concesión cuantas obras sean necesarias para el correcto mantenimiento de la edificación y la adecuación de las instalaciones a la finalidad prevista, manteniéndolas en óptimas condiciones de funcionamiento y ornato.

17.2. Autorización de funcionamiento.

Terminadas las obras correspondientes, el concesionario deberá, en el plazo máximo de un mes, pedir la Licencia municipal de funcionamiento, de acuerdo a la Ley 11/2005, de 28 de diciembre, reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón o normativa sectorial que resulte de aplicación.

Lo anterior se entenderá en todo caso referido a los usos y actividades que sean objeto de la licencia regulada en la normativa citada en el párrafo anterior, sin perjuicio de la necesidad de obtención de las correspondientes licencias o autorizaciones para otros usos o actividades que puedan estar comprendidos en el objeto de la concesión, especialmente en el caso de actividades clasificadas, que se registrarán por su normativa reguladora.

18.- PLAN DE EXPLOTACIÓN.

18.1. Canal de Aguas Bravas y sus balsas (unidad de negocio 1).

18.1.1. Tarifas Canal de Aguas Bravas.

El concesionario podrá establecer los distintos tipos de tarifas para la utilización del Canal de Aguas Bravas que considere de conformidad con su plan de negocio. La estructura tarifaria será objeto de valoración, de conformidad con la cláusula 6.4.1.6 del presente Pliego, valorándose positivamente la existencia de distintos tipos de entrada, la bonificación aplicable a determinados colectivos, su adaptación a tipos de usuarios, así como la flexibilidad de las mismas y su forma de

Página 44

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	44 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



compra. También se permite establecer distintos precios atendiendo a determinadas circunstancias: edad, días o meses con demanda más baja, determinados colectivos, etc.

En todo caso se deberá contar con una tarifa reducida para deportistas integrantes de la Federación de Piragüismo. Dicha tarifa deberá ser acorde al precio que se exige en otros Canales de Aguas Bravas de España.

Se deberá establecer también un precio bonificado inferior a la tarifa general para aquellas actividades de formación destinada a la obtención de titulaciones, formación deportiva, así como prácticas de cuerpos especiales (policía, bomberos, etc.) que puedan llevarse a cabo tanto en el Canal de Aguas Bravas.

También se pueden determinar distintos tipos de abonos para el uso del Canal de Aguas Bravas ya sean de carácter anual, por temporada de verano, etc.

Cuando se trate de competiciones oficiales patrocinadas u organizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, el precio hora no excederá de los 350 euros.

Antes del 31 de enero de cada año, el concesionario deberá presentar ante el Ayuntamiento de Zaragoza relación de los precios a aplicar para las distintas tarifas, abonos, etc. El Ayuntamiento comprobará que el precio que se exige para los deportistas federados es acorde al precio del mercado.

El cuadro de tarifas de utilización del Canal de Aguas Bravas deberá ser público, indicándose dicha información en su página web y en la propia instalación.

18.1.2. Calendario y horario Canal de Aguas Bravas.

El Canal de Aguas Bravas deberá permanecer abierto como mínimo desde el 1 de junio hasta el 30 de septiembre de cada año, con un mínimo de 40 días de apertura y un total de 80 horas.

Respecto a los días concretos de apertura y horas de utilización, el concesionario podrá determinarlas libremente, debiendo tener en cuenta, en su caso, las necesidades indicadas desde la Federación y/o el Ayuntamiento de Zaragoza.

Al objeto de determinar el calendario, número de días y horas de utilización, antes del 20 de enero de cada año, el concesionario y la Federación de Piragüismo firmarán un calendario en el que se reflejen las necesidades de la Federación, así como las posibles competiciones a celebrar. Dicho calendario deberá ser comunicado al Ayuntamiento de Zaragoza antes del 31 de enero de cada año. Todo lo anterior sin perjuicio de otras reuniones mensuales, trimestrales, etc; que se puedan celebrar entre el concesionario y la Federación de Piragüismo a fin de concretar de una forma más precisa los días y horas de entrenamiento o competición.

18.2. Pabellón embarcadero y alquiler de medios de navegación para aguas tranquilas (unidades de negocio 2 y 3).

18.2.1. Tarifas pabellón embarcadero y alquiler medios de navegación para aguas tranquilas.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	45 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Respecto al pabellón embarcadero el concesionario podrá establecer la carta de precios que estime oportuna. Dicha carta deberá ser visible por los usuarios.

También tiene libertad a la hora de establecer la explotación económica relativa al alquiler de los medios de navegación u otros. Antes del 31 de enero de cada año, el concesionario deberá presentar ante el Ayuntamiento de Zaragoza relación de los precios a aplicar.

18.2.2. Calendario y horarios pabellón embarcadero y alquiler de medios de navegación para aguas tranquilas.

Es obligatoria la apertura del pabellón embarcadero del 1 de abril al 30 de septiembre, al menos los sábados, domingos y festivos. El horario máximo de cierre será el establecido en la normativa vigente en cada momento, actualmente es el siguiente:

- De domingo a jueves, ambos inclusive, hasta las 1:30 horas.
- Los viernes, sábados y vísperas de días festivos se podrá ampliar en una hora.

En los días de apertura del pabellón embarcadero también se deberá realizar la actividad de alquiler de medios de navegación para aguas tranquilas, si bien se puede limitar el horario de dicha actividad a unas horas concretas.

El calendario de apertura del pabellón embarcadero y los canales de aguas tranquilas, así como los horarios, serán objeto de valoración de conformidad con la cláusula 6.4.1.4 del presente Pliego, valorándose de forma positiva un mayor periodo de apertura.

Antes del 31 de enero de cada año el concesionario presentará ante el Ayuntamiento un calendario de apertura para el año en curso y los horarios por día de la semana, que se ajustará, como mínimo, a este Pliego y a su oferta. Si a lo largo del año desea realizar cualquier modificación sobre el citado calendario, respetando en todo caso los horarios de apertura mínimos indicados en el Pliego y en su oferta, deberá solicitar la oportuna autorización al responsable de la concesión.

18.3. Bajos de la Torre del Agua (unidad de negocio 4).

El concesionario llevará a cabo la explotación de locales integrados en los sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua.

Podrá utilizar dichos locales para almacenar embarcaciones y otro material destinado a la concesión, pudiendo igualmente usarlo para impartir formación y/o ceder las aulas y otros espacios a otras entidades, asociaciones, etc para actividades relacionadas principalmente con el ámbito deportivo, formativo o que guarden relación con el objeto de la concesión (actividades acuáticas). En el supuesto de cesión de aulas, el concesionario podrá establecer los precios que estime oportunos, debiendo tener en cuenta lo establecido en la cláusula 25.6 del presente Pliego.

Respecto al horario de utilización de las mismas deberá estar comprendido entre las 7 y las 22 horas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de ampliar dicho horario.



18.4. Otras actividades.

El concesionario, a lo largo de la duración de la concesión, podrá incluir nuevas actividades a las cuatro unidades de negocio que constituyen el objeto de la concesión, siempre que suponga una mejora de la oferta para el público en general, cuando se trate de actividades dentro del ámbito espacial del objeto de la concesión y cuando se trate de usos admitidos en el Plan General de Ordenación Urbana. En todo caso dichas nuevas actividades deberán contar con la oportuna autorización municipal.

Antes del 31 de enero de cada año, el concesionario deberá informar al Ayuntamiento de todas las circunstancias que puedan afectar a las tarifas, calendario y horario de dichas actividades.

18.5. Gestión de la concesión.

En el plazo de 30 días desde la formalización de la concesión y a los efectos de mantener una interlocución permanente y fluida en la gestión ordinaria de la concesión, el concesionario designará a una persona física que actuará como responsable permanente ante el Servicio municipal gestor de la concesión para todas aquellas actuaciones de la operativa ordinaria del Canal de Aguas Bravas, así como para recibir las comunicaciones y notificaciones que desde el dicho Servicio se pudieran realizar.

Las notificaciones y comunicaciones realizadas al responsable operativo de la concesión se tendrán por realizadas a la sociedad concesionaria. Cualquier modificación de la persona responsable del Canal de Aguas Bravas realizada por la concesionaria, así como cualquier cambio en sus facultades, será comunicada al Servicio municipal gestor de la concesión. Hasta la referida comunicación, se considerará responsable operativo del Canal de Aguas Bravas a quien estuviera designado con anterioridad.

El concesionario deberá obtener, a su costa, las autorizaciones necesarias de las diferentes Administraciones Públicas para la puesta en marcha de los distintos servicios o instalaciones del Canal de Aguas Bravas y resto de negocios vinculados. Igualmente correrá de su cargo la contratación del personal necesario para su explotación.

Las instalaciones del Canal de Aguas Bravas, así como las variaciones que se puedan introducir en su funcionamiento, se dedicarán exclusivamente al objeto de la concesión, sin que puedan aplicarse a otra finalidad distinta de la especificada.

El concesionario sufragará por cuenta directa y exclusiva los gastos, tanto ordinarios como extraordinarios, que originen las instalaciones, por razón de tributos, suministros, servicios y cuantos se deriven de su explotación, incluyendo los honorarios de los proyectos y de las direcciones facultativas. Sufragará, igualmente, todos los gastos que por sustitución o ampliación de cualquier infraestructura, sea de servicios, de energía, de telecomunicaciones u otras análogas sea necesaria para el correcto funcionamiento de la instalación, sin derecho alguno a compensación o indemnización por parte de este Ayuntamiento, sin perjuicio de las responsabilidades asumidas por el Ayuntamiento en virtud de lo dispuesto en este Pliego.

El concesionario vigilará minuciosamente el funcionamiento de las instalaciones y revisará los mecanismos de las mismas para garantizar la seguridad de los usuarios. Deberá atender al respecto cualquier indicación que se le haga por el Ayuntamiento y facilitar las inspecciones que se puedan realizar por esta Administración, sea con medios propios o externos. La obstaculización

Página 47



a las inspecciones o el deficiente mantenimiento de las instalaciones podrá dar lugar, previo expediente contradictorio, a la extinción de la concesión.

El concesionario estará obligado a tener a disposición del público y de los servicios de inspección las hojas de reclamaciones en las condiciones establecidas en la normativa vigente en cada momento.

18.6. Suministros realizados por el Ayuntamiento.

A fin de garantizar la viabilidad de la concesión y la rentabilidad para el concesionario, el Ayuntamiento de Zaragoza asumirá a través de sus contratos los siguientes suministros:

1. Consumo eléctrico del Canal de Aguas Bravas (unidad de negocio 1).
2. Suministro de agua para el propio Canal.

Todo ello sin perjuicio de poder revisar a lo largo de la concesión dicho compromiso en el supuesto de que dichos consumos sean muy elevados o se aprecie un uso indebido de la instalación.

Dichos costes podrían cubrirse con el importe del patrocinio del Canal de Aguas Bravas de conformidad con la cláusula 18.7.

18.7. Patrocinio Canal de Aguas Bravas.

El Ayuntamiento de Zaragoza y el concesionario podrán buscar patrocinios para el Canal de Aguas Bravas, ya sea en cuanto a la denominación del mismo o de otro tipo. El importe que se obtenga por dicho patrocinio con entidades públicas o privadas por el concesionario se destinará a sufragar el coste eléctrico por el funcionamiento del Canal de Aguas Bravas u otros gastos de gestión de dicha instalación que conforme al presente Pliego asuma el Ayuntamiento. Por ello, el concesionario estará obligado a aportar la información y justificantes oportunos relativos al importe de patrocinio, de manera que la Corporación pueda emitir el correspondiente recibo para el cobro de dicho importe y así compensar los citados gastos.

18.8. Responsabilidad civil.

El concesionario asume la plena y exclusiva responsabilidad por cuantos daños y perjuicios, tanto materiales como personales, pudieran producirse con motivo de la realización de las obras de renovación así como de la explotación de la actividad, incluidas las actividades de hostelería y cualesquiera otras que estén comprendidas dentro del objeto concesional.

18.8.1. Requisitos mínimos del seguro.

A los efectos descritos, el concesionario debe suscribir una póliza de seguro con carácter previo al inicio de la actividad, que cubra todos los posibles riesgos derivados de la explotación, patronal y posibles daños causados a los usuarios y a terceros, así como los derivados de las instalaciones en que se desarrolle o incendio de las mismas. El capital mínimo asegurado deberá ser conforme a lo dispuesto en el Decreto 13/2009, de 10 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento que regula los seguros de responsabilidad civil en materia de

Página 48

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	48 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos en la Comunidad Autónoma de Aragón o las actualizaciones o modificaciones del mismo que se encuentren vigentes para cada periodo anual de actividad. En todo caso el capital mínimo asegurado no deberá ser inferior a 900.000 euros.

El capital mínimo exigido no podrá ser objeto de minorización mediante sublímites por siniestro o víctima. En caso de que en la póliza aparezcan sublímites, cada uno de éstos deberá cubrir la cantidad mínima indicada en el párrafo anterior.

En todo caso, se deberá suscribir un seguro que cubra las siguientes garantías mínimas:

- Explotación y patronal: capital mínimo obligatorio.
- Subcontratación: suscribir RC subsidiaria y cruzada.
- Actividad de hostelería: suscribir RC de productos.
- Posibles riesgos derivados de las instalaciones.

18.8.2. Medios para la acreditación de seguro.

La acreditación mínima de este requisito está regulada en el artículo 4 del Decreto 13/2009, de 10 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento que regula los seguros de responsabilidad civil en materia de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En todo caso, para acreditar el contenido mínimo del citado artículo, aportando al inicio de la concesión y durante la ejecución, con una periodicidad anual, lo siguiente:

- Certificado de la aseguradora o póliza suscrita.
- Recibo de pago que vigoriza la póliza.
- Certificado de siniestralidad (en caso de seguros vigencia anual renovable).

IV. RELACIONES GENERALES ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONCESIONARIO.

19.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.

19.1. Derechos del concesionario.

Son derechos del concesionario, además de los expresamente previstos en las restantes cláusulas del presente Pliego, los siguientes:

a) La utilización del dominio público y a la explotación de las actividades de conformidad con lo establecido en el presente Pliego, durante el plazo de duración de la concesión, sin que el Ayuntamiento participe en el resultado de la gestión económica.

La explotación será a su riesgo y ventura, sin que tenga derecho a reclamar medida alguna tendente al mantenimiento del equilibrio económico, salvo en el supuesto de que el perjuicio sea imputable directamente a una actuación municipal que no tenga el deber jurídico de soportar.

Página 49

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	49 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



b) Obtener del Ayuntamiento la protección que resulte necesaria para el pacífico goce de la concesión, pudiendo solicitar la intervención municipal oportuna.

c) Percibir la indemnización que en cada caso corresponda por los daños y perjuicios acreditados que sufra durante la explotación de la concesión por causas imputables al Ayuntamiento de Zaragoza que no tenga el deber jurídico de soportar.

d) Subcontratar las prestaciones accesorias a su actividad principal, de conformidad con los criterios establecidos en el presente Pliego.

19.2. Obligaciones del concesionario.

Son obligaciones del concesionario, además de las expresamente previstas en las restantes cláusulas del presente Pliego, las siguientes:

a) Hacerse cargo de los impuestos, derechos, tasas, compensaciones, precios públicos, otras prestaciones de carácter público y demás gravámenes y exacciones que resulten de aplicación, según las disposiciones vigentes, con ocasión o como consecuencia de la concesión o de su ejercicio. Todo lo anterior sin perjuicio de las bonificaciones a que pueda tener derecho de conformidad con las normas legales y ordenanzas fiscales vigentes en cada momento y siempre que se cumplan los requisitos marcados.

En el caso de que el cumplimiento de esta obligación suponga un desequilibrio sustancial del Plan económico-financiero presentado por el concesionario en su oferta, que pueda afectar gravemente a la viabilidad de la concesión, el Ayuntamiento podrá asumir total o parcialmente dichas cargas, instrumentando el reequilibrio de la forma que considere más conveniente.

b) Llevar a cabo la explotación de la actividad objeto de la concesión con la continuidad convenida y manteniendo los estándares de calidad establecidos en el presente Pliego y en el resto de documentos que rigen la concesión.

c) Ejecutar, a su costa, las obras de renovación y mejora de las instalaciones sobre las que se desarrolla la concesión conforme a las previsiones contenidas en este Pliego y en la oferta presentada, no pudiendo alegar en ningún caso el desconocimiento del estado de las instalaciones.

d) Asumir la total responsabilidad frente a terceros y al Excmo. Ayuntamiento del buen funcionamiento de la actividad objeto de concesión.

e) Justificar la formalización de las pólizas de seguros necesarias para garantizar cualquier riesgo que pueda producirse tanto para los usuarios como para el personal o las instalaciones, según la cláusula 18.8.

f) Garantizar el cumplimiento de la normativa reguladora de las relaciones laborales y de seguridad e higiene en el trabajo, y la correspondiente a la prevención de riesgos en el trabajo, sin perjuicio de que la relación entre el concesionario y el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza es exclusivamente administrativa. A estos efectos, los trabajadores de la empresa no adquirirán vínculo laboral alguno con el Excmo. Ayuntamiento y este no asumirá responsabilidad alguna respecto de las obligaciones existentes entre el concesionario y sus empleados, aun cuando las medidas que en su caso adopte sean consecuencia directa o indirecta del cumplimiento, incumplimiento o interpretación de las condiciones de la concesión o de la extinción de la misma.

Página 50

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	50 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



g) Cumplir con todas las condiciones impuestas por la normativa higiénico sanitaria, debiendo obtener las autorizaciones que resulten precisas en cumplimiento de ésta.

h) Finalizado el plazo de la concesión, abandonar y dejar libres a disposición de la Administración los bienes objeto de la utilización, de conformidad con lo estipulado en el presente Pliego.

i) Garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, en particular, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (Reglamento General de Protección de Datos) y Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD).

j) Cumplir con todas las obligaciones legales en materia de gestión medioambiental. En concreto, en lo concerniente a vertidos de aguas residuales, huella hídrica, protección del arbolado y gestión de residuos, así como aquellas otras que resulten de aplicación en esta materia.

k) Mantener durante toda la vigencia de la concesión los compromisos derivados de este Pliego y los asumidos en su oferta, así como garantizar el cumplimiento de cuantas obligaciones con esta Excma. Corporación contrajera el concesionario por razón de la adjudicación.

20.- POTESTADES DEL AYUNTAMIENTO.

20.1. El Ayuntamiento de Zaragoza se reserva la facultad de dejar sin efecto la concesión antes de su vencimiento, si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que se causaren, o sin resarcimiento cuando no procediere.

20.2. El Ayuntamiento tiene la potestad de fiscalizar la gestión realizada, a cuyo efecto podrá inspeccionar las actividades, las obras e instalaciones y la documentación relativa al objeto de la concesión, así como dictar las órdenes para mantener y restablecer la debida prestación.

20.3. El Ayuntamiento de Zaragoza, haciendo uso de su potestad reconocida legalmente, podrá recuperar la tenencia del bien previos los trámites oportunos, y ejecutar por sí mismo el lanzamiento.

20.4. Cualesquiera otros derechos reconocidos por las leyes.

V. CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LA CONCESIÓN.

21.- RESPONSABLE DE LA CONCESIÓN.

Será responsable de la concesión la Oficina, Departamento, Servicio, u otro, que en cada momento sea competente de conformidad con la estructura de organización municipal que se establezca en cada momento.



Actualmente, será responsable de la concesión la Oficina de Gestión del Espacio Público, la cuál se encargará de las funciones que en el presente Pliego correspondan durante la ejecución de la misma al Ayuntamiento de Zaragoza.

En el caso de que se considere necesario, se podrá constituir una Comisión de seguimiento a fin de colaborar con el responsable de la concesión en el seguimiento de la misma.

22.- RÉGIMEN DE PENALIDADES.

22.1. El desarrollo de las actividades comprendidas en el ámbito la concesión queda sometido al régimen de de penalidades previsto en la presente cláusula, que comprende una serie de incumplimientos de carácter contractual y el establecimiento de sus correspondientes penalidades.

22.2. Los incumplimientos se clasifican en leves, graves y muy graves.

a) Se considerarán incumplimientos LEVES:

- La falta de provisión de información y/o documentación relativa a la gestión de la concesión que resulte necesaria para el ejercicio de las funciones de inspección y control por parte del Ayuntamiento, siempre que no pueda constituir un incumplimiento grave o muy grave.
- No informar de las deficiencias que localice en las instalaciones a mantener por el Ayuntamiento (balsas inferior y superior y cauce del Canal de Aguas Bravas), siempre y cuando dicha omisión de información no derive en daños graves para dichas instalaciones o afecte gravemente a la actividad desarrollada en las mismas.
- La modificación de manera puntual de los horarios o el calendario de apertura sin previa comunicación al Ayuntamiento, siempre y cuando no se incumplan los criterios establecidos en el presente Pliego para su determinación.
- La omisión de comunicación previa al Ayuntamiento con ocasión de la realización de actividades o eventos permitidos por el Pliego, siempre y cuando no esté supeditada a autorización municipal.
- El retraso u omisión en la comunicación de tarifas, calendario de apertura u otras obligaciones de carácter meramente informativo al Ayuntamiento previstas en el Pliego.
- El incumplimiento de órdenes o requerimientos municipales, o cumplimiento parcial de las mismas en el tiempo fijado, siempre que no impliquen situaciones de deterioro o de riesgo para bienes y personas.

b) Se considerarán incumplimientos GRAVES:

- El incumplimiento de las condiciones mínimas exigidas en la cláusula 14 y/o de las incluidas en la oferta, sobre el modelo de las diferentes unidades de negocio, siempre que no supongan daños a personas o bienes.
- El incumplimiento del plan de inicio de la concesión y ejecución de obras ofertado.
- No informar de las deficiencias que localice en los elementos a mantener por el Ayuntamiento (balsas inferior y superior y cauce del canal), cuando dicha omisión de

Página 52

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	52 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



información derive en daños graves para dichas instalaciones o afecte gravemente a la actividad desarrollada en las mismas.

- El uso indebido de las instalaciones del Canal de Aguas Bravas que repercuta en costes muy elevados para el Ayuntamiento en cuanto a suministro eléctrico y/o de agua.
- No realizar las tareas incluidas en el Plan de mantenimiento preventivo y correctivo ofertado, así como no tener a disposición del Ayuntamiento la documentación requerida en la cláusula 16.
- Incumplir los días y horarios de apertura y/o cierre incluidos en este Pliego, la oferta o en la correspondiente autorización, así como las obligaciones relativas a las tarifas, cuando no sea calificado como incumplimiento leve.
- Incumplir las condiciones en materia de subcontratación reguladas en el presente Pliego.
- El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones relativas a la ejecución de la concesión que no se encuentren calificadas expresamente como incumplimientos leves o muy graves.
- La reincidencia o reiteración de cualquier incumplimiento leve.

c) Se considerarán incumplimientos MUY GRAVES:

- El incumplimiento de las condiciones mínimas exigidas en la cláusula 14 y/o de las incluidas en la oferta, sobre el modelo de las diferentes unidades de negocio, cuando a causa de ello se deriven daños a personas o bienes.
- No realizar la inversión inicial comprometida en su oferta.
- Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto de la concesión, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- No dejar, a la extinción de la concesión por cualquier causa, el terreno ocupado a disposición del Ayuntamiento, libre y expedito y en perfectas condiciones.
- Alterar las dimensiones o características esenciales de la actividad, declaradas en el momento del otorgamiento, sin la autorización preceptiva.
- La reincidencia o reiteración de cualquier incumplimiento grave.

22.3. La cuantía de las penalidades a imponer será:

- a) Para los incumplimientos leves: multa que oscilará entre 300 y 2.000 €.
- b) Para los incumplimientos graves: multa de 2.001 a 7.000 €.
- c) Para los incumplimientos muy graves: multa de 7.001 a 20.000 €.

22.4. Como criterios de graduación de las penalidades se podrán tener en cuenta los establecidos en la normativa sobre procedimiento administrativo común, así como los contenidos en la normativa en materia de espectáculos públicos que se encuentre vigente en ese momento.

22.5. Cuando se tenga conocimiento de un posible incumplimiento por parte del concesionario, se seguirá el procedimiento de imposición de penalidades de acuerdo con los siguientes pasos:



22.5.1. Una vez constatada por el Servicio municipal competente la existencia de deficiencia, incumplimiento o cualquier otra conducta que por acción u omisión pueda constituir un presunto incumplimiento de los previstos en el presente Pliego, procederá a documentarla y dar traslado de la misma al concesionario a fin de que, en el plazo de 5 días hábiles, manifiesten todo aquello que a su derecho convenga.

Recibida la documentación a que se hace referencia, la Oficina responsable del seguimiento de la concesión, previa ponderación de las razones y justificación esgrimida por el concesionario, podrá dar solución a la controversia o remitir la oportuna propuesta de manera motivada al órgano competente para iniciar formalmente el procedimiento de imposición de penalidades.

22.5.2. En caso de proponerse la imposición de penalidad, se dictará un acuerdo de inicio en el que se describirán los hechos que motivan la posible penalidad y se otorgará un plazo de diez días hábiles desde el día siguiente a la notificación de dicho acuerdo para que el concesionario presente las alegaciones y aporte las pruebas que estime oportunas. Cuando se trate de incumplimientos de carácter leve que no sean repetitivos, se podrá instar al concesionario para el cumplimiento de la obligación, eximiéndole de imposición de penalidad en caso de proceder a su subsanación en el plazo otorgado.

22.5.3. Transcurrido el plazo de alegaciones y valoradas las mismas, en su caso, el órgano competente podrá:

a) Dictar resolución motivada imponiendo la penalidad que corresponda, si se acredita el incumplimiento.

b) Archivar el procedimiento si se acredita que no se ha producido el incumplimiento, si concurren causas justificadas o si se trata de un incumplimiento de carácter leve subsanado dentro del plazo concedido a tal efecto.

22.5.4. La resolución será notificada al concesionario y contra la misma podrá interponerse recurso en los términos previstos en la normativa aplicable.

22.6. Sin perjuicio de lo regulado en la presente cláusula, y dada la especificidad de las distintas actividades comprendidas en la concesión, las mismas estarán sometidas al régimen sancionador aplicable en razón de las diferentes infracciones que puedan cometerse y que estén tipificadas por la normativa que les resulte de aplicación, con independencia de la Administración que resulte competente para su trámite y sanción. En concreto, y sin carácter limitativo, resulta de aplicación el régimen sancionador recogido en la normativa reguladora de los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón. Así, se estará a lo que en dicha normativa se determine respecto del régimen sancionador, en particular respecto a la autoría del hecho y la responsabilidad derivada del mismo.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	54 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



VI. MODIFICACIÓN, CESIÓN, SUBCONTRATACIÓN Y EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

23.- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.

Una vez formalizada la concesión, el órgano concedente sólo podrá introducir modificaciones por razón de interés público en los elementos que lo integran en los términos del artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Las modificaciones de la concesión que sean objeto de aprobación por el órgano concedente, habrán de formalizarse en la forma establecida en el artículo 205 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Esta formalización será requisito previo para la ejecución de la modificación a ejecutar, debiendo reajustarse de forma previa el importe de la garantía definitiva.

24.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

El concesionario no podrá transmitir la concesión a un tercero directa ni indirectamente mediante fusión, escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad de las mismas, sin la previa autorización expresa del Ayuntamiento de Zaragoza y en los términos previstos en este Pliego.

Cuando se produzca la enajenación de acciones o participaciones del adjudicatario, se reputará cesión de la concesión a los efectos de este artículo cuando se produzca un efectivo cambio de control de la misma, considerándose que se produce en todo caso cuando se ceda el 51 por ciento de las acciones o participaciones.

Para obtener la autorización de cesión de la concesión, el concesionario y el nuevo cesionario deberán acreditar previamente el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos, teniendo en cuenta lo previsto para los casos de cesión de los contratos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En particular, se deberá acreditar que el cesionario reúne los requisitos de capacidad y solvencia técnica y económico-financiera establecidos en este Pliego.

Dicha transmisión no afectará en ningún caso al periodo de vigencia de la concesión ni al resto de términos de la misma, quedando el cesionario subrogado en todos los derechos y obligaciones del anterior concesionario.

25.- SUBCONTRATACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LA EXPLOTACIÓN.

25.1. El concesionario podrá subcontratar la realización de prestaciones accesorias que complementen la actividad objeto de la concesión, siempre que estas no impliquen una cesión total o parcial de la titularidad de la concesión ni alteren las obligaciones esenciales asumidas por el concesionario. A estos efectos, se entenderán prestaciones accesorias aquellas que, sin constituir el objeto de la concesión, sean necesarias o convenientes para la explotación de la

Página 55

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	55 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



concesión, tales como mantenimiento, limpieza, servicios auxiliares, etc., así como aquellas otras actividades accesorias que el concesionario haya previsto en su oferta.

25.2. Asimismo, el concesionario podrá transferir la explotación de las unidades de negocio 2, 3 y 4 de la concesión, en su totalidad o parcialmente, no alterándose en ningún caso la titularidad de la concesión ni las responsabilidades derivadas de su condición de concesionario respecto de todas y cada una de las actividades comprendidas en el objeto de la concesión.

25.3. El concesionario será el único responsable frente al Ayuntamiento de la ejecución de la concesión, asumiendo todas las obligaciones derivadas del mismo, sin que la subcontratación o transferencia de la explotación citadas exima o limite su responsabilidad.

25.4. El concesionario deberá notificar al Ayuntamiento de manera previa la intención de subcontratar una prestación accesorio, identificando al subcontratista y la naturaleza del servicio a prestar, así como la transferencia de la explotación regulada en el apartado 2 de la presente cláusula, identificando a la entidad que se va a hacer cargo de dicha explotación. El Ayuntamiento podrá oponerse a la subcontratación o transferencia cuando considere que afecta al interés público o a la correcta explotación de la concesión.

25.5. Se prohíbe expresamente la subcontratación o transferencia de la explotación de la actividad principal.

25.6. En el supuesto de que la transferencia de la explotación se produzca en favor de sociedades que se encuentren dentro del mismo grupo empresarial del concesionario, de acuerdo con los criterios del artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en relación con el artículo 42 del Código de Comercio, para el cálculo del canon concesional se tendrá en cuenta lo establecido en la cláusula 5 del presente Pliego.

26.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.

26.1. La concesión se extinguirá por las siguientes causas:

1. Muerte o incapacidad sobrevenida del concesionario individual o extinción de la personalidad jurídica.
2. Falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad, del concesionario.
3. Caducidad por vencimiento del plazo de la concesión.
4. Rescate de la concesión, previa indemnización, en su caso.
5. Mutuo acuerdo.
6. Renuncia del concesionario.
7. Falta de pago del canon de tres recibos trimestrales o falta de aportación de la información necesaria para el cálculo y liquidación del mismo en el plazo estipulado.
8. Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones del titular de la concesión, declarado por el órgano que otorgó la concesión. En particular, será causa de resolución la reincidencia o reiteración en la comisión de cualquier incumplimiento calificado en el presente Pliego



como grave y la comisión de cualquiera de los incumplimientos calificados como muy graves.

9. Declaración de concurso o declaración de insolvencia en cualquier procedimiento.
10. Desaparición del objeto sobre el que recae o imposibilidad de la explotación como consecuencia de acuerdos adoptados por el Ayuntamiento con posterioridad a la adjudicación de la concesión.
11. Falta de uso, actividad o de prestación del servicio, salvo que, a juicio del órgano concedente, obedezca a causa justificada o de fuerza mayor.
12. Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización del órgano concedente.

26.2. Dado que la presente concesión tiene unos objetivos concretos como proyecto deportivo integral, así como por las obligaciones económicas asumidas por la Corporación, ésta se reserva la facultad de resolverla anticipadamente en las siguientes situaciones:

1. Incumplir los objetivos marcados en este Pliego y en la oferta del adjudicatario en relación al proyecto deportivo integral. La primera revisión de dichos objetivos se realizará a partir del año 2 de la concesión, pudiéndose revisar en cualquier momento a partir de dicho año.
2. Necesidad de realizar reparaciones extraordinarias, que por su importe o por su reiteración se considera que resulta inviable a nivel de eficacia el proyecto, tal y como se concreta en la cláusula 16.3.
3. Mantener Beneficio antes de intereses e impuestos (BAI) negativo, a partir del año 5 de la concesión.
4. Costes elevados de suministro eléctrico o consumo de agua que hagan inviable la continuación de la concesión.

La Corporación, en la decisión de finalización de la concesión, deberá analizar el interés público del proyecto, de acuerdo con los objetivos logrados con la adjudicación, así como el destino final de todas las instalaciones.

Adoptada la decisión de finalización de la concesión, el Ayuntamiento podrá:

1. Extinguir toda la concesión, resarcando al concesionario por la inversión realizada, valorada al valor neto contable, así como por los daños que se causaren, salvo que la extinción esté basada en el incumplimiento de sus obligaciones o causa imputable al mismo.
2. Dado que las causas de resolución van unidas a la gestión del Canal del Aguas Bravas y al objeto de mantener el resto de actividades que dan servicio al Parque, se podrá acordar con el concesionario mantener la concesión para la actividad de los otros negocios vinculados al Canal (negocios 2, 3 y 4), manteniendo todas las condiciones de ejecución previstas en este Pliego que les son de aplicación, incluido el canon concesional.

27.- REVERSIÓN DE LA CONCESIÓN.

En caso de extinción de la concesión, todos los edificios e instalaciones revertirán automáticamente al Ayuntamiento de Zaragoza, gratuitamente y libre de cargas.



Si el Ayuntamiento no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada a expensas del concesionario.

En el caso de que la Administración municipal haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas dentro del plazo que se le indique, pudiendo la Administración ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado, a costa del concesionario.

Con una antelación mínima de tres meses a la extinción de la concesión por el vencimiento del plazo, el concesionario deberá presentar ante el responsable de la concesión un informe de todos los bienes, con su estado de conservación, proyectos, libro de incidencias y mantenimiento y cuanta documentación técnica sea considerada necesaria por los técnicos municipales, al efecto de que puedan ser examinados por este Ayuntamiento y de valorar su estado al objeto de la reversión.

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de la recepción por los técnicos municipales, en presencia del concesionario. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten.

Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

Aprobado el inventario de reversión el Ayuntamiento, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones la suspensión del correspondiente suministro.

VII. OTRAS CLÁUSULAS.

28.- CLÁUSULA DE PROGRESO E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA.

Durante la ejecución de la concesión, y en consideración al plazo concesional previsto, el adjudicatario podrá presentar propuestas para mejorar el objeto de la concesión en términos de calidad, eficiencia, sostenibilidad e innovación tecnológica o medioambiental, siempre que dichas propuestas no afecten a las características u objetivos esenciales de la concesión.

A estos efectos el concesionario podrá proponer al Ayuntamiento de Zaragoza aquellas actuaciones o modificaciones que por los avances tecnológicos existentes mejoren las condiciones de prestación del objeto concesional o sean más eficiente en el ahorro de recursos o en la mejora de la explotación del Parque.

La introducción de estas mejoras o innovaciones tecnológicas tendrán la consideración de modificación prevista en el Pliego, y podrá ser adoptada en las condiciones que en cada caso fije el órgano competente del Ayuntamiento de Zaragoza en su autorización, siempre de conformidad con los principios de igualdad de trato, transparencia y proporcionalidad.



La modificación no podrá acordarse cuando desnaturalice el objeto concesional, reservándose expresamente el Ayuntamiento de Zaragoza, en uso de sus prerrogativas públicas, la de interpretar el alcance y justificación de la modificación que se propone y su necesidad de innovación, eficiencia, eficacia y mayor rentabilidad concesional.

Asimismo, el concesionario deberá mantener los edificios e instalaciones de conformidad con lo que, en cada momento, y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

Cuando, debido a la aplicación de una nueva normativa, el concesionario quede obligado a aplicar una determinada medida, no procederá indemnización alguna al mismo por parte de la Administración, derivada de las cargas económicas inherentes a los trabajos para poner en práctica la citada medida, salvo que se trate de actuaciones directamente imputables al Ayuntamiento de Zaragoza.

29.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS.

29.1. El concesionario deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución de la concesión a la que se le hubiese dado el referido carácter en el Pliego o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante el plazo de duración de la concesión y un periodo adicional de cinco años desde la finalización de la misma.

29.2. Al amparo de lo previsto en el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril (Reglamento General de Protección de Datos o RGPD), y en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los derechos digitales (LOPD-GDD), se informa a los licitadores que sus datos personales serán incorporados a un fichero titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza, que actuará como responsable del tratamiento. La finalidad del tratamiento de estos datos se limitará a la tramitación del presente procedimiento de licitación y, posteriormente, a la ejecución de la concesión con el licitador que resulte concesionario. Los datos podrán ser cedidos a otras Administraciones públicas en el ejercicio fundado en el cumplimiento de una obligación legal, o en el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos a este Ayuntamiento, cuando derive de una competencia atribuida por una norma con rango de ley. La base jurídica del tratamiento es el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos y de las correspondientes obligaciones legales. Se podrán ejercer, en su caso, los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, limitación del tratamiento y portabilidad, así como aquellos otros previstos en la normativa de protección de datos, utilizando los formularios descargables en el enlace de la sede electrónica y siguiendo el procedimiento previsto en <https://www.zaragoza.es/sede/servicio/tramite/23680>. Se podrá obtener información adicional en <https://www.zaragoza.es/sede/portal/politica-privacidad>.

29.3. El tratamiento de datos personales por el concesionario en el marco de la concesión, se realizará por dicho concesionario en calidad de responsable del tratamiento, el cual deberá cumplir con la normativa vigente en materia de protección de datos. El eventual acceso por parte de este Ayuntamiento a dichos datos personales tendrá el carácter de mera comunicación o cesión en base al ejercicio de las facultades de inspección y control de la concesión o en cumplimiento de una obligación legal o de una misión realizada en interés público.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	59 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



30.- JURISDICCIÓN Y RECURSOS.

30.1. La concesión objeto de este Pliego es de naturaleza administrativa. Por consiguiente, cuantas incidencias se deriven del mismo así como la interpretación del presente Pliego serán resueltas en primer término por el órgano competente para otorgar la concesión, contra cuyas resoluciones podrá interponerse recurso potestativo de reposición, previo a la interposición del recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

30.2. Para la resolución de las cuestiones litigiosas, las partes se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo contencioso-administrativo de Zaragoza.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	60 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



ANEXO I – INSTRUCCIONES TÉCNICAS DE PRESENTACIÓN

Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula sexta del presente Pliego, el licitador deberá cumplir con las siguientes instrucciones técnicas de presentación:

a) El licitador deberá registrar correctamente la información sobre el NIF y razón social de la empresa, así como el DNI/NIE y nombre de sus representantes legales. El certificado digital que se utilice para la presentación de la oferta deberá coincidir con el NIF de la empresa (si se trata de certificado digital de persona jurídica) y/o con el DNI/NIE del representante legal (si se trata de certificado digital de representante o de persona física). En caso de no coincidir la Herramienta permitirá adjuntar documentación pero NO firmarla ni realizar el envío definitivo por lo que se tendrá por no presentada.

b) El botón de envío definitivo de la oferta debe pulsarse UNA ÚNICA VEZ. Firmada la documentación, el botón Enviar realiza la presentación definitiva de manera que la Herramienta encripta electrónicamente la documentación hasta su apertura por la Mesa de Contratación. Si el licitador pulsa el botón Enviar repetidamente, la oferta puede cifrarse múltiples veces convirtiéndose en irrecuperable, teniéndose por no presentada.

c) El envío debe hacerse en un formato PDF compatible con las normas técnicas de interoperabilidad recogidas en la Resolución de 3 de octubre de 2012, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, por la que se aprueba la Norma Técnica de Interoperabilidad de Catálogo de estándares (ISO 19005-1:2005 y ISO 19005-2:2011, versiones pdf 1.4 y 1.7). El licitador debe abstenerse de utilizar funcionalidades que únicamente sean compatibles con una solución de software concreta y no con estándares abiertos. Se tendrá por no presentada la documentación a la que no se pueda acceder a través de lectores de PDF genéricos compatibles con los estándares de interoperabilidad.

d) El licitador deberá informar al Ayuntamiento de Zaragoza en el caso de cambio en los representantes legales que le impida acceder al perfil de empresa registrado en la Herramienta, para proceder a su actualización. En todo caso dicho cambio deberá comunicarse con al menos 48 horas de antelación al plazo de finalización de ofertas para que pueda acceder a los datos de la empresa ya registrada en la Herramienta.

e) En el caso de concurrir varios licitadores en UTE que no se encuentre ya constituida, la oferta deberá presentarse por cualquiera de las empresas de la UTE. Sin perjuicio de las firmas que exige la Herramienta de Preparación y Presentación de Ofertas para su efectiva presentación, la documentación deberá incorporar antes de subirse a la Herramienta las firmas electrónicas que procedan de las demás empresas que integren la UTE o sus representantes legales.

f) El licitador deberá abstenerse de usar proxys, cortafuegos y configuraciones de redes informáticas corporativas que restrinjan o limiten la conectividad con la red informática municipal del Ayuntamiento de Zaragoza. La falta de conectividad con la administración electrónica municipal se considerará imputable al licitador cuando no conste ninguna incidencia técnica en el funcionamiento de los servicios web municipales ni en los servicios de firma electrónica dependientes de la Administración General del Estado.

Asimismo se recomienda a los licitadores registrar el perfil de empresa y preparar su oferta en la Herramienta con antelación al objeto de poder resolver cualquier incidencia que pueda surgir con ocasión de la presentación de su oferta.

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	61 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



ANEXO II – MODELO DE DECLARACIÓN DE DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA (A INCLUIR EN EL SOBRE 1)

1.- Declaro responsablemente que la sociedad licitadora está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante o firmantes de la declaración ostenta/n la debida representación para la presentación de la proposición.

2.- Igualmente declaro que se cumplen los requisitos de solvencia económico-financiera y técnica o profesional exigidos por el Pliego y que no se encuentra incurso en causa de prohibición para contratar.

3.- Declaración expresa de pertenencia o no a grupo empresarial de acuerdo con los supuestos expresados en el artículo 42 del Código de Comercio y otros supuestos alternativos respecto de los socios que la integran, y en caso afirmativo, si alguna de las empresas que lo componen se presenta también a la licitación.

.....

4.- Declaración de la información considerada confidencial de la oferta presentada, debiéndose indicar de manera expresa y concreta los documentos revisten tal carácter, señalando esta circunstancia en el propio documento.

(No se podrá declarar como confidencial el contenido íntegro de cualquiera de los sobres o de la totalidad de la oferta y los documentos declarados confidenciales deberán cumplir con las condiciones del artículo 133 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.)

.....

5.- Designación de una dirección de correo electrónico habilitada para efectuar las notificaciones.

.....

NOTA.- En caso de concurrencia de varios empresarios agrupados con el compromiso de constituir una sociedad mercantil o una Unión Temporal de Empresas, se aportarán las declaraciones anteriores por cada empresa participante, así como el compromiso conjunto de constitución.

En, a de.....de

Fecha y firma del/los licitador/es

Fdo.



ANEXO III – PROPUESTA DE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS (SOBRE Nº 3)

MODELO DE PROPUESTA DE CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS (SOBRE Nº 3, Cláusula 6.4.2.) PARA LA CONCESIÓN DEMANIAL CONSISTENTE EN LA RENOVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CANAL DE AGUAS BRAVAS Y LOS NEGOCIOS VINCULADOS

D. Con D.N.I. nº en representación de con C.I.F. y domicilio en , manifiesta lo siguiente:

1. Que está enterado por el anuncio de licitación publicado arriba indicado.
2. Que examinado el Documento de condiciones del mismo, muestra su conformidad y lo acepta en su integridad.
3. Que oferta tomar a su cargo la referida concesión ofreciendo los siguientes **porcentajes**, según cada tramo, del Resultado del ejercicio anual, según la cláusula 6.4.2.1, de **Canon concesional anual**: *(indicar el porcentaje según cifra de negocios, indicándolo en porcentaje y letra)*

TRAMO	DESDE	HASTA	% OFERTADO	% OFERTADO (en letra)
1	0 €	40.000 €		
2	40.001,01 €	100.000 €		
3	100.001,01 €	Hasta total Resultado		

4. Que oferta el siguiente importe de **inversión comprometida para las diferentes unidades de negocio**:
 - a) Inversión comprometida para la actividad Canal de Aguas Bravas: *(indicar importe en número y letra)*
 - a) Inversión comprometida para la actividad Pabellón el embarcadero: *(indicar importe en número y letra)*
 - a) Inversión comprometida para la actividad alquiler de medios de navegación en aguas tranquilas: *(indicar importe en número y letra)*
 - a) Inversión comprometida para la actividad en bajos de la Torre del Agua, locales ubicados en los Sótanos -1 y -2 del zócalo de la Torre del Agua: *(indicar importe en número y letra)*
5. Que oferta el siguiente **umbral de gastos de mantenimiento a asumir por el concesionario**, conforme a la cláusula 16.2 del Pliego:

Fecha y firma del licitador



ANEXO IV – DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE NEGOCIO 1 (CANAL DE AGUAS BRAVAS)

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	64 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



**DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL CANAL DE AGUAS BRAVAS DEL
PARQUE DEL AGUA "LUIS BUÑUEL"**



A efectos informativos se incluye la presente descripción pormenorizada que se incluía en los pliegos para la explotación del Canal de Aguas Bravas en 2014.

Dicha información no es vinculante para el Ayuntamiento de Zaragoza habiéndose podido producir cambios en la información debido entre otros motivos a la inactividad de la instalación.

En todo caso, el concesionario podrá solicitar al órgano municipal gestor de la concesión la documentación que obre en su poder sobre los antecedentes, proyecto y otra información relativa a las unidades de negocio de la concesión.

1. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA DEL CANAL DE AGUAS BRAVAS

1.1. Superficie y linderos

La parcela destinada a la instalación de aguas bravas ocupa una superficie de 37.442 m² en el interior del Parque Metropolitano del Agua. La parcela está encajada entre la Ronda del Rabal, el edificio de la Torre del Agua y el resto de Parque del Agua. Los niveles de contorno están determinados por cada uno de los tres proyectos que delimitan su situación.

1.2. Esquema conceptual de diseño

Para el diseño del Canal de Aguas Bravas se ha optado por seguir los criterios siguientes:

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	65 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



- Instalación de aguas bravas con reciclaje de agua en circuito continuo alimentado con una central de bombeo. Estación de depuración y filtrado de agua.
- Fondo del canal de hormigón ligeramente armado, con superficie lisa sin irregularidades. Obstáculos naturales fijos formados con grandes piedras redondeadas. Obstáculos móviles constituidos por elementos de perfiles metálicos y tableros de madera.
- Taludes del canal y estanques con acabado en piedras redondeadas de río recibidas con mortero. Esta superficie rugosa constituye una buena reflexión de las corrientes de agua y facilita la evacuación del canal en caso de vuelco de la embarcación. La parte superior está rematada con una franja de césped.
- Sistema homogéneo y multifuncional a los dos lados del canal para anclaje de postes de porterías de slalom y equipos de apoyo a las competiciones.
- Canalizaciones de reserva para alimentación eléctrica y circuitos de conducciones de baja tensión para la gestión de pruebas deportivas.
- Central de bombeo con grupos integrados moto-bomba sumergidos. La eficacia funcional es compatible con el menor impacto acústico y visual.
- Alimentación eléctrica centralizada en un Centro de Transformación y cabinas de baja tensión, ubicado en la Torre del Agua, a cota de resguardo de inundaciones del río Ebro. Los grupos moto-bombas, que constituyen la potencia mayor de consumo en el parque, se alimentan en 380 V para que los transformadores sean homologables a los del resto del recinto de Ranillas.
- El estanque inferior y el estanque superior están conectados con un remonte mecánico (cinta transportadora), que permite el transporte de retorno de embarcaciones con sus usuarios y posibilita el canal para las actividades de rafting y otras actividades recreacionales.
- Modulación del entorno del canal para integrar el curso del agua entre taludes verdes, que posibilitan excepcionalmente la presencia de espectadores de competición.
- Conjunto de caminos de circulación peatonal y de servicio, que faciliten todos los movimientos de los usuarios, dentro de los requerimientos para vehículos y para personas de movilidad reducida. Integración de la vialidad a la Torre (centro de recepción de público) y al resto del Parque del Agua. Posibilidad de cerrar el recinto del canal de Aguas Bravas con la construcción de una valla perimetral.

Todos los servicios y edificaciones se concentran en el zócalo de la Torre del Agua, el cual de forma especializada se convierte en el centro vertebrador de toda la participación de los usuarios. Se concentran acometidas, instalaciones y redes de saneamiento, facilitando la gestión de explotación.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	66 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Las balsas superior e inferior resultan de unas superficies de 1.394 m² y 7.014 m², respectivamente. Con el canal en reposo (bombas paradas) toda el agua circulante se acumula en la balsa inferior y una parte final del canal de aguas bravas que resulta inundado. En previsión al aumento del nivel del agua en la balsa inferior se deben programar resguardos de nivel de lámina de agua entre régimen de reposo y régimen de explotación del canal. La sobreelevación del agua es del orden de 0,34 m sólo para el agua de circulación del propio canal (2.450 m³). Si además se vacía la balsa superior (2.139 m³) se deben prever 0,38 m de resguardo. El criterio adoptado es maximizar la balsa inferior para que la lámina de agua no varíe mucho, y con esta variación la balsa inferior pueda ser considerada también un atractivo lago navegable y no solamente un mero depósito regulador del bombeo.

La balsa superior ha sido equipada con una compuerta de retención de agua, con un doble objetivo. Por una parte, mantener la lámina de agua como estanque decorativo aunque el canal de aguas bravas esté fuera de explotación. Por otra parte, se obtiene un ahorro energético en cada inicio de bombeo para explotación del canal de aguas bravas, evitando el tiempo y energía de llenado preliminar de la balsa superior. Subsidiariamente la retención de agua en la balsa superior limita el volumen de agua que debe estancarse en la balsa inferior, limitando a 0,34 m la sobreelevación del régimen de reposo en relación al régimen de explotación.

2. DESCRIPCIÓN DE LA INSTALACIÓN

Las Instalaciones constan de:

- Balsa inferior
- Balsa superior
- Canal de aguas bravas
- Estación de bombeo
- Captación
- Canalizaciones
- Remonte de embarcaciones
- Puente y pasarelas
- Urbanización
- Depuración de agua
- Jardinería

2.1. Balsa inferior.

La balsa inferior tiene la función de depósito de reserva y área de embarque y desembarque.

La balsa inferior tiene una superficie de 7.014 m². El fondo de la balsa tiene ligera pendiente, con desagüe hacia la toma de la central de bombeo, situada a la cota 190. Los bordes laterales del contorno, en su mayor parte, están configurados por taludes con bermas de 3 m de anchura. Los taludes laterales tienen que tener una pendiente de 2V/3H para facilitar su estabilidad. Además, la balsa tiene prevista una rampa de acceso al fondo, de 6 m de anchura con una pendiente del 10 por ciento.

La balsa inferior se cierra mediante un muro en su lado sur-este. En la zona de entrada a la central de bombeo, el muro es la continuación del muro izquierdo del canal de entrada a bombas. Entre la central de bombeo y la Torre del Agua, el muro configura la entrada al remonte de embarcaciones, cubre la esquina de circulación peatonal y tiene continuación con la rampa del 19% de pendiente por la que sube el remonte.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	67 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



En el resto de líneas de contorno de la balsa inferior, se ha previsto un camino peatonal perimetral con una anchura de 5 m. En la parte de balsa inferior que linda con la plaza del parque, se ha previsto que el parque disponga de unas rampas que permitan la comunicación peatonal entre ambos niveles de plaza y balsa. De forma similar, el edificio de la Torre del Agua deberá contemplar una zona porticada de 6 m de ancho, añadida al camino perimetral, para configurar un espacio de embarque y almacén de embarcaciones con una dimensión de 50 m de largo y una profundidad de 10 m de ancho.

2.2. Balsa Superior.

En la balsa superior de 1.394 m² se ha previsto en la parte navegable una profundidad de operación de 1 a 1,20 m de calado de agua. Además, se ha diseñado el fondo con un punto bajo (cota 197,75 m) que permite el desagüe total de la balsa. En el lado Oeste de la balsa superior se ha previsto la construcción de un muro de hormigón armado, sobre el cual deben llegar las tuberías de impulsión del agua bombeada, donde se ha dispuesto clapetas verticales que evitan el retorno del agua cuando las bombas estén fuera de servicio. Este muro tiene una longitud de 20 m y una altura aparente de 2,80 m, con unos tabiques transversales de orientación de flujo impulsado por las bombas y unos disipadores en el fondo de la balsa para romper el flujo de agua y evitar turbulencias en el lado opuesto de la balsa, donde se da inicio al recorrido de las embarcaciones.

En la zona de balsa próxima al edificio de la Torre del Agua queda segregada de la parte más profunda de la balsa, creándose un estanque ornamental de 0,40 m de profundidad. La lámina de agua tendrá continuidad cuando la balsa esté operativa a la cota 200,20 m.

La balsa superior vendrá equipada con una compuerta que permita mantener el nivel constante del agua con independencia del caudal de bombeo desde la balsa inferior. La compuerta tiene 6 m de anchura y funciona como una clapeta orientable por su eje de giro situado en el fondo. La parte de aguas abajo de la clapeta viene equipada con un plano de deslizamiento del agua, con un resalto metálico para facilitar el flujo continuo del caudal de salida al canal de aguas bravas, evitando el rulo hidráulico para pequeños caudales. Toda la maquinaria hidráulica de movimiento de la compuerta viene alojada en una arqueta situada bajo el estribo izquierdo de la pasarela peatonal del inicio del canal de aguas bravas.

Junto a la compuerta, se encuentra el punto bajo de la balsa (cota 197,75 m), donde se sitúan las conducciones de vaciado de la balsa. El vaciado puede realizarse hacia el propio canal donde se deriva por una conducción Ø500mm situada en el rodeo hacia el río Ebro o hacia la Balsa Inferior, desde donde sería impulsada (ver estación de bombeo) a una de las acequias de Parque Metropolitano.

2.3. Canal de Aguas Bravas.

El Canal de Aguas Bravas parte de la balsa superior y tiene un desarrollo de 314 m de longitud.



El recorrido del canal es de anchuras variables con ensanchamientos en 5 puntos de su trazado. El fondo del canal tiene una anchura mínima de 8 m y una anchura máxima de 23 m. La pendiente longitudinal varía desde el 1 al 3 por ciento. La sección transversal del fondo del canal tiene ligera forma de V para recoger las aguas hacia el centro, facilitando la circulación de materiales de arrastre y la eventual limpieza de fondo del lecho.

El fondo de solera y laterales del canal de aguas bravas están convenientemente impermeabilizados, para evitar pérdidas de agua de la instalación, derivada hacia el nivel freático.

El revestimiento visible, según las variaciones de nivel de agua, de los taludes del Canal de Aguas Bravas tendrán una inclinación 1H/1V y estarán formados de cantos rodados de 200/250 mm de diámetro recibidos con hormigón mejorado.

Sobre la inclinación de este talud empedrado se ha previsto una capa de tierra vegetal, sembrada y ajardinada, equipada con un sistema de riego por aspersión. El remate final de esta banda verde lo constituye el borde de canalizaciones que se describe en el correspondiente apartado.

El fondo del canal debe ser modulado para darle las características de las aguas bravas a la corriente circulante. Acompañando la definición del fondo, con grandes piedras naturales redondeadas, se propone la modulación en superficie de la corriente del canal.

Conjuntamente con las piedras, se ha instalado un sistema de obstáculos móviles que definen las características de la corriente de forma variada y atractiva, sin grandes costes ni esfuerzos, con pequeños cambios, y que permiten obtener la variación en la configuración de los rápidos a fin de asegurar un grado suficiente de flexibilidad, interés y dificultad para la competición de alto nivel.

Al margen de las competiciones deportivas de alto nivel, será posible modificar la posición de los obstáculos para acomodarse a los caudales más pequeños utilizables en el ámbito recreacional.

Los obstáculos móviles son de madera y su disposición determina el flujo del agua sobre ellos, creando las formas de ola deseadas para obtener el obstáculo.

2.4. Captación.

La captación de agua se realizará doblemente desde el Canal del Depósito en el extremo Este del Parque Metropolitano o desde una captación de aguas adicional desde el Nivel Freático, mediante un bombeo situado junto a la arqueta de depuración.

Mediante una arqueta de conexión en el propio Canal del Depósito (cota 201,25 m), de conecta una conducción de 600 mm de diámetro, junto al paseo del Canal se instala una válvula de regulación en una arqueta y a partir de aquí, la conducción discurre paralelamente al acueducto del parque en su tramo principal y finalmente, recorre la plaza de la Torre hasta llegar a la Balsa Inferior, donde desagua por la esquina Norte.

La conducción tiene una longitud total de 830 m, con una pendiente de 0,02% descendente en su tramo principal y desagua en la Balsa Inferior a la cota 191,50 m mediante una válvula automática que regula la entrada.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	69 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



La válvula automática de la entrada permitirá el paso de agua hasta que el nivel de la lámina de agua en el interior de la Balsa Inferior alcance la cota 194,75 m, momento en el cual, la válvula cierra automáticamente. De esta manera, se dispone de un elemento de seguridad frente a llenados descontrolados de gran importancia al no disponer de cota para instalar un aliviadero convencional. Cabe destacar que la válvula no requiere alimentación eléctrica, por lo que se garantiza su funcionamiento en caso de un posible fallo de suministro eléctrico en las instalaciones.

Tanto la arqueta de conexión como la de llegada a la Balsa Inferior, disponen de los elementos auxiliares necesarios para el aireado de la conducción en presión y las válvulas de cierre manual para su mantenimiento.

La captación de aguas adicional desde el Nivel Freático, mediante un bombeo situado junto a la arqueta de depuración, permite el llenado de mantenimiento por evaporación y alimenta al sistema de riego de la parcela.

2.5. Estación de bombeo.

La alimentación de agua para el Canal de Aguas Bravas se realizará mediante un circuito cerrado por bombeo del agua con un caudal máximo de 12 m³/s y una altura manométrica de 7 m.c.a.

Se adoptan bombas sumergibles, que permiten una instalación simple y eficaz, con reducida obra civil. La bomba reposa sobre su propio peso, sobre la base de una columna de soporte, asociada a un conducto de salida, dispuesto vertical. La forma geométrica simple limita las pérdidas de carga y garantiza un rendimiento óptimo.

Se considera la instalación de 5 (4+1) bombas de flujo axial (impulsor de hélice) apropiadas para el caudal / altura requerida. En régimen de funcionamiento normal el caudal nominal unitario será de 3 m³/s con una bomba de reserva.

La disposición de 5 bombas idénticas, para un caudal máximo que se puede satisfacer con 4, permite rotaciones de mantenimiento (y en su caso de reparación) sin disminuir la capacidad máxima de la instalación.

Las tuberías de impulsión de PRFV de 40 m de longitud y de 1.200 mm de diámetro van enterradas en zanja y al final de cada una de ellas se ha previsto la instalación de clapetas, que también constituyen un elemento de seguridad para evitar entradas de objetos (o personas) dentro de la tubería.

Los grupos motor-bomba se alojan sumergidos y son extraíbles mediante cable con una grúa de mediana capacidad situada sobre camión estacionado sobre la central de bombeo y estarán equipados de una unidad de control para las protecciones del motor.

El cuadro eléctrico incorporando los elementos de alimentación de fuerza y control de funcionamiento interno de las bombas está previsto situarlo junto a las cabinas. El cable de alimentación B.T. tiene una longitud de 150 metros desde la Estación Transformadora, cuya ubicación se prevé en la base de la Torre del Agua.

Además, se dispondrán dos bombas adicionales e independientes de las anteriores situadas en el interior de la estación de bombeo. La función de éstas será doble, por un lado, permitirán el vaciado del depósito inferior evacuando a los canales del parque (cota de la lámina de agua en el canal 195,35 m) y además, servirán para mantener un caudal ornamental para el canal de aguas bravas en reposo.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	70 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



La solución se ha establecido con las bombas sumergibles, con las características que se detallan a continuación:

- Tiempos de funcionamiento estimados: 2.200 horas/año
- Regulación, mediante 5 grupos de 3.000 litros/segundo

FUNCIONAMIENTO

	Bombeo Principal	Bombeo Secundario	
Nº Grupos	5 unidades (4 + 1)	2 unidades (1 + 1)	
Tipología	Bombas sumergidas verticales de flujo axial (impulsor de hélice)	Bombas sumergidas verticales de flujo axial (impulsor de hélice)	
Caudal nominal unitario	3,0 m³/s	0,25 m³/s	
REGIMEN NORMAL: Altura manométrica <u>mínima</u> (incluso pérdidas de carga)	6,50 m	VACIADO 1,35 m	CAUDAL ORNAMENTAL 6,00 m
Cota superior	200,00 m	195,35 m	200,00 m
Cota inferior	194,00 m	194,50 m	194,50 m
REGIMEN EXTRAORDINARIO: Altura manométrica <u>máxima</u> (incluso pérdidas de carga)	7,50 m	5,85 m	7,50 m
Cota superior	200,00 m	195,35 m	200,00 m
Cota inferior	193,00 m	190,00 m	193,00 m

Durante el funcionamiento normal de las instalaciones, el Grupo de Bombeo Principal elevará las aguas desde el depósito inferior al Canal de Aguas Bravas. La cota inferior corresponde a la cota de la lámina en el depósito, incluyendo el descenso que provoca el volumen de agua transportada en el interior del canal. Esta cota inferior corresponde a 194,00 m. La descarga en el Canal se efectuará garantizando en el interior del mismo la cota 200,00 m.

La situación extraordinaria de funcionamiento para este Grupo de Bombeo Principal se produce cuando el nivel del depósito inferior se sitúa en su valor mínimo: 190,00 m.

Por tanto, la altura manométrica (incluyendo las pérdidas estimadas en 0,50 m) varía entre 6,50 y 9,00 m en situación extraordinaria.

Para el Grupo de Bombeo Secundario se producen igualmente dos situaciones: funcionamiento normal o extraordinario.

Durante el vaciado del depósito, la altura manométrica recorre un rango desde un valor mínimo (depósito lleno) hasta un máximo (depósito vacío). El valor mínimo lo determina la cota superior en el interior del depósito 194,70 m y debe elevarse al canal del parque (cota 195,35 m), resultando una altura geométrica de 0,65, a la que, sumando unas pérdidas estimadas de 0,30 m, resulta una altura manométrica mínima de 1,00 m. Al contrario, la máxima altura manométrica viene dada cuando la cota de la lámina de agua en el depósito se halla a la 190,00 m, resultando una altura manométrica máxima de 5,80 m.



Para mantener un caudal ornamental, la altura manométrica varía igualmente dependiendo de la cota de la lámina de agua en el interior del depósito, aunque en este caso, la cota máxima de elevación la determina la cota 200,00 m en el depósito superior del Canal de Aguas Bravas. El valor mínimo lo determina la cota superior en el interior del depósito, que puede oscilar entre 194,70 m (depósito lleno) y 193,00 m (depósito vacío). Por tanto, la máxima altura manométrica es de 7,50 m y la mínima de 5,30 m.

Por lo tanto, resulta un rango de funcionamiento entre 1,00 m y 7,50 m de altura manométrica para el Grupo de Bombeo Secundario.

2.6. Canalizaciones para electricidad y telecomunicaciones.

El proyecto contempla una red de canalizaciones enterradas para distintas instalaciones separativas de electricidad, alumbrado, datos y riego:

- Conducciones eléctricas
- Telecomunicaciones
- Red de tuberías para riego por aspersión

Conducciones eléctricas
Mediante tubos corrugados de diferentes diámetros embebidos en una protección de hormigón.

El Centro de Transformación va alojado en el zócalo de la Torre del Agua y la conducción bajo el parque, con una longitud de 150 m, va prevista en línea poligonal desde el edificio de la Torre hasta el edificio de bombas. Para el tirado de cables se contempla una arqueta en cada uno de los ángulos del trazado.

Conducciones de telecomunicación

El conjunto de conducciones corrugadas de DN110 para el funcionamiento de las actividades del canal comprende los circuitos siguientes:

- Telefonía fija
- Megafonía ambiental
- Cronometraje de resultados
- Penalizaciones en competiciones
- Cámaras de seguridad

Todas estas conducciones están previstas a lo largo del canal de aguas bravas en el bordillo longitudinal situado en ambos lados del canal.

El Centro de telemando se localiza en el interior del edificio de la Torre, y las conducciones enterradas para cada circuito independiente deben confluir en este local de centralización de operaciones.

Red de tuberías para riego por aspersión
Las conducciones de distribución principal se realizarán mediante tuberías de PEBD con diversos diámetros instalada en zanja.

A lo largo del trazado de las conducciones se disponen las arquetas con electroválvulas que permiten el seccionamiento del riego en sus distintas zonas.



2.7. Remonte.

El remonte consta de una cinta transportadora de caucho sintético que se desliza sobre una cubeta en acero inoxidable de sección trapezoidal y anchura 2,20 m. El perfil del remonte tiene una sección longitudinal con pendiente del 19% seguida de una zona con una entrega en bajada para facilitar la salida sobre la balsa superior.

2.8. Puente y pasarelas.

Puente de acceso a la estación de bombeo.

Con el fin de facilitar el acceso de vehículos de carga para las tareas de mantenimiento de la Estación de Bombeo y resto de espacio interior del canal, se diseña un paso sobre el mismo en la parte final del trazado, junto a la propia Estación de Bombeo.

Este paso de 17 metros de luz sobre el canal, tiene una cota inferior de 197,00 m, dejando el gálibo suficiente para el paso de embarcaciones bajo la plataforma tanto en reposo como en funcionamiento del canal. La cota superior es 197,80 m siendo el espesor total de la estructura de 0,80 m.

Este puente de acceso será capaz de soportar el paso de los vehículos de carga para el mantenimiento de la Estación de Bombeo, que accederán a la misma mediante un paso de losas prefabricadas sobre el remonte de embarcaciones para llegar a la estación. Finalmente, para acceder a la estación, los vehículos transitarán hasta la parte superior de los tajamares que dirigen el flujo de agua a cada bomba individualmente, sobre los cuales se colocarán losas prefabricadas.

Pasarelas peatonales.

Sobre el canal de aguas bravas se disponen dos pasarelas peatonales para facilitar el acceso a los distintos espacios del recinto. La primera pasarela se halla en la sección inicial del canal y la segunda en el centro del tramo corto, junto a la zona Sur, donde se situarán las gradas provisionales durante los eventos deportivos.

La tipología es de arco en madera, de 3 m de ancho en la parte superior del arco y accesos en sus extremos de mayor amplitud. La luz libre sobre el canal respeta el paso necesario requerido para su funcionalidad de navegación. Los apoyos en estribos se realizan con cargaderos que transmiten los esfuerzos con pilares sobre una losa de cimentación, todo ello integrado en un terraplén a través del que se accede a la pasarela.

2.9. Urbanización.

Equipamiento técnico.

El proyecto contemplará una red subterránea completa de tubos de reserva para instalaciones de telefonía, megafonía, resultados y electricidad, debidamente segregados por instalaciones respectivas.

A lo largo del canal se proponen unos elementos de hormigón in situ, con la misión múltiple siguiente:

- Bordillo de protección al canal
- Posibilidad de asiento de espectadores / entrenadores
- Protección de cajas para porterías
- Anclaje para plataformas de jueces

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	73 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



- Anclaje para plataformas TV
- Soporte de postes de megafonía, iluminación

El proyecto contemplará la preparación para todo el sistema de puertas de competición y un equipo completo de 40 puertas.

Los elementos de mobiliario especializado para la celebración de competiciones también vienen definidos en el proyecto constructivo: Plataforma TV, posición de jueces, área de salida, área de llegada, tiempos intermedios.

Bajo el puente de acceso a la Estación de Bombeo, situado en la sección final del canal, se instalará la caseta de control donde se ubicarán los jueces. Dicha caseta, de 4,00x 6,00 m en planta y 2,50 m de altura permitirá el seguimiento de los participantes en las competiciones a celebrar.

Además, se prevé un equipo de células electrónicas para la toma de tiempos de carrera y las bases para instalar un marcador electrónico. La inclusión del marcador electrónico en el proyecto definitivo se deja sin embargo abierto como opción a decidir por la sociedad EXPO 2008 en función de los criterios que adopte sobre el cambio tecnológico.

Equipamiento de iluminación nocturna

El parque viene diseñado con un sistema de iluminación ligero de baja intensidad, compatible con el impacto reducido de contaminación lumínica. Únicamente las instalaciones básicas de protección para seguridad y vandalismo serán iluminadas con focos en posiciones puntuales.

En opción se podrá equipar el canal de aguas bravas con un sistema de iluminación mediante focos para actividades nocturnas de entrenamiento y/o recreación.

Pavimentos

Los caminos y zonas de tránsito, tanto de personas como de vehículos de mantenimiento, se encuentra pavimentada con los materiales más adecuados al uso al que van a ser destinados.

Para los caminos peatonales que conectan los distintos espacios de la parcela y permiten la circulación de espectadores, deportistas y otro personal, se dispone un pavimento de hormigón con bordillo lateral, todo ello con rasante nivelada con el terreno, para evitar desniveles.

Para la zona entorno a la Torre del Agua, tanto en la Balsa Inferior como la Superior, se dispone un pavimento de losa hidráulica prefabricada que garantiza la seguridad de los deportistas y espectadores, ya que dicha zona se va a encontrar húmeda ocasionalmente.

El resto de la parcela lo ocupa las zonas verdes que son tratadas en jardinería mediante césped y plantación de especies arbóreas y arbustivas que se exponen a continuación.

2.10. Jardinería.

La parcela consta de espacios verdes entorno al trazado del canal, tanto en la parte exterior como en la zona que queda en su interior. Estos espacios se abren con la finalidad de dotar de funcionalidad a la instalación, permitiendo el tránsito de personas y vehículos de mantenimiento, así como para la colocación de gradas y servicios.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	74 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



La plantación de especies arbóreas se distribuye de manera que puedan aprovecharse los espacios para la colocación de gradas y otros elementos provisionales durante la celebración de eventos deportivos. En aquellas zonas en que no se dificulte la visibilidad a los espectadores o en que la distribución del espacio lo facilite, se incrementará la densidad de este tipo de plantación, por ejemplo, en la zona comprendida entre las balsas inferior y superior, próxima a las tuberías de bombeo.

En la superficie de la parcela libre se plantará césped con su correspondiente sistema automatizado de riego, que a su vez servirá para el resto de especies plantadas. La red de riego está centralizada en la arqueta de captación del freático.

Para el riego de estas zonas verdes se ha diseñado un sistema de riego formado por los siguientes elementos:

- Sistema de bombeo complementado con un tratamiento de desinfección de las aguas mediante rayos UV.
- Conducciones de distribución principales y secundarias formadas por tuberías de Polietileno de Baja Densidad (PEBD) de diversos diámetros.
- Aspersores de diversos tamaños para adecuarse a la geometría de las zonas verdes.
- Arquetas con electroválvulas.
- Automatismo de control.

3. SISTEMA DE AGUA DEL CANAL

3.1. Entrada de agua al sistema

El volumen total de agua del Canal de Aguas Bravas y las correspondientes balsas es de 19.578 m³. El volumen mínimo operativo para establecer el nivel 193 (operativo de bombeo con funcionamiento del canal) es del orden de 8.523 m³.

La alimentación para llenar el sistema del canal de aguas bravas con agua depurada por el acueducto, con un caudal máximo de 48 l/s, sería como mínimo de 4,5 días. Para reducir éste tiempo, que se juzga excesivo para la explotación regular de la instalación la alimentación del agua será suministrada desde el río Ebro (o alternativamente desde el bombeo del freático) a través del depósito regulador del Parque Metropolitano, con una tubería directa a la Balsa Inferior (cota 191,50) con un caudal de 500 litros por segundo.

Tiempo de llenado del canal de aguas bravas

	Volumen m ³	Tiempo horas
Restablecimiento del sistema	19.578	11
Restablecimiento operativo	8.523	4,7
Evaporación al día	240	-

Se ha realizado una captación de aguas adicional desde el Nivel Freático, mediante un bombeo situado junto a la arqueta de depuración. Esta captación permite el llenado de mantenimiento por evaporación y alimenta al sistema de riego de la parcela.

La balsa inferior es el punto más bajo del Parque Metropolitano del agua.



3.2. Vaciado del sistema

Para el vaciado de agua del sistema se cuenta con un doble sistema: vaciado a la acequia del parque y desagüe al río Ebro.

El vaciado a la acequia del parque se realiza mediante un bombeo de 250 l/s, que es la capacidad admisible de dicha acequia.

El vaciado por gravedad desde la balsa superior directamente al río Ebro se realiza a través de una conducción de diámetro Ø500mm y 450 m de longitud que parte de la zona de rodeo al sur de la parcela y se regula mediante una válvula de mariposa automatizada. En este caso, el vaciado requiere el bombeo previo a la Balsa Superior, para que desde allí pase al canal y el desagüe por gravedad.

El tiempo total de vaciado, utilizando a la vez los dos desagües puede ser reducido hasta 17,4 horas (rebajando primero el nivel del lago inferior a la cota mínima de explotación de 193 m). El tiempo total de vaciado y llenado para la renovación del agua queda reducido a 14 horas.

La futura explotación tendrá más datos reales de la calidad del agua en los distintos canales del parque y en las distintas épocas del año. Los dispositivos proyectados permitirán optimizar la gestión del agua, tanto para llenado como para vaciado.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS LOCALES SITUADOS EN EL ZÓCALO DE LA TORRE DEL AGUA

El edificio de la Torre del Agua ha sido diseñado por ENRIQUE DE TERESA, ARQUITECTOS ASOCIADOS.

Tiene una altura de 85 metros y una superficie edificada que contiene en su zócalo de tres plantas toda la edificación de los servicios adscritos a la instalación del Canal de Aguas Bravas, así como su acceso principal del público comercial. También configura el borde Este de la instalación, de forma integrada a la funcionalidad requerida. En concreto los locales vinculados al Canal de Aguas Bravas en el zócalo de la Torre del Agua se distribuyen en dos plantas: Sótano-1, y Sótano-2. En el final de obra del edificio se estipularon una serie de condiciones en cuanto a usos y características de este zócalo que deberán tenerse en cuenta para el ejercicio de la actividad.

En la **Planta Sótano-2**, situada a la cota 195, se han previsto un amplio local para Almacén de embarcaciones y un cuarto, situado bajo las escaleras exteriores, destinado a Almacén general y/o Taller. El Almacén de embarcaciones se encuentra al mismo nivel que el lago inferior del Canal de Aguas Bravas, y conectado mediante un sistema de puertas correderas en toda la fachada del almacén.

En la **Planta Sótano -1**, situada a la cota 197,80, se localiza la planta principal. A ella se accede, en un acceso exclusivo para el local del Canal de Aguas Bravas, desde la Plaza de la Torre del Agua, junto al acceso a la zona del aparcamiento e instalaciones de la Torre del Agua. Se ha previsto una distribución con las siguientes estancias:

- Acceso desde la plaza
- Recepción
- Oficinas de administración y archivos
- Tienda
- Aseos para el público / Botiquín
- Sección de distribución y almacén de material

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	76 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



- Sección de Lavandería
- Vestuarios y duchas 1
- Vestuarios y duchas 2
- Vestuarios y duchas 3
- Locales para el personal laboral, con vestuarios y duchas, almacén y Sala de reuniones
- Aula
- Acceso a las instalaciones del Canal de Aguas Bravas (conexión a Sótano-2, mediante escalera interior o mediante rampas, en la parcela del Canal)

En la Planta 0, a la cota 201, se han previsto las instalaciones eléctricas (conjuntas con las de la Torre del Agua) para salvaguardarlas de riesgo de inundación en avenidas extraordinarias.

Por todo lo descrito, el edificio de la Torre del Agua constituye una parte esencial para la comercialización y gestión de las actividades del Canal de Aguas Bravas, siendo la vía principal de acceso a sus instalaciones.

5. ACCESOS A LA INSTALACIÓN DEPORTIVA

Desde el Palacio de Congresos a la Torre del Agua se ha previsto una pasarela sobre la Ronda del Rabal, con conexión a nivel de la terraza de la Torre.

El acceso rodado al Parque Metropolitano del Agua y a través de él a la instalación del Canal de Aguas Bravas, se debe hacer desde la Ronda del Rabal. En el lado de la gran plaza-aparcamiento hay un acceso a nivel. En el lado de la zona destinada a baños, el acceso se hace bajo la Ronda, pasando también por la urbanización del Palacio de Congresos.

Los accesos desde la Torre del Agua serán preferentemente peatonales, tanto para el público como para el personal de servicio. El acceso rodado a la Planta semisótano del nivel 195, destinada a aparcamiento y almacén, podrá hacerse para vehículos de poca altura (hasta 210 cm) a través de la rampa interior del edificio de la Torre. En el final de obra del edificio se estipularon una serie de condiciones, en cuanto a usos y características de este zócalo que deberán tenerse en cuenta para el ejercicio de la actividad.

El acceso perimetral a la instalación puede realizarse desde cualquier punto, puesto que la instalación forma parte del Parque Metropolitano y por tanto es de libre acceso.

6. CALIDAD DEL AGUA

Las fuentes próximas de suministro de agua provienen del Ebro, del agua freática del Ebro y de la acequia del Rabal. En el Parque del Agua se ha decidido tomar el agua directamente del Ebro, mediante, un bombeo hacia el depósito de 18.000 m³, cuya función es reguladora y decantadora de finos. Complementariamente, y para más seguridad se ha previsto también el bombeo directo desde el agua freática recogida en unos nuevos pozos situados a proximidad de la ubicación del depósito.



La calidad del agua del Ebro es variable a lo largo de las distintas épocas del año y sobretodo en función de la capacidad de dilución de las aguas vertidas en el caudal propio del río. Aparte de la turbidez ocasional en crecidas, existen indicios de contaminación esporádica producida sobre todo por las poblaciones carentes de un sistema de saneamiento eficiente. Los contenidos de nitrógeno y fósforo pueden ser localmente importantes.

El Parque tiene diseñado un acueducto de depuración natural del agua, antes de ser derivada hacia las lagunas y canales de aguas tranquilas. El caudal máximo de tratamiento se ha establecido en 48 l/s.

Para el Canal de Aguas Bravas se ha optado por una alternativa de alimentación independiente que pueda asegurar un llenado rápido del sistema de balsas y canal deportivo. Éste sistema rápido permite seleccionar a lo largo del año el momento óptimo de captación de agua del Ebro, y en consecuencia disponer en origen de un agua de aceptable calidad.

La calidad del agua en el sistema tiene la opción de ser mejorada mediante tres aspectos operativos:

- Calado de la balsa inferior del orden de 3 m. De ésta forma se favorece la estabilidad de la calidad y se reduce el riesgo de eutrofización.
- Movimiento y oxigenación en el canal de aguas bravas, durante todo el tiempo de operación con bombeo, deportivo de (6 a 12 m³/s) o decorativo (de 0,5 m³/s)
- Depuración del agua consistente en filtrado y cloración mediante dosificación de NaClO. La distribución del agua tratada se distribuye hacia los bordes de la balsa inferior más estancados por su particular situación. La instalación constará de 3 filtros de arena.

Cuando el agua se encuentre en temperaturas más elevadas (de julio a septiembre) el riesgo de degradación es mayor. Coincide precisamente con los períodos en que la afluencia para las actividades recreativas de componente familiar sea mayor. Los dispositivos de tratamiento de agua deberán en estos periodos trabajar con más intensidad. Para el resto del año las condiciones ambientales podrán probablemente permitir la suficiencia del mantenimiento del agua con el movimiento de agua por el bombeo, en el circuito cerrado.

El proyecto prevé un vaciado rápido y seleccionable para el agua del sistema. Las aguas de calidad aceptable para el resto de canales del parque pueden ser bombeadas al sistema acuático de aguas tranquilas a través de la acequia. Las aguas de más baja calidad pueden derivarse al desagüe por gravedad al río Ebro. En la práctica se prevé la operación de vaciado y llenado, una vez al año, preferentemente en primavera, cuando el agua del Ebro sea de la mejor calidad y su caudal más abundante. Los niveles freáticos pueden sin embargo condicionar la estabilidad de la solera de la balsa inferior y recomendar posponer el vaciado a unos niveles más bajos.

Aparte del agua del sistema de aguas bravas/aguas tranquilas el agua de abastecimiento y de saneamiento está toda concentrada en la Torre del Agua, con lo cual se facilita toda su gestión con el resto de los servicios previstos.

Las aguas pluviales van a discurrir sobre superficies ajardinadas de alta absorción y sobre superficies pavimentadas que están bien protegidas de la erosión. Las escorrentías excepcionales en precipitaciones fuertes o sostenidas van a canalizarse mayormente hacia el propio canal de aguas bravas, hasta la balsa inferior. No se esperan problemas por ésta afluencia complementaria.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	78 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



7. FUNCIONAMIENTO DE LA INSTALACIÓN

El funcionamiento de la instalación tiene dos aspectos complementarios: por una parte, el funcionamiento propio de su gestión y mantenimiento y, por otra, el funcionamiento comercial y deportivo.

7.1. Gestión de la instalación

La alimentación del agua puede provenir alternativamente de la laguna de la plaza (depurada por el viaducto) o directamente del depósito general del parque (proveniente del Ebro o del bombeo de agua freática). Mediante dos válvulas situadas en una arqueta en la esquina Noroeste de la balsa inferior, se puede seleccionar una u otra fuente de alimentación.

Para el llenado completo del sistema se precisa alimentar de agua la balsa inferior hasta la cota 194,45 lo cual supone un volumen de agua aproximado de 18.489 m³ y un tiempo de llenado (con un caudal de 500 l/s) de 14 horas. Sin embargo, a partir de la cota 193 (con un volumen aproximado de agua de 8.523 m³) ya pueden empezarse las operaciones de explotación, con un tiempo necesario aproximado de 4,7 horas.

Este mismo proceso puede hacerse para las operaciones de mantenimiento y limpieza, con una perspectiva de poder resolver el trabajo durante una sola noche de dedicación.

La gestión de vaciados de la balsa inferior y del comportamiento en situación de avenidas del Ebro requiere una gran atención para no provocar innecesariamente supresiones sobre el fondo de la balsa inferior. Las supresiones pueden compensarse con el peso del agua de llenado de la balsa.

Para los periodos en que el canal de aguas bravas no esté operativo, debe ahorrarse la energía eléctrica de bombeo y, por tanto, el canal de aguas bravas se mantendría seco (al descender el agua por gravedad a lo largo del canal). Esta situación puede ser normal de noche. Sin embargo, para evitar el impacto durante momentos de día en que se desee un caudal decorativo en el canal de aguas bravas, se ha equipado el sistema con dos bombas de 250 l/s, suficiente para llenar todas las balsas del canal de aguas bravas y mantener un pequeño caudal ambiental.

Las mismas bombas de 250 l/s pueden servir para regular el nivel de servicio del sistema, evacuando cuando sea preciso los excedentes de agua hacia el Parque Metropolitano, rebotando el flujo hacia la acequia de riego que bordea el lado Oeste de la instalación.

El vaciado de todo el sistema está previsto que se realice con esta bomba auxiliar de 250 l/s (doblada para redundancia y seguridad), con salida desde la balsa superior hacia la conducción Ø500mm que parte del rodeo hacia el río o bien hacia la acequia del Parque (si el nivel de calidad es aceptable y no se está en temporada de baños). El desagüe de fondo de la balsa superior estará equipado con una válvula de vaciado, a fin de gestionar ésta operación.

El desagüe de la zona de estilo libre del canal se ha previsto mediante una tubería enterrada que confluye para la evacuación en otra balsa más baja del canal. En explotación ésta tubería puede generar un flujo lateral de interés deportivo para el piragüismo. También se dispondrá de válvula de vaciado para gestionar ésta operación.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	79 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



El acceso al fondo de la balsa inferior, para la limpieza del fondo y las revisiones de mantenimiento puede hacerse, con vehículo de ruedas de goma, por la rampa que figura en su esquina sur-este. A su vez ésta rampa permite acceder en vehículo de mantenimiento, a la berma construida en la cota 193. El acceso al interior de la balsa superior y al interior del canal de aguas bravas en principio es peatonal (aunque desde la balsa inferior también se puede acceder al fondo del canal). Complementariamente se ha previsto un embarque directo en el lado Este de la balsa superior y un embarque/desembarque para acceder al Canal de Aguas Bravas en las dos curvas de su tramo Sur.

Excepcionalmente la disposición rugosa de los bordes de las balsas y canal de aguas bravas (cantos rodados) permite la evacuación de emergencia de todo navegante que lo desee, en cualquier punto del recorrido.

Las zonas del canal de aguas bravas tienen dificultad distinta según su recorrido. La parte más fácil se sitúa en los cien metros finales, aptos para el aprendizaje de la navegación en aguas bravas.

En la esquina Sur, en forma de balsa específica, la esquina del canal ha sido diseñada para efectuar piragüismo de estilo libre (rodeo en el argot). La zona viene precedida por un tramo de aceleración de la corriente y un resalto para provocar la ola de rodeo.

Al final del canal de aguas bravas se ha dispuesto, de forma discreta bajo el puente, la caseta de gestión de resultados (24 m²). En esta caseta confluyen todas las canalizaciones de resultados y las del marcador electrónico. Está diseñada para poder gestionar una competición al más alto nivel deportivo. Sobre esta caseta se pueden alojar los comentaristas de TV en las pruebas televisadas.

En los dos bordes laterales del canal de aguas bravas se han proyectado sendos bordillos de hormigón que con unos orificios incrustados permiten colocar a voluntad los postes de soporte de porterías. Los mismos orificios modulados cada 2 m permiten anclar las plataformas para TV y los pupitres para los jueces. Espaciadas cada una veintena de metros están previstas las arquetas de conexión de los servicios de megafonía, telefonía, cronometraje y resultados de jueces de sector.

Para las pruebas regionales y nacionales es suficiente con el espacio destinado a la instalación. Para competiciones internacionales importantes se requerirá la utilización compartida de una parte del parque y eventualmente la adecuación de algún pequeño tramo de la valla de cerramiento.

El podium de presentación de medallas y los mástiles (permanentes) de las banderas de los equipos ganadores, se contempla en el centro de la instalación, accesible fácilmente por los atletas y visible desde la zona de público alojado en el entorno exterior del canal.

Los espectadores de competiciones pueden disponerse en el perímetro exterior al canal, bien sobre la pendiente de la mota de tierras que separa la Ronda del Rabal (barrera antirruído y protección efectiva del viento), bien sobre gradas móviles de alquiler situadas en los bordes Este y Sur (ver perfiles transversales correspondientes). La entrada de espectadores para pruebas de más alto nivel debe ser segregada de la entrada de personal acreditado (atletas, jueces, directivos, VIP, medios de comunicación, voluntarios).



Para las competiciones debe hacerse un Plan de Operaciones en concordancia con la magnitud de la prueba. Los mástiles de las banderas institucionales (5) y de los países participantes (hasta 50) se recomienda que sean anclados en el borde de la plaza de la EXPO, con buena visibilidad desde casi toda la zona del canal.

La parcela del Canal de Aguas Bravas en el futuro debería ser cerrado en todo su contorno con una valla metálica de 3 m. Las puertas de acceso se dispondrán a resultados de lo que determine la entidad gestora del parque Metropolitano del Agua.

Para la gestión de la instalación es imprescindible tener sobre el terreno una persona fija, ocupada en resolver las circunstancias y operaciones que comportan el funcionamiento de varios equipos.

Para el mantenimiento de bombas y las instalaciones del remonte, así como los conjuntos eléctricos, se recomienda la contratación de servicios externos, los cuales deben aplicar los manuales de los equipos, suministrados en el proyecto constructivo.

7.2. Funcionamiento comercial del canal

Desde el punto de vista deportivo y comercial, la instalación se apoya en los equipamientos alojados en el edificio de la Torre del Agua.

Toda la logística y la operación frente al usuario debe estar organizada desde los servicios ofrecidos en el edificio.

La entrada desde el nivel 197,80 por la Plaza del Agua llega al área administrativa, con la recepción e información del visitante. En éste mismo nivel se ofrecen todos los servicios de vestuarios y selección de material deportivo, así como las duchas, lavabos y WC. Éste nivel intermedio permite circular por la parte central de la instalación del Canal de Aguas Bravas y acceder al embarcadero del Parque Metropolitano del agua.

Bajo éste nivel, a la cota 195 se encuentran las embarcaciones de raft, kayak y canoa, para efectuar las actividades de agua.

El usuario debe preferentemente entrar al agua en la balsa inferior, sobretudo en sus bordes Este y Norte, en los que se ha dispuesto un sistema escalonado (escalones de 40 cm) para embarcar a cualquier nivel operativo del agua (entre las cotas 193 y 194,65). Se supone que el acceso a la balsa superior y al canal de aguas bravas se hará fundamentalmente mediante el remonte de embarcaciones. Para desembarcar y embarcar las balsas de rafting se ha previsto una rampa de acceso/salida del agua con el 10% de pendiente en la esquina sureste de la balsa inferior.

Los productos comerciales a ofrecer deben ser definidos por la gestión de la instalación y con su comercialización se definen las actividades a desarrollar, los equipos humanos y materiales para acompañar al cliente, la capacidad total de la instalación para cada actividad y el precio por el producto.

8. RESUMEN DE DATOS

INSTALACIONES DE BOMBEO

BOMBEO PRINCIPAL

Nº de bombas

4 + 1

Tipo

Axial sumergida

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	81 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Caudal unitario 3 m³/s
Potencia 250 kw
Altura manométrica 7 m.c.a.
Tuberías:
Nº Unidades: 5 ud. de PRFV
Diámetro: 1.200 mm
Longitud unitaria: 39 m
Válvulas:
Nº Unidades: 5 ud. de Válvula de Claveta
Diámetro: 1.200 mm

BOMBEO VACIADO Y ORNAMENTAL

Nº de bombas: 1 + 1
Tipo: Axial sumergida
Caudal unitario: 0,25 m³/s
Potencia: 37 kw
Altura manométrica: 7 m.c.a.
Tuberías de vaciado a Arqueta:
Nº Unidades: 1 ud. de PRFV
Diámetro: 500 mm
Longitud: 75 m
Tuberías para Caudal Ornamental:
Nº Unidades: 1 ud. de PRFV
Diámetro: 500 mm
Longitud unitaria: 50 m

INSTALACIONES DE DEPURACIÓN

Nº de filtros 3 uds.
Tipo Automático Multimedia
(antracita, sílex y granate)
Diámetro 1.800 mm
Caudales: de Servicio 31,2 a 52 m³/h; de
Contra lavado 90,8 m³/h y de Filtración 59 m³/h
Presión de trabajo: 1,5 a 5,0 bar
Accesorios: presostato diferencial, medidor de caudal
electromagnético ø =100 mm y pre-filtro de 25 l y 3 uds. de
bombas de 90 m³/h.
Dosificación de cloro: Bomba dosificadora 50 l/h
Incluso depósitos NaClO de 1 m³
(En este momento no se encuentra operativa)

CAPTACIÓN

CAPTACIÓN PRINCIPAL

Toma Canal del Depósito
Tuberías 1 Ud. de PRFV ø 600 mm
Longitud 830 m
Válvulas:
• Arqueta de Toma (Caudal del Depósito): 1 Ud. de corte ø=600 mm
• Arqueta de Llegada (Balsa Inferior): 1 filtro de globo ø=600 mm
• 1 válvula reguladora ø=600 mm

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	82 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



CAPTACIÓN SECUNDARIA

Toma
bombeo)
Tuberías
Longitud
Válvulas

Freático (junto estación de

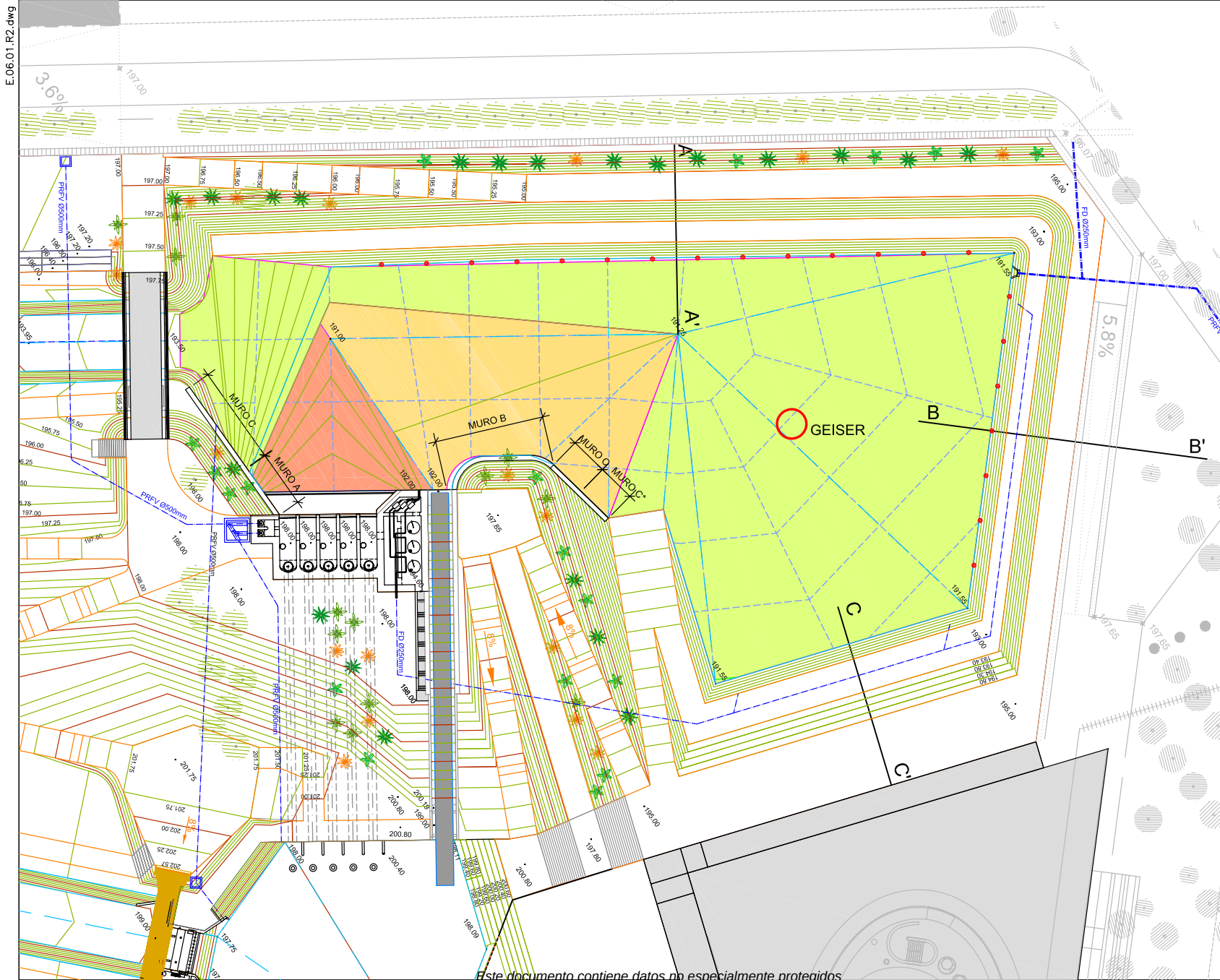
1 Ud. de FD ø 250 mm
20 m
1 Ud. de corte ø=250 mm

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Centro de Transformación (Torre del Agua)
Iluminación exterior mediante balizas y postes
Cuadros eléctricos y armarios
Sistema SCADA y de Control

FOTOGRAFÍAS





2		SEÑALIZACIÓN DE MURSOS	E.06.01.R2	E.06.01.R2
REVISION	DESCRIPCION	SUSITA	SUSITA	SUSITA
CANAL DE AGUAS BRAVAS				
PROYECTO CONSTRUCTIVO		CÓDIGO: 2402-01		
BALSA INFERIOR		Nº PLANO		
PLANTA		E.06.01.R2		
REDACTOR:		FECHA: 30/08/26		
JOSE LUIS MARTINEZ MAZAREGOS		ESCALA: 1:200		
COLABORADORES:		APROBACIÓN		
RAMÓN GANVET SOLÉ		REVISADO		
euroestudios		APROBADO		

DOCUMENTO

CAB Licitación_Pliego_20251229

ID FIRMA

15011853

PÁGINA

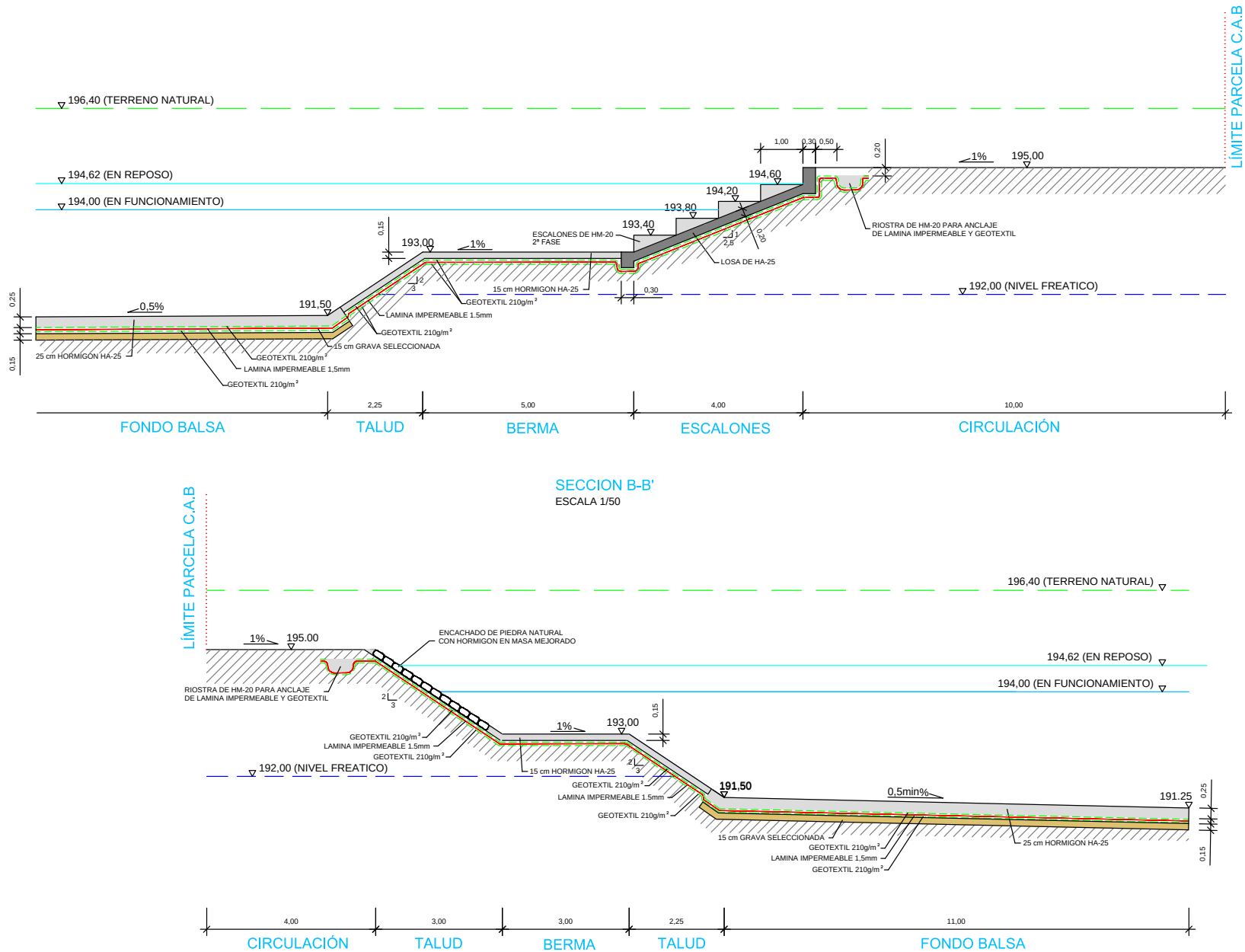
84 / 135

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

- LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
- ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA

29 de diciembre de 2025
29 de diciembre de 2025





ANEXO V – DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE NEGOCIO 2 (PABELLÓN EMBARCADERO)

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	86 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



ESTADO ACTUAL Y CRITERIOS TÉCNICOS Y ESTÉTICOS

PABELLÓN EMBARCADERO

UBICACIÓN: PARQUE DEL AGUA

OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARQUITECTA: PILAR PÉREZ FERNÁNDEZ

OCTUBRE 2025

Nº control: 0095

Unidad de negocio: 2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	1 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	87 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Sumario

1. INFORME.....3

1.1 Ubicación y situación urbanística.....3

1.2 Condiciones de inundabilidad.....4

1.3 Descripción del edificio. Estado actual.....6

1.3.1 Superficies.....7

1.3.2 Sistema estructural.....7

1.3.3 Cubierta.....8

1.3.4 Cerramientos, cerrajería y carpintería.....8

1.3.5 Revestimientos, pavimentación y falsos techos.....8

1.3.6 Instalaciones.....8

1.4 Obras a realizar.....8

1.4.1 Sistema estructural.....10

1.4.2 Cubierta.....10

1.4.3 Cerramientos, cerrajería y carpintería.....10

1.4.4 Revestimientos, pavimentación y falsos techos.....11

1.4.5 Instalaciones.....11

1.4.6 Rótulo.....11

1.5 Condiciones de posición y volumen.....11

1.5.1 Área de movimiento de la superficie cerrada:.....11

1.5.2 Área de movimiento de terraza:.....11

1.6 Resumen de las actuaciones a realizar.....12

1.7 Valoración de las actuaciones a realizar.....12

1.8 Fotografías del estado actual.....14

2. PLANOS.....21

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	2 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	88 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Asunto: Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación de un Quiosco-bar situado en el Parque del Agua, junto al embarcadero

Número de control: C-0095

Unidad de negocio: 2

Emplazamiento: Pabellón Embarcadero, Parque del Agua

A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el procedimiento de adjudicación de la concesión administrativa para la utilización privativa y explotación de quiosco para actividad hostelera, habiendo realizado visita de inspección el día 10 de febrero de 2025, se emite el presente informe.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2Njk2MzUwNTMzMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	14601746	PÁGINA	3 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE			FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

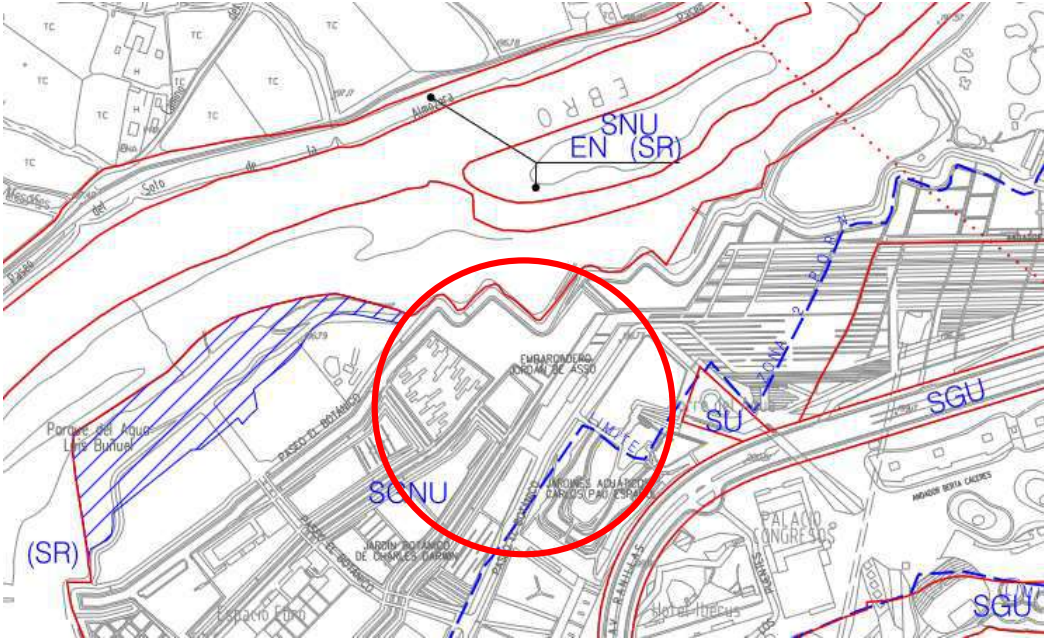
DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	89 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



1. INFORME

1.1 Ubicación y situación urbanística

El edificio está ubicado a un lado del Paseo el Botánico del Parque del Agua, al lado del embarcadero, sobre suelo clasificado como Sistema General No Urbanizable ZV PN (PU) 93.15 por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2024 (Plano de calificación y regulación del suelo I-13 del PGOU). Además está incluido dentro del Plan de Ordenación de Recursos naturales del Ebro, zona 2.



Plano de Clasificación 055 PGOU

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	4 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025

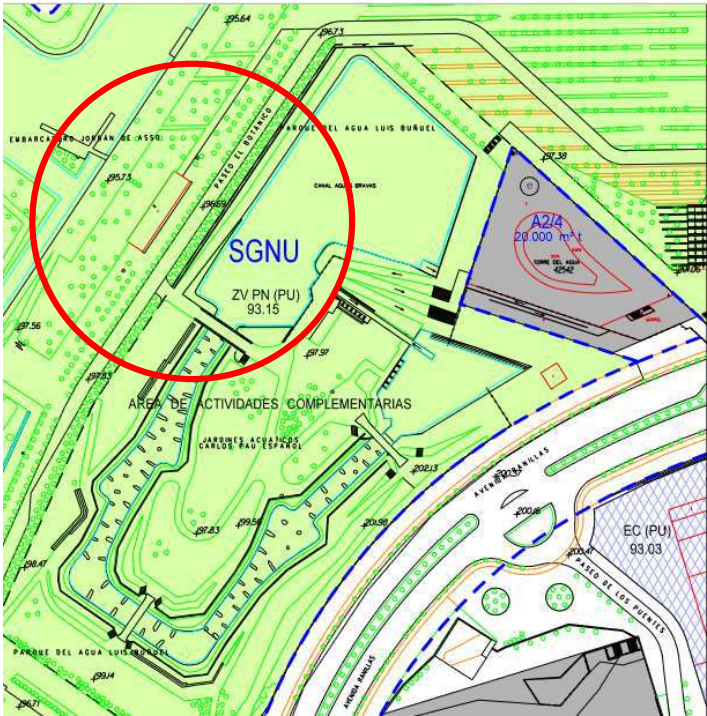
Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	90 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2



Detalle del plano de calificación y regulación del suelo I-13 del PGOU

1.2 Condiciones de inundabilidad

Se señala que el edificio está fuera de la zona de flujo preferente pero se encuentra en zona de afección por inundaciones del río Ebro con período de retorno de 500 años.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe técnico Embarcadero	ID FIRMA	14601746	PÁGINA	5 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	91 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



Zona de flujo preferente



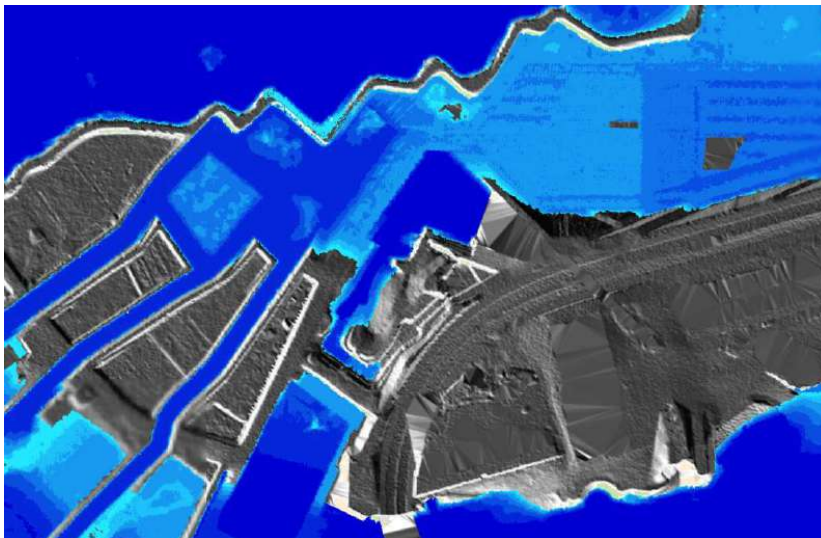
Zona de policía

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	6 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	92 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Peligrosidad por inundación fluvial T=500 años

Para las actuaciones a realizar se deberá cumplir con la normativa en materia de inundabilidad que resulte de aplicación, en especial en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

1.3 Descripción del edificio. Estado actual

Se trata de un edificio formado por una construcción semiabierta de superficie 314 m², actualmente desocupada, cuyo uso ha sido de quiosco-bar, además de almacén de embarcaciones, de bicicletas y de tren turístico. Cuenta también con aseos públicos. Se compone de una estructura de pórticos metálicos de una planta, que acoge unos maceteros corridos metálicos a lo largo de las fachadas por encima de la planta baja. La fachada está formada por una envolvente de celosía de caña de bambú sobre estructura metálica.

La zona de servicios, que acoge los usos de cocina, almacén de bicicletas, cuarto de reparación de bicicletas y aseos, se cierra mediante paneles horizontales y verticales de policarbonato, como una caja traslúcida dentro de la envolvente de bambú. El resto del pabellón es permeable al exterior. La fachada tiene también grandes puertas correderas en sus fachadas cortas, para dar acceso a la zona abierta interior, y cuenta también con grandes puertas basculantes en su fachada norte, todo ello para la entrada y salida del tren turístico por fachadas este y oeste y para el traslado de las embarcaciones almacenadas al embarcadero ubicado delante del edificio por la fachada norte. Las puertas basculantes también aparecen en el proyecto originario como elementos generadores de sombra una vez abiertos, sobre la zona de terraza exterior, ubicada en la fachada norte. La tabiquería interior en las zonas de servicios es de paneles de yeso laminado. Existen puertas seccionales para acceso a la zona de bicicletas.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	7 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	93 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



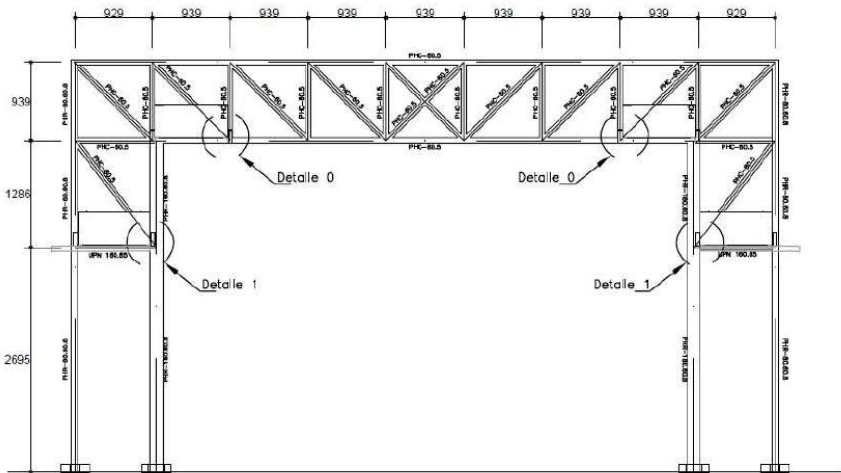
1.3.1 Superficies

Las superficies totales actuales son aproximadamente las siguientes:

- Superficies útiles:
 - terraza interior: 22,49 m2
 - bar: 12,10 m2
 - cocina: 5,5 m²
 - almacén: 6.36 m2
 - punto de información y taquilla: 9,20 m2
 - alquiler de bicicletas: 45,60 m2
 - taller de bicis: 8,83 m2
 - Aseos: 7,63 m2
 - espacio libre interior: 172,50 m2
- Superficie útil total: 290,21 m2
- Superficie construida aproximada : 314 m²

1.3.2 Sistema estructural

Se trata de una estructura metálica compuesta por pórticos arriostrados mediante cables y una subestructura metálica que sostiene maceteros corridos a dos niveles en sentido longitudinal y a un nivel en los alzados cortos.



PORTICO TIPO

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe técnico Embarcadero	ID FIRMA	14601746	PÁGINA	8 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	94 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



1.3.3 Cubierta

El edificio está abierto al exterior, excepto por la zona que contiene los servicios, que está cubierta con paneles de policarbonato sujetos por una subestructura metálica bajo los pórticos estructurales.

Existen también toldos que cubren parte de la zona libre interior.

1.3.4 Cerramientos, cerrajería y carpintería

La fachada de todo el pabellón está formada por una celosía de bambú sobre bastidor de acero. La zona de servicios además tiene paneles de policarbonato como cerramiento interior de la celosía de bambú. En las fachadas este y oeste se integran en el cerramiento de bambú sendas puertas correderas, y en la fachada norte tres puertas prelevas automatizadas que incluyen la celosía de bambú.

Las divisiones interiores entre aseos están formados por paneles de yeso laminado, y el cerramiento de la zona de servicios respecto a la zona libre interior también está realizado a partir de paneles de policarbonato. En estas fachadas interiores de policarbonato se ubican las ventanas de la barra de bar y taquilla, seccionales de aluminio, y dos puertas seccionales automatizadas de aluminio de acceso a la zona de alquiler de bicicletas.

El cerramiento de la CGP está realizado con bloque de arcilla expandida.

1.3.5 Revestimientos, pavimentación y falsos techos

Interiormente, los paramentos verticales interiores de la zona de servicio están pintados con pintura al temple sobre yeso laminado, excepto en los aseos, en los que existe aplacado de gres cerámico hasta altura de 1,50m., y resto pintado.

En las distintas estancias de estas zonas existen falsos techos de policarbonato sujetos por una subestructura metálica.

El pavimento interior es de hormigón tintado negro rebajado y pulido.

En la zona de terraza interior el pavimento es de entarimado de madera con tablas de pino cuperizado tratado al autoclave sobre rastreles de madera.

1.3.6 Instalaciones

El quiosco cuenta con instalación de abastecimiento y evacuación de agua, así como instalación eléctrica, ventilación y climatización. Cuenta con instalación de riego para las jardineras de fachada.

1.4 Obras a realizar

De acuerdo al deber de conservación establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 así como en la normativa urbanística de Aragón, concretamente en el artículo 254 del Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se deben mantener las edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	9 / 29
FIRMA		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
FECHA FIRMA		
27 de octubre de 2025		

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	95 / 135
FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
FECHA FIRMA		
29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
FECHA FIRMA		
29 de diciembre de 2025		



conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Por todo ello y en vistas a realizar una nueva concesión, se deberán realizar las actuaciones oportunas para dar cumplimiento a la normativa en vigor. Las obras deberán realizarse cumpliendo con toda la normativa en vigor aplicable al uso y a la edificación y a las instalaciones que sean necesarias.

Dichas obras se deberán reflejar en la correspondiente documentación técnica, firmada por técnico competente, que deberá presentarse para la obtención de las autorizaciones o títulos habilitantes oportunos. En dicha documentación se deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa relacionada, fundamentalmente el Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas del Ayuntamiento de Zaragoza y los reglamentos de instalaciones.

Se deberá prestar especial atención a las obras relacionadas con la normativa sectorial en materias de bares y requisitos higiénico-sanitarios. En particular, las siguientes normas, en lo que resulte de aplicación al establecimiento:

- Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen normas sobre ordenación de bares, restaurantes y cafeterías y establecimientos con música, espectáculo y baile.
- Real Decreto 3484/2000, de 29 de diciembre, por el que se establecen las normas de higiene para la elaboración, distribución y comercio de comidas preparadas.
- Decreto 8/2024, de 10 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Registro Sanitario de Establecimientos Alimentarios de Aragón y se establece el procedimiento de inscripción y autorización de los establecimientos alimentarios.
- Orden de 13 de octubre de 2009, de la Consejera del Departamento de Salud y Consumo por la que se desarrollan determinados aspectos del Decreto 131/2006.
- ORDEN SAN/994/2019, de 25 de julio, por la que se modifica la Orden de 13 de octubre de 2009, de la Consejera del Departamento de Salud y Consumo, por la que se desarrollan determinados aspectos del Decreto 131/2006.
- Reglamento (CE) no 852/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, relativo a la higiene de los productos alimenticios.
- Ordenanza Municipal de Higiene Alimentaria (BOPZ no 227 de 03.10.1988 y Modificación (BOPZ no 291, de 19/12/1996).

Se deberá asumir por parte del licitador la redacción del proyecto correspondiente y las posteriores obras de acondicionamiento del quiosco bar así como su mantenimiento.

El proyecto deberá plasmar una propuesta funcional y atractiva acorde a las necesidades de uso y explotación de su actividad bajo criterios de sostenibilidad y de accesibilidad. Estos criterios quedan definidos en el documento de "Criterios de Diseño" (Anexo IV, aptdos. 2 y 3) los cuales deberán regir los planteamientos generales de la propuesta.

El Ayuntamiento revisará los diseños y especificaciones del proyecto final, pudiendo modificar en cualquier momento las soluciones adoptadas para obtener desde el punto de vista funcional y estético el mejor resultado en la concepción general del conjunto quiosco-terraza.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	14601746	PÁGINA	10 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE			FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	96 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



El proyecto deberá contar con la aprobación del Ayuntamiento de Zaragoza.

Tras las obras se deberán presentar los certificados de final de la obra, así como los boletines o certificados de las instalaciones que sean necesarios.

Tras realizar visita de inspección el día 10 de febrero de 2025, se señalan las actuaciones mínimas a realizar, relacionadas a continuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran resultar necesarias.

1.4.1 Sistema estructural

Se deberá realizar la limpieza, preparación y tratamiento de todos los componentes de la estructura metálica que sufran corrosión.

Los maceteros corridos podrán ser reparados o se podrán ser eliminados, verificando que no se altere con ello el buen funcionamiento de la estructura metálica. Se deberá en este caso retirar también la instalación de riego que da servicio a estos maceteros.

1.4.2 Cubierta

Los paneles que forman la cubierta de policarbonato de la zona de servicio deberán ser renovados.

Los toldos textiles sobre la zona interior que se encuentran en mal estado serán eliminados o sustituidos. Los toldos de PVC, aparentemente en buen estado, se podrán mantener, siempre que tras revisión se verifique su buen estado.

1.4.3 Cerramientos, cerrajería y carpintería

El bambú de fachada en mal estado deberá ser debidamente tratado o sustituido por nuevas cañas de bambú guadua angustifolia de color natural d=90-110. También podrá renovarse completamente la celosía de fachada utilizando para ello el mismo tipo de bambú, listones de madera o de aluminio acabado madera texturizada mate.

Las puertas en fachada, tanto las correderas como las basculantes, se revisarán, repararán y podrán en funcionamiento.

Los paneles interiores de policarbonato en mal estado deberán ser sustituidos por nuevos paneles de policarbonato o podrán ser sustituidos por tabiques de yeso laminado u otro tipo de tabiquería seca.

Se retirará la división interior realizada en la zona de bicicletas realizada por anteriores adjudicatarios. Dependiendo de la actividad a la que sea destinado el pabellón, la zona de alquiler de bicicletas y taller de bicicletas podrá ser delimitada con tabiques fijos, eliminando las puertas prelevas (o se podrá proceder a su revisión, reparación y puesta en funcionamiento) de manera que podrá sumarse esta superficie a cocina, almacén, o a superficie libre interior para terraza.

Existen varios puntos donde la tabiquería tiene problemas de humedades. Estos puntos de posible entrada de agua deberán ser revisados y reparados antes de proceder a la renovación de la tabiquería.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	11 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	97 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



1.4.4 Revestimientos, pavimentación y falsos techos

Se repintarán los paramentos verticales pintados y se renovará el suelo de goma de cocina.

1.4.5 Instalaciones

Se deberán revisar y realizar las operaciones de reparación que resulten pertinentes, asegurando su correcto funcionamiento y obteniendo los boletines y certificados oportunos.

1.4.6 Rótulo

Se podrá instalar un rótulo mediante letras corpóreas de un máximo de 60 cm. de altura.

1.5 Condiciones de posición y volumen

Se definen dos áreas de movimiento del edificio en las que se delimitan las actuaciones a realizar para la colocación de los veladores o posibles ampliaciones de los quioscos.

1.5.1 Área de movimiento de la superficie cerrada:

El área de movimiento de superficie cerrada define la superficie sobre la que se debe ubicar obligatoriamente la superficie construida cerrada del Quiosco.

En este caso, y dada las características del edificio, su ubicación, y al estar dotado de un espacio interior suficiente, se señala un área de movimiento de superficie cerrada correspondiente al mismo volumen ya edificado, por lo que no se permitirá su ampliación.

1.5.2 Área de movimiento de terraza:

Es el área susceptible de ser ocupada con la colocación de mesas y sillas a modo de terraza velador como complemento a la superficie destinada a superficie cerrada. Deberán ser bien terrazas ordinarias o bien protegidas, según la definición y condiciones descritas en la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de Terrazas de Veladores del Ayuntamiento de Zaragoza.

En ellas se permitirá únicamente el mobiliario portátil, sombrillas, parasoles o demás elementos permitidos en la Ordenanza reguladora de la instalación de Terrazas de Veladores, de acuerdo con el Artículo 7 de Condiciones de Orden Estético referidos a estos elementos, fijados en la propia normativa.

En ningún caso dentro del área de movimiento de terraza podrán instalarse terrazas integradas con elementos anclados al suelo ni cualquier tipo de construcción que pueda dar lugar a la creación de nuevos espacios cerrados.

Se deberá garantizar la accesibilidad a personas con movilidad reducida a toda la zona de veladores.

El número máximo de veladores a instalar deberá ser previamente aprobado por el Ayuntamiento. No obstante, con carácter provisional se estima que el número de veladores a instalar en terraza podría en este caso aproximarse a 19.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	12 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	98 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTE		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



1.6 Resumen de las actuaciones a realizar

Las actuaciones se desarrollarán de acuerdo a los "Criterios de Diseño" definidos en el Anexo III, donde se establecen criterios de sostenibilidad (aptdo. 2) y criterios de accesibilidad (aptdo. 3). Así mismo, cumplirán la Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de Terrazas de Veladores aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 26 de mayo de 2021 (publicación BOPZ nº150 de 3 de julio de 2021), en lo que no sea contrario a lo establecido en éste informe, en el pliego de cláusulas que rige la concesión y demás documentación adjunta al mismo.

A modo de resumen de lo mencionado en los puntos anteriores, sin perjuicio de otras posibles actuaciones que puedan resultar necesarias:

- Limpieza, preparación y tratamiento de la estructura metálica con corrosión.
- Reparación o eliminación de los maceteros corridos en fachada.
- Renovación de cubierta de policarbonato de zona de servicio.
- Renovación o eliminación de todos textiles en mal estado.
- Reparación o sustitución de bambú de fachada.
- Revisión y reparación de puertas correderas y basculantes de fachada.
- Eliminación de tabiquería interior en zona de bicicletas.
- Reparación de puntos de entrada de agua en zona cerrada interior y sustitución de tabiquería en mal estado.
- Pintura de paramentos verticales y renovación suelo de cocina.
- Revisión y reparación de instalaciones.

1.7 Valoración de las actuaciones a realizar

La valoración aquí contenida es **aproximada y no vinculante** y se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que resulten necesarias.

No incluye honorarios profesionales ni equipamiento interior asociado al uso de bar que pudiera ser necesario (campana extractora, cocina, cámaras frigoríficas, mesas, etc.).

RESUMEN DE PRESUPUESTO APROXIMADO

El Presupuesto **estimado** y desglosado de las actuaciones sería el siguiente:

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	13 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	99 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2

CAPÍTULO		IMPORTE
1	ACTUACIONES PREVIAS Limpieza general y despeje mobiliario Demolición de tabique de placas de yeso laminado. Desmontaje de toldos	1.170,00 €
2	ESTRUCTURA Limpieza, preparación y tratamiento	5.500,00 €
3	CUBIERTA Cobertura de policarbonato Toldos	7.350,00 €
4	CERRAMIENTOS, CERRAJERÍA Y CARPINTERÍA Revestimiento de bambú Reparación de puertas Tabiques de policarbonato Tabiques de yeso laminado	23.550,00 €
5	REVESTIMIENTOS, FALSOS TECHOS Y PAVIMENTOS Pavimento caucho cocina bar almacén Repintado	1.800,00 €
6	INSTALACIONES Revisión y adecuación de las instalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad y PCI	1.200,00 €
7	EQUIPAMIENTO Y SEÑALIZACIÓN	500,00 €
8	GESTIÓN DE RESIDUOS	1.800,00 €
9	CONTROL DE CALIDAD	400,00 €
10	SEGURIDAD Y SALUD	800,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		44.070,00 €
13,00%	Gastos generales	5.729,10 €
6%	Beneficio industrial	2.644,20 €
	Suma	8.373,30 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA		52.443,30 €
21%	IVA	11.013,09 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL		63.456,39 €

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe técnico Embarcadero	ID FIRMA	14601746	PÁGINA	14 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	100 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



1.8 Fotografías del estado actual



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	15 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	101 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	16 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	102 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	17 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	103 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	14601746	PÁGINA	18 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE			FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	104 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025	



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2

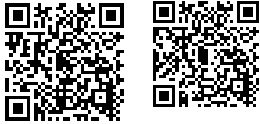


Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	19 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	105 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Código Seguro de Verificación: 50297MTC2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTC2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	20 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	106 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Zaragoza, la fecha de la firma electrónica

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	21 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	107 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2

2. PLANOS

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	22 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	108 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025

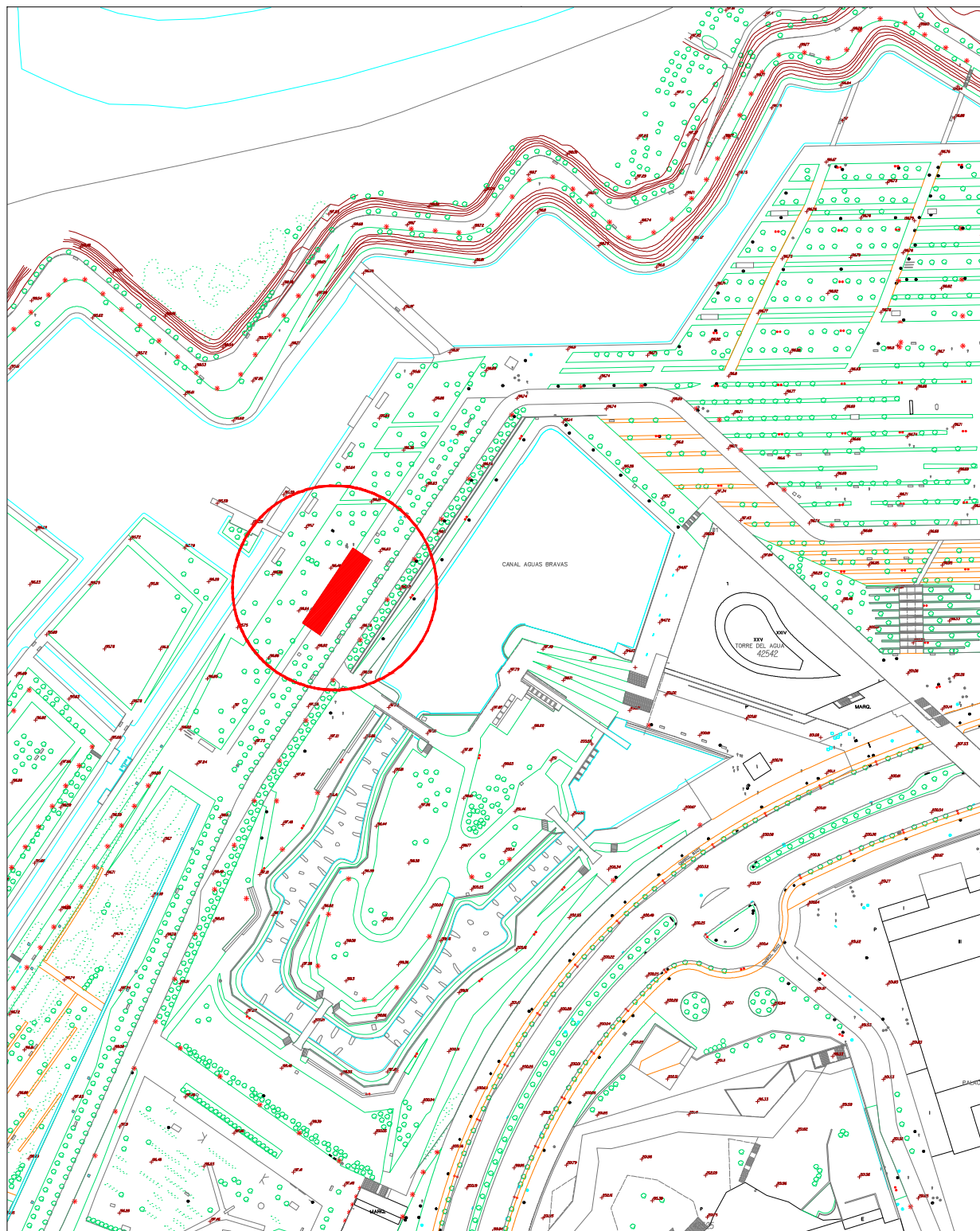


Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTC2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTC2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2



0 50 m

QUIOSCO EMBARCADERO | ESTADO ACTUAL
PARQUE DEL AGUA | **EMPLAZAMIENTO**
Escala 1/2000

P. 01

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	23 / 29

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

FECHA FIRMA
27 de octubre de 2025

1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

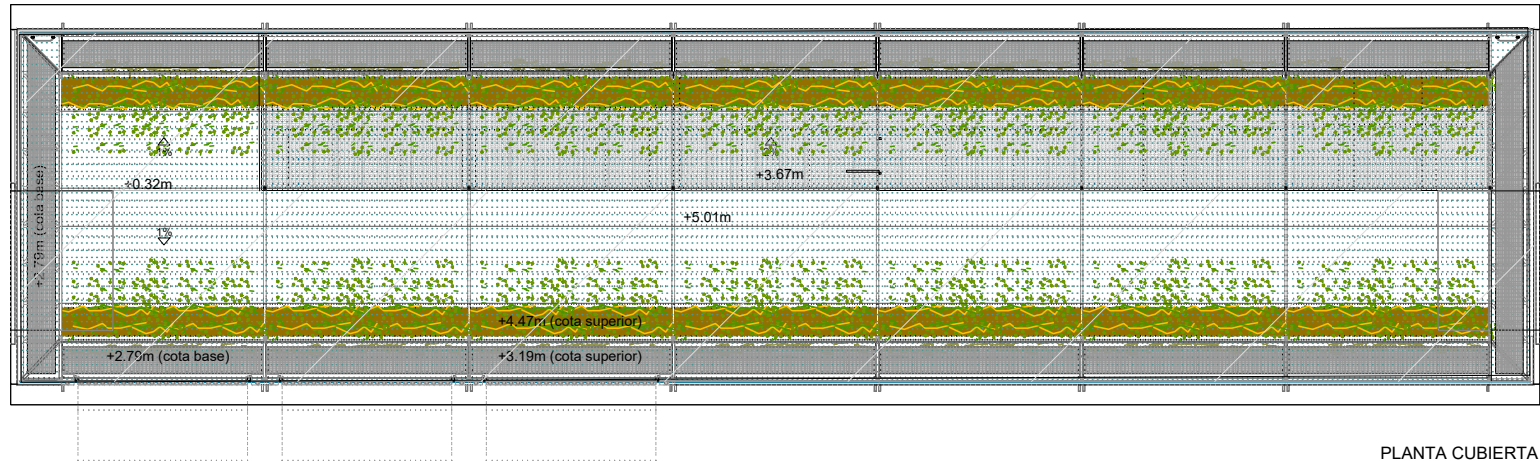
Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	109 / 135

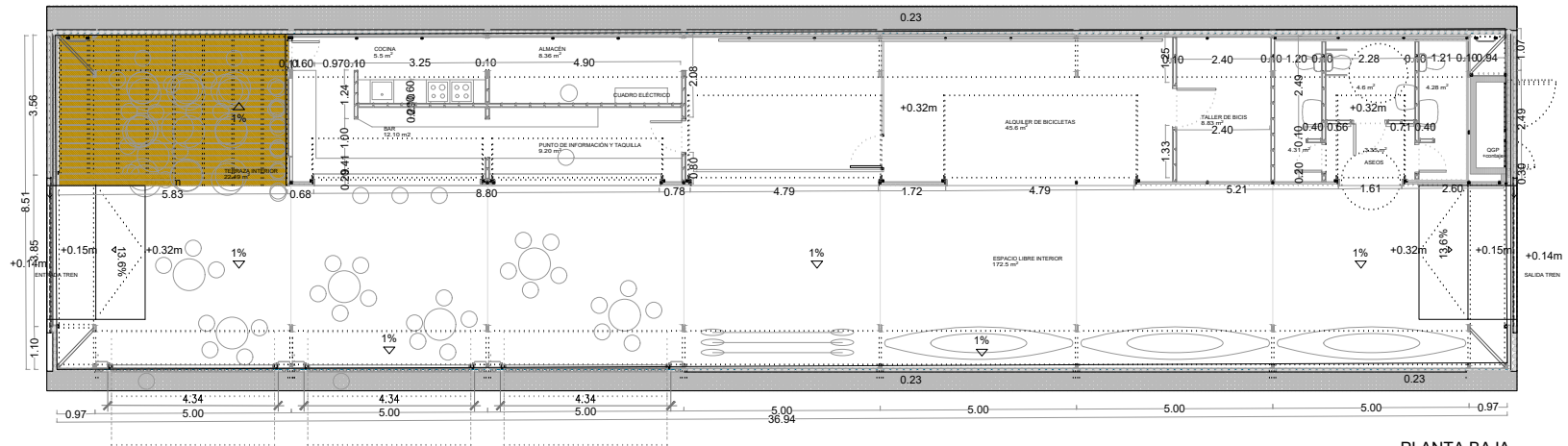
FIRMADO POR 2 FIRMANTES

FECHA FIRMA
29 de diciembre de 2025

1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO



PLANTA CUBIERTA



PLANTA BAJA

*Plantas, alzados y secciones obtenidos del Proyecto básico y de ejecución del Pabellón Embarcadero, redactado por aldayjover ARQUITECTOS, fechado en junio 2007



0 5 m

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

**QUIOSCO EMBARCADERO
PARQUE DEL AGUA**

**ESTADO ACTUAL
PLANTA BAJA Y CUBIERTA**
Escala 1/150

P. 02

DOCUMENTO

Informe técnico Embarcadero

ID FIRMA

14601746

PÁGINA

24 / 29

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA

27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO

CAB_Licitacion_Pliego_20251229

ID FIRMA

15011853

PÁGINA

110 / 135

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA

29 de diciembre de 2025

29 de diciembre de 2025



QUIOSCO EMBARCADERO
PARQUE DEL AGUA

ESTADO ACTUAL
ALZADOS LONGITUDINALES

Escala 1/150

P. 03

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA

27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	111 / 135

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

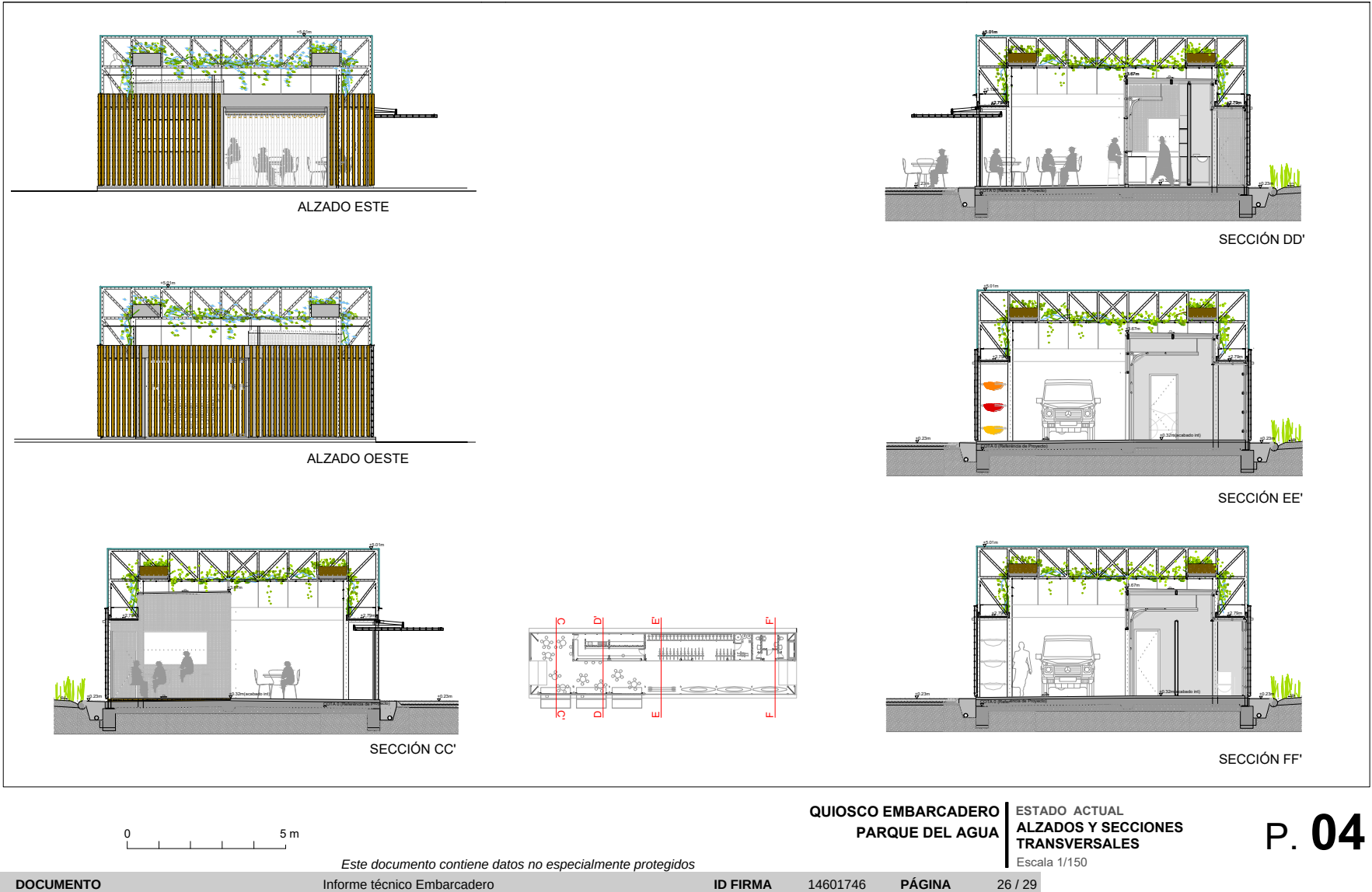
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA

29 de diciembre de 2025

29 de diciembre de 2025



FIRMADO POR 1 FIRMANTE
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA
27 de octubre de 2025

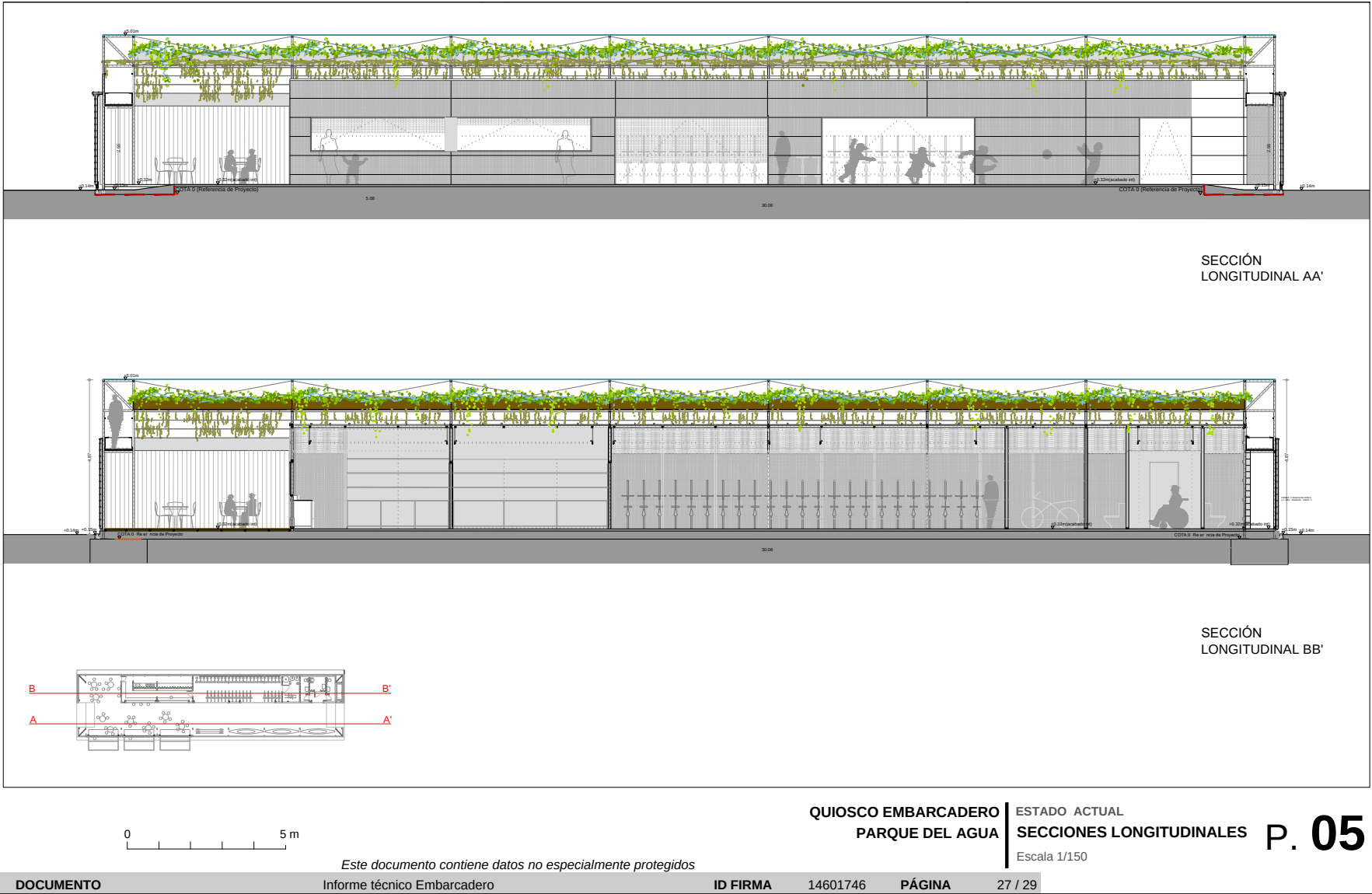
DOCUMENTO CAB_Licitacion_Pliego_20251229 **ID FIRMA** 15011853 **PÁGINA** 112 / 135

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: https://www.zaragoza.es/verifica
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2



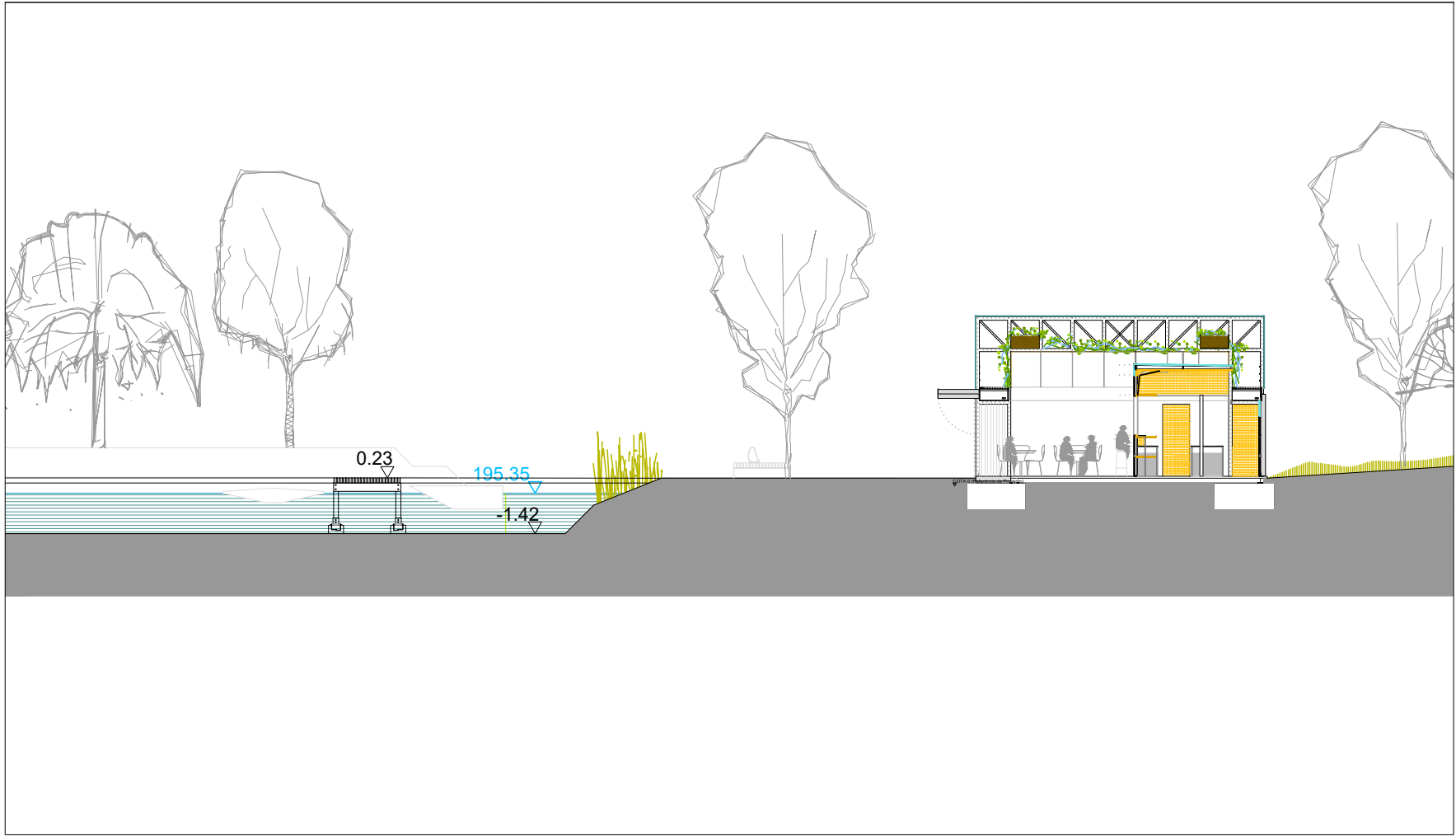
FIRMADO POR 1 FIRMANTE
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA
27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos					
DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	113 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verificar>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzMtI4NTE2



0 5 m

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

QUIOSCO EMBARCADERO | ESTADO ACTUAL
PARQUE DEL AGUA | **SECCIÓN TRANSVERSAL**
Escala 1/150

P. 06

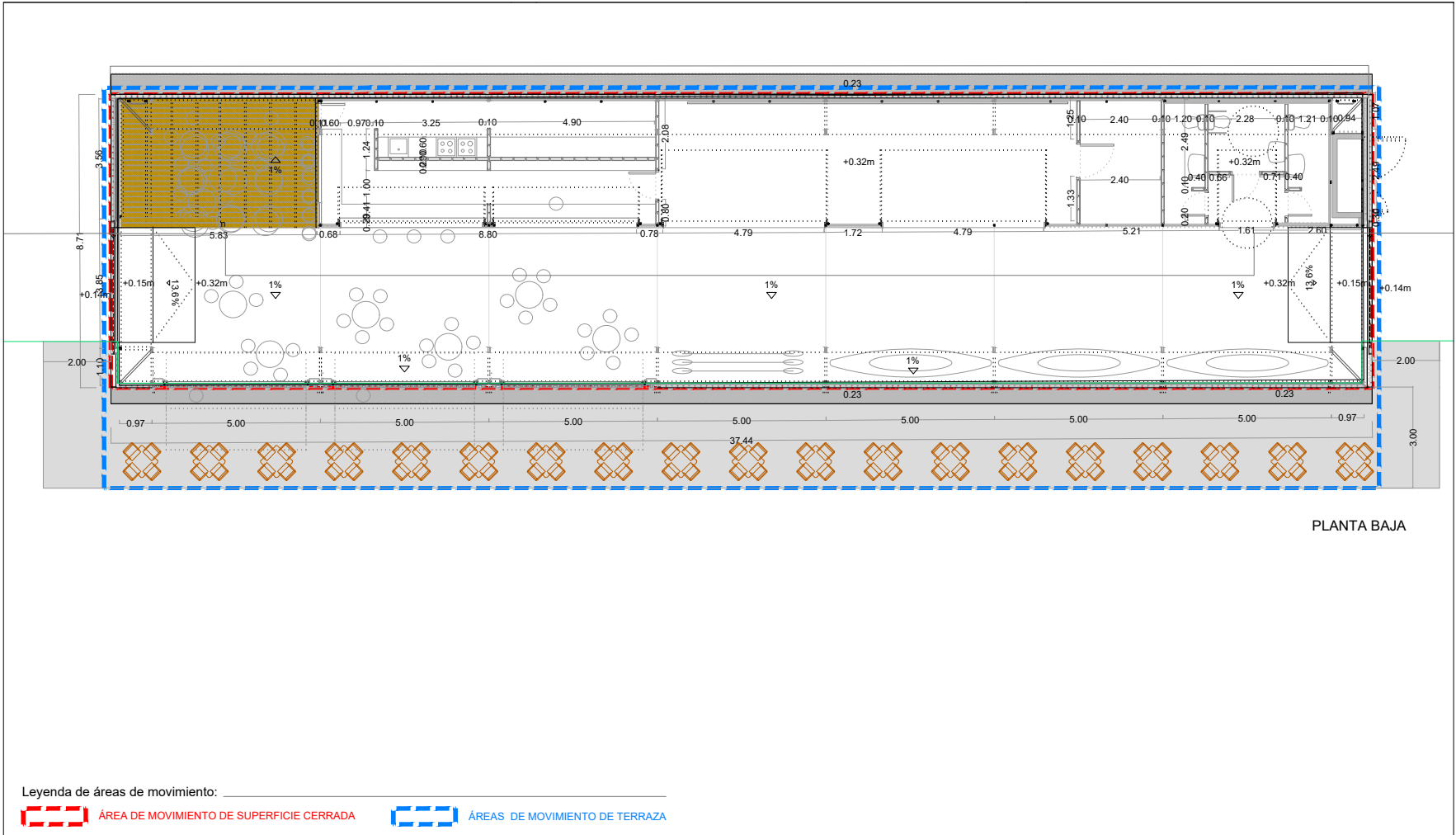
DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe técnico Embarcadero	14601746	28 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
FECHA FIRMA		
27 de octubre de 2025		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	114 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
FECHA FIRMA		
29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		
29 de diciembre de 2025		



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verificar>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzA0MTgzNTkzM1I4NTE2



0 5 m

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

QUIOSCO EMBARCADERO
PARQUE DEL AGUA
ESTADO REFORMADO
ÁREAS DE MOVIMIENTO
Escala 1/150

P. 07

DOCUMENTO	Informe técnico Embarcadero	ID FIRMA	14601746	PÁGINA	29 / 29
FIRMADO POR 1 FIRMANTE	FECHA FIRMA				
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	27 de octubre de 2025				

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	115 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES	FECHA FIRMA				
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	29 de diciembre de 2025				
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	29 de diciembre de 2025				



ANEXO VI – DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE NEGOCIO 4 (BAJOS TORRE DEL AGUA)

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	116 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



ESTADO ACTUAL Y CRITERIOS TÉCNICOS Y ESTÉTICOS PARA EXPLOTACIÓN DE LOCAL

**LOCAL EN PLANTAS SÓTANO -1 Y -2 DE LA TORRE DEL
AGUA**

UBICACIÓN: PARQUE DEL AGUA

OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

ARQUITECTA: PILAR PÉREZ FERNÁNDEZ

OCTUBRE 2025

Nº control: 0095
Unidad de negocio: 4

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	1 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	117 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzE4Mzc2Njc4ODMyNDQ3

Sumario

1. INFORME.....3

1.1 Ubicación y situación urbanística.....3

1.2 Descripción de los locales. Estado actual.....4

1.3 Condiciones de inundabilidad.....4

1.4 Descripción del estado actual.....6

1.4.1 Sistema estructural.....6

1.4.2 Cerramientos, cerrajería y carpintería.....6

1.4.3 Revestimientos, pavimentación y falsos techos.....6

1.4.4 Instalaciones.....7

1.5 Obras a realizar.....7

1.5.1 Limpieza general.....7

1.5.2 Sistema estructural.....8

1.5.3 Cerramientos, cerrajería y carpintería.....8

1.5.4 Revestimientos, pavimentación y falsos techos.....8

1.5.5 Instalaciones.....8

1.6 Valoración de las actuaciones a realizar.....8

1.7 Fotografías del estado actual.....10

2. PLANOS.....15

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe Técnico Local Torre del Agua	ID FIRMA	14601814	PÁGINA	2 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE			FECHA FIRMA		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			27 de octubre de 2025		

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	118 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NZE4MzczNjc4ODMyNDQ3

Asunto: Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación de los locales ubicados en plantas sótano -1 y planta sótano -2 del Edificio Torre del Agua, situado en Avda. de Ranillas, 4, Recinto Expo.

Número de control: C-0095

Unidad de negocio: 4

Emplazamiento: Edificio Torre del Agua, Avda. de Ranillas. Recinto Expo.

A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el procedimiento de adjudicación de la concesión administrativa para la utilización privativa y explotación de los locales ubicados en planta sótano -1 y sótano -2 de la Torre del Agua, asociados al Canal de Aguas Bravas, y habiendo realizado visita de inspección el día 10 de febrero de 2025, se emite el presente informe.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	3 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	119 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



1.2 Descripción de los locales. Estado actual

El edificio de la Torre del Agua tiene una altura de 85 metros y contiene en parte de su zócalo de tres plantas los servicios adscritos a la instalación del Canal de Aguas Bravas, así como el acceso principal del público comercial al mismo.

Los locales vinculados al Canal de Aguas Bravas ubicados en el zócalo de la Torre del Agua se distribuyen en dos plantas: sótano-1, y sótano-2. En ellas se ubican las oficinas, los espacios de atención al público, el almacén y la lavandería del material deportivo, el almacén de embarcaciones y otros espacios necesarios para la gestión del negocio del Canal de Aguas bravas.

El acceso principal a la planta sótano -1 (cota 197,8 m.) se realiza desde la esquina norte del zócalo de la torre, en un acceso exclusivo para el local del Canal de Aguas Bravas, desde la Plaza de la Torre del Agua, junto al acceso a la zona del aparcamiento e instalaciones de la Torre del Agua. En esta planta se encuentran ubicadas las dependencias destinadas a recepción, oficinas de administración y archivos, tienda, botiquín, aseos, vestuarios, lavandería, locales para personal, sala de reuniones, aulas, etc.. en algunas de estas dependencias la altura libre es inferior a 2,50m. Desde esta planta a través del núcleo de escaleras 4 se accede a la planta sótano -2. En esta planta sótano-2, situada a la cota 194.90 m., y con una altura libre de 2,44 m., se ubica un amplio local para almacén de embarcaciones, y un cuarto, situado bajo las escaleras exteriores, destinado a almacén general y/o taller. También se ha realizado una sala destinada a aseo y almacén. El almacén de embarcaciones se encuentra al mismo nivel que la balsa inferior del Canal de Aguas Bravas, y está conectado a ella mediante un sistema de puertas correderas en la fachada del almacén.

En la planta baja del zócalo, a la cota 201 m., fuera del área de concesión, se han previsto las instalaciones eléctricas (conjuntas con las de la Torre del Agua) para salvaguardarlas de riesgo de inundación en avenidas extraordinarias.

En estos locales de planta sótano -1 y -2 resulta necesario su amueblamiento y equipamiento (compra de mobiliario, lavadoras, barcas, neoprenos, material náutico, etc.). El adjudicatario dispondrá de espacios como el hangar, que podrá poner a disposición de clubes de piragüismo, federaciones y particulares únicamente para la guarda y custodia de embarcaciones y material náutico, siempre vinculados a la actividad principal.

La superficie construida aproximada de ambas plantas es de 1.140 m² en la planta sótano -1 y 695 m² en la planta sótano -2.

Por todo lo descrito, los locales ubicados en las plantas sótano -1 y -2 del edificio de la Torre del Agua están directamente vinculados al Canal de aguas bravas y constituyen una parte esencial para la comercialización y gestión de las actividades del Canal de Aguas Bravas, siendo la vía principal de acceso a sus instalaciones.

1.3 Condiciones de inundabilidad

Se señala que el edificio se encuentra en zona de afección por inundaciones del río Ebro, quedando la parte baja en zona inundable con período de retorno de 500 años. La planta sótano -1 se considera zona de menos riesgo al estar elevada sobre la cota del río, pero pudiera sufrir inundaciones en periodos extraordinarios. El hangar de almacenamiento de embarcaciones en planta sótano -2 es susceptible de inundarse cuando el nivel del Ebro alcance valores cercanos a los 1.000 m3/sg. El diseño de los cerramientos y de las instalaciones del local sótano -2 de la Torre del Agua,

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe Técnico Local Torre del Agua	ID FIRMA	14601814	PÁGINA	5 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA			
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025			

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

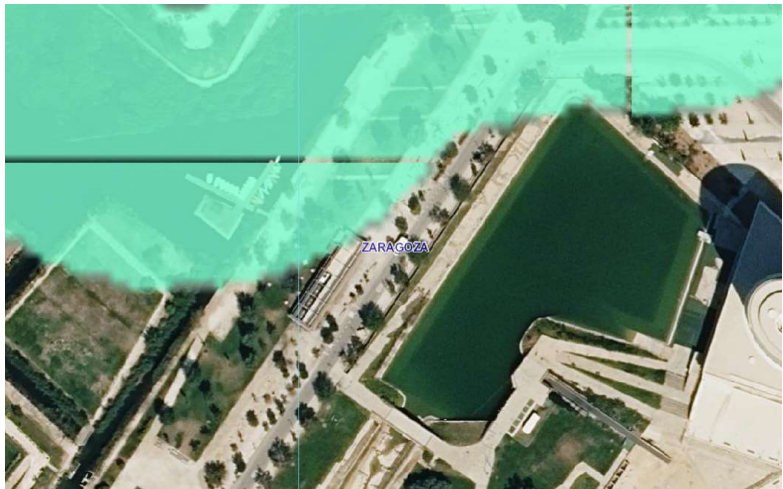
DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	121 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA			
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025			
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025			



está diseñado para esta circunstancia, y en ningún caso el adjudicatario podrá alegar desconocimiento, ni solicitar indemnización alguna de producirse inundación.



Zona de flujo preferente



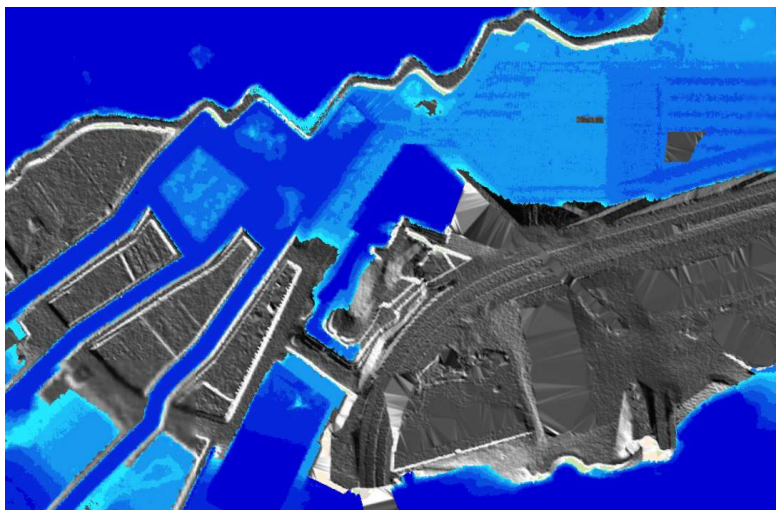
Zona de Policía

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	6 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	122 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Peligrosidad por inundación fluvial T=500 años

1.4 Descripción del estado actual

1.4.1 Sistema estructural

El edificio se cimenta mediante una losa de canto 1,5 m que ocupa toda la superficie del zócalo y que se apoya en un estrato de gravas situado a escasa profundidad (cota +192,00).

La estructura de los niveles inferiores se resuelven mediante losas macizas de hormigón armado de carácter convencional apoyadas en una trama bastante regular de soportes circulares de hormigón armado con interjes 9,28 x 5,19 m2.

1.4.2 Cerramientos, cerrajería y carpintería

La fachada practicable de ambas plantas se encuentra realizada con celosías de lamas de aluminio extruida rectangular fijas sobre marcos o montantes de aluminio extruido, con puertas abatibles integradas en ellas.

En planta sótano -1 las salas que dan fachada al exterior tienen huecos corridos horizontales en la unión con falso techo y están realizados en carpintería de aluminio con partes fijas y partes correderas. Estas carpinterías son exteriores a la alineación de los pilares, quedando éstos vistos por el interior.

En algunos de los aseos han sido eliminados los paneles separadores de cabinas.

1.4.3 Revestimientos, pavimentación y falsos techos

Los revestimientos interiores son mayoritariamente azulejo cerámico rectificado en aseos y vestuarios y pintura sobre yeso en el resto de salas.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	7 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	123 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Los solados interiores están realizados en baldosa de terraza en sótano -1, con azulejos y baldosas en los aseos y vestuarios, y de hormigón en la planta sótano -2.

En la planta sótano -1, los falsos techos son fijos, excepto en el pasillo, donde es acústico y registrable. En planta sótano -2 no existe falso techo.

1.4.4 Instalaciones

El local cuenta con instalación de abastecimiento y evacuación de agua, así como instalación eléctrica, ventilación, climatización y prevención de incendios.

Por la reciente utilización de los locales se prevé el correcto funcionamiento de las instalaciones para la obtención de los boletines y certificados oportunos.

1.5 Obras a realizar

De acuerdo al deber de conservación establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 así como en la normativa urbanística de Aragón, concretamente en el artículo 254 del Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se deben mantener las edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Por todo ello y en vistas a realizar una nueva concesión, se deberán realizar las actuaciones oportunas para dar cumplimiento a la normativa en vigor. Las obras deberán realizarse cumpliendo con toda la normativa en vigor aplicable al uso y a la edificación y a las instalaciones que sean necesarias. Dichas obras se deberán reflejar en la correspondiente documentación técnica, firmada por técnico competente, que deberá presentarse para la obtención de las autorizaciones o títulos habilitantes oportunos. En dicha documentación se deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa relacionada, fundamentalmente el Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas del Ayuntamiento de Zaragoza y los reglamentos de instalaciones.

Se deberá asumir por parte del licitador la redacción del proyecto correspondiente y las posteriores obras de acondicionamiento así como su mantenimiento. El proyecto de acondicionamiento deberá plasmar una propuesta funcional y atractiva acorde a las necesidades de uso y explotación de su actividad bajo criterios de sostenibilidad y de accesibilidad, y deberá contar con la aprobación del Ayuntamiento de Zaragoza.

Tras las obras se deberán presentar los certificados de final de la obra, así como los boletines o certificados de las instalaciones que sean necesarios.

Tras realizar visita de inspección febrero de 2025, se señalan las actuaciones que se relacionan a continuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran resultar necesarias.

1.5.1 Limpieza general

Se deberá proceder a la limpieza total del interior de los locales.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	8 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTES		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	124 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



1.5.2 Sistema estructural

En defecto de actuaciones más profundas, se considera que el estado de conservación general de la estructura de hormigón, sin apreciarse signos de lesiones. Por lo que se considera que no se debe actuar.

1.5.3 Cerramientos, cerrajería y carpintería

Se comprobará que toda la cerrajería y carpintería exterior funciona correctamente y se reparará en caso de que no lo haga. Se realizará su limpieza y reparación de posibles corrosiones.

El aseo y vestuario de planta sótano será eliminado o se mejorarán sus condiciones.

1.5.4 Revestimientos, pavimentación y falsos techos

Existen varias zonas de falsos techos con humedades o en algún caso con paneles descolgados que deberán ser reparados.

En los aseos existen también zonas en las que se repondrán los azulejos faltantes.

Se repondrán los paneles de separación de cabinas que han sido desmontados en los aseos en caso de que se mantenga la distribución existente.

1.5.5 Instalaciones

Las instalaciones se encuentran en buen estado general. No obstante, se deberán revisar y realizar las operaciones de reparación que resulten pertinentes, asegurando su correcto funcionamiento y obteniendo los boletines y certificados oportunos.

1.6 Valoración de las actuaciones a realizar

La valoración aquí contenida es aproximada y no vinculante y se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que resulten necesarias.

No incluye honorarios profesionales ni equipamiento interior asociado al uso que pudiera ser necesario.

RESUMEN DE PRESUPUESTO APROXIMADO

El Presupuesto estimado y desglosado de las actuaciones sería el siguiente:

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe Técnico Local Torre del Agua	ID FIRMA	14601814	PÁGINA	9 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE			FECHA FIRMA		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			27 de octubre de 2025		

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	125 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO			29 de diciembre de 2025		



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NZE4MzczNjc4ODMyNDQ3

CAPÍTULO		IMPORTE
1	LIMPIEZA GENERAL	3.900,00 €
2	CERRAMIENTOS, CERRAJERÍA Y CARPINTERÍA	3.300,00 €
3	REVESTIMIENTOS, FALSOS TECHOS Y PAVIMENTOS	22.400,00 €
4	INSTALACIONES	3.100,00 €
5	GESTIÓN DE RESIDUOS	1.500,00 €
6	CONTROL DE CALIDAD	300,00 €
7	SEGURIDAD Y SALUD	600,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		35.100,00 €
13,00%	Gastos generales	4.563,00 €
6%	Beneficio industrial	2.106,00 €
	Suma	6.669,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA		41.769,00 €
21%	IVA	8.771,49 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL		50.540,49 €

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe Técnico Local Torre del Agua	ID FIRMA	14601814	PÁGINA	10 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	126 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



1.7 Fotografías del estado actual



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NZE4MzczNjc4ODMyNDQ3

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe Técnico Local Torre del Agua	ID FIRMA	14601814	PÁGINA	11 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	127 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NZE4MzczNjc4ODMyNDQ3



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	12 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	128 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	29 de diciembre de 2025	



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	13 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	129 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC2MTU2NZE4Mzc4Njc4ODMyNDQ3



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	14 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	130 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Zaragoza, a la fecha de la firma electrónica

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzE4MzczNjc4ODMyNDQ3

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	15 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	131 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNTMzNDExMTAwNDg3

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MTU2NzE4MzczNjc4ODMyNDQ3

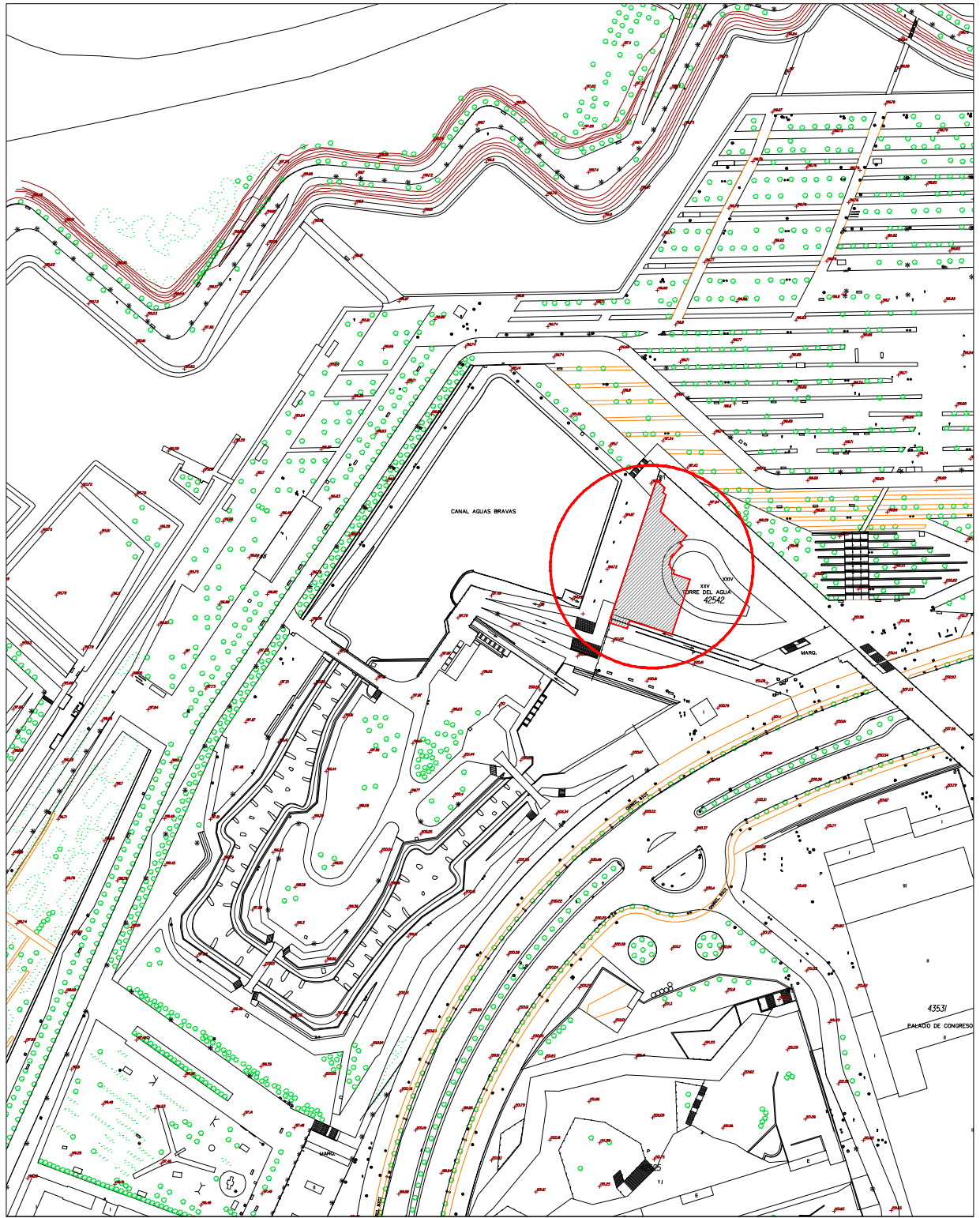
2. PLANOS

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
Informe Técnico Local Torre del Agua	14601814	16 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	ID FIRMA	PÁGINA
CAB_Licitacion_Pliego_20251229	15011853	132 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		FECHA FIRMA 29 de diciembre de 2025
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025



0 50 m

LOCAL EN EDIFICIO TORRE DEL AGUA
PARQUE DEL AGUA

ESTADO ACTUAL
EMPLA AMIENTO
Escala 1/2000

P. 01

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO

Informe Técnico Local Torre del Agua

ID FIRMA

14601814

PÁGINA

17 / 19

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA

27 de octubre de 2025

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO

CAB_Licitacion_Pliego_20251229

ID FIRMA

15011853

PÁGINA

133 / 135

FIRMADO POR 2 FIRMANTES

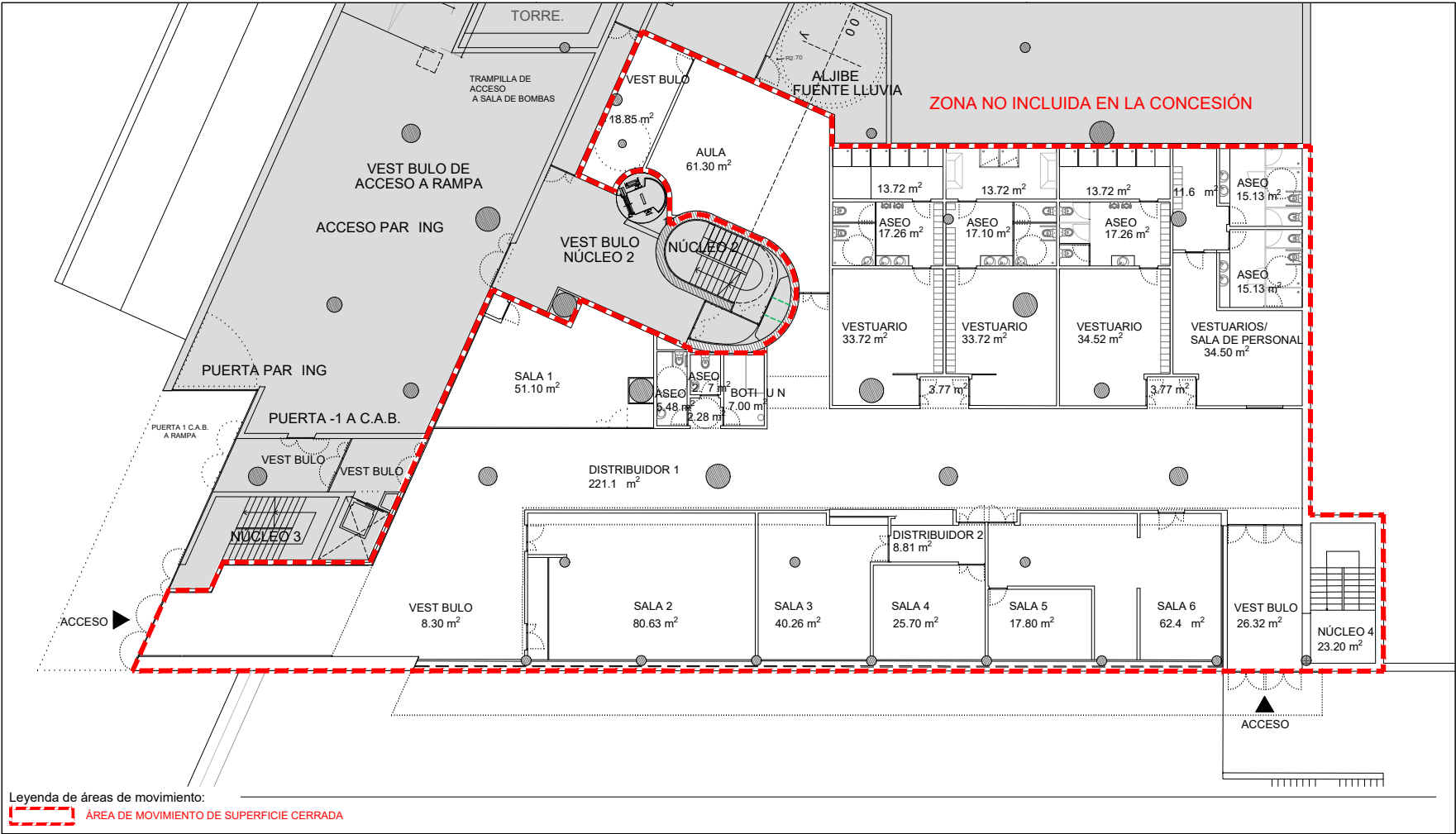
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

FECHA FIRMA

29 de diciembre de 2025
29 de diciembre de 2025

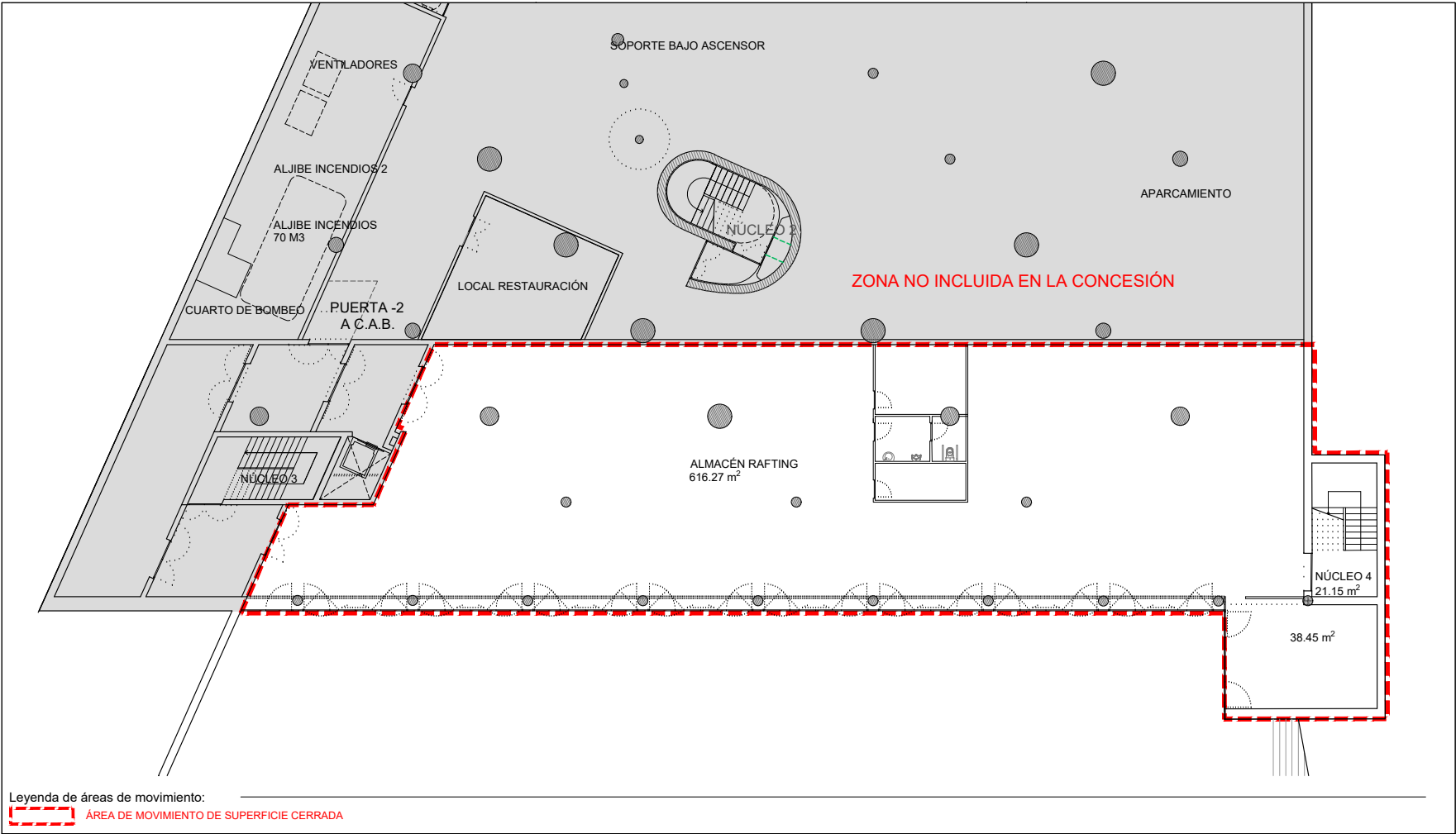


Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verificar>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2Njk2MzUwNjZmZDExMTAwNDQ3



DOCUMENTO	Informe Técnico Local Torre del Agua	ID FIRMA	14601814	PÁGINA	18 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA			
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		27 de octubre de 2025			

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	134 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES		FECHA FIRMA			
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025			
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO		29 de diciembre de 2025			



0 5 m

LOCAL EN EDIFICIO TORRE DEL AGUA
PARQUE DEL AGUA

ESTADO ACTUAL
PLANTA SÓTANO -2 (COTA +194.90)
Escala 1/250

P. 03

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Informe Técnico Local Torre del Agua	ID FIRMA	14601814	PÁGINA	19 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. PILAR PEREZ FERNANDEZ - ARQUITECTA DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				27 de octubre de 2025	

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	CAB_Licitacion_Pliego_20251229	ID FIRMA	15011853	PÁGINA	135 / 135
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. LORENA MUNIESA AZCON - JEFA DE LA UNIDAD DE CONCESIONES DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	
2. ENRIQUE ASENSIO GARCIA - JEFE DE LA OFICINA DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO				29 de diciembre de 2025	