



AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LA VERA

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS QUE RIGE LA ADJUDICACION, EN REGIMEN DE LIBRE CONCURRENCIA, DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DEL LLAMADO "QUIOSCO DEL PUENTE ROMANO", EN ESTE TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRIGAL DE LA VERA".

1.- OBJETO

El presente pliego de prescripciones técnicas tiene por objeto la determinación de las condiciones de este tipo que deben regir la concesión demanial del uso normal privativo, de una zona del Parque Público de la Garganta de Alardos, para la explotación y conservación, como Café-bar, del quiosco existente y la zona exterior al mismo.

Esta concesión está sujeta a las especificaciones y limitaciones contenidas en este pliego, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en las demás disposiciones aplicables y conlleva los siguientes cometidos:

a) Obtención de las correspondientes licencias y/o autorizaciones, municipales o sectoriales, incluso ambientales, para la ejecución de las obras e implantación de la actividad que resulten necesarias para la prestación de los servicios propios a esta, asumiendo los gastos de redacción de la documentación técnica que en cada caso proceda, y el pago de las tasas y tributos requeridos.

b) Al amparo de las licencias y/o autorizaciones mencionadas, la ejecución de las obras e infraestructuras de acondicionamiento de la edificación y de la terraza exterior, bajo dirección facultativa, así como la dotación al mismo de los medios materiales, mobiliario, instalaciones y equipamiento, que requieran la actividad a desarrollar por el adjudicatario de Café, Bar o Restaurante, cumpliendo en cualquier caso los requisitos establecidos en los Pliegos de Condiciones Administrativas y Técnicas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación.

c) Ejecución o actualización de las acometidas a las Infraestructuras públicas de servicios que sean necesarias, de conformidad con lo indicado por el departamento municipal de Obras Públicas y por las compañías suministradoras, realizando ante estas la gestión oportuna para contratar dichos servicios, asumiendo los gastos de alta y consumo.

La prestación y explotación de la concesión del uso de restauración de forma permanente, debiendo conservar y mantener la Instalación en perfecto estado, siendo por cuenta del concesionario la realización de las obras de reparación que procedan.

2. RÉGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA APLICABLE.-

La concesión objeto de este contrato, por tratarse de un uso privativo normal de un bien de dominio público, se encuentra enmarcada dentro del régimen jurídico indicado en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

De esta forma el concesionario habrá de cumplir cuantas disposiciones legales le resulten de aplicación como consecuencia de la ejecución del objeto de la concesión.

Será de obligado cumplimiento, además de la normativa aplicable en materia de Régimen Local y de Bienes de la Entidades Locales, la normativa urbanística y de la edificación, ordenanzas municipales. y normativa sectorial en relación con las obras, actividades y servicios que se lleven a cabo en esta concesión, incidiendo en el cumplimiento de la normativa de accesibilidad y seguridad.

3.- DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DE LA CONCESIÓN.-

Los terrenos objeto de la concesión, destinado a parque, donde se emplaza el quiosco, tienen una extensión superficial de aproximadamente 1750 m², son de titularidad municipal, y forman parte del Parque situado paralelamente a la C/ Garganta de Alardos, paralelo a las zonas de baño de la Garganta de Alardos y, en concreto, a la piscina natural del Puente Romano.





Según los datos facilitados conforme al Plan General Municipal, y comprobación realizada, el quiosco tiene una superficie construida de 215,68 m², 124,26 m² en la planta baja y 61,62 m² en la planta alta, más un porche de madera de 138,50 m² abierto en todo su perímetro, aunque catastralmente constan erróneamente 111 m², y fue construido en el año 1960 en la zona norte de la parcela, junto al Puente Romano existente, para dotar de servicios de hostelería a la zona de baños de la garganta cuando no existían servicios prestados al turismo estival desde la esfera privada por la distancia con el núcleo urbano establecido en aquella época.

El conjunto de bienes objeto de concesión demanial, se compone de un edificio, un porche y una zona exterior, en su mayor parte adecuada y destinada a terraza.

En la actualidad el edificio cuenta con las siguientes acometidas:

- Acometida a la red municipal de saneamiento.
- Acometida eléctrica.
- Acometida de agua.

Este elemento se destinará a los servicios propios que funcionalmente requiere la actividad, debiendo contar con un programa mínimo de cocina, oficio con zona de barra al exterior, aseos diferenciados por sexos, uno de ellos accesible, vestuario y aseo del personal manipulador de alimentos, despensa, habitáculo para productos de limpieza, y cuarto de basuras ventilado.

En la zona exterior, y sobre una superficie máxima de 60 m², el concesionario podrá proponer la instalación de terrazas exteriores, no cubiertas, mediante sombrillas.

La terraza que se proponga, cubierta o no, deberá formar un todo uniforme con el quiosco, sin que la superficie total ocupada exceda de 60 m².

4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

Datos de Planeamiento:

FIGURA DE PLANEAMIENTO	P.G.M. DE MADRIGAL DE LA VERA
FECHA DE APROBACIÓN	18 DE NOVIEMBRE DE 2011
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACION	PR0 2. <i>Parques, jardines y zonas libres</i>

Se asimilan parques, jardines y zonas libres en este Plan General a los tipos de zonas definidos en el reglamento de Planeamiento, artículo 30 del Decreto 7/2007, Zonas de Acompañamiento al Viario (ZAV).

Uso Característico: Zonas verdes, parques, jardines y espacios libres de usos públicos.

Ocupación de parcela: 5 por cien de la superficie del parque.

Edificabilidad: 0,05 m²/m²





AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LA VERA

De acuerdo con lo indicado en el **Artículo 3.3.2.8.** del Plan General Municipal.

USOS

USO PRINCIPAL	
E. LIBR. Y ZONAS VERDES	
USOS COMPATIBLES	
DOTACIONAL EN CATEGORÍA 4ª, VINCULADO AL ESPACIO LIBRE EN DONDE SE ASIENTA	Destino: Público Situación: Parcela

Categoría 4ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

ANÁLISIS URBANÍSTICO

Una vez comprobada in situ la situación de las instalaciones, así como lo establecido en el planeamiento de aplicación, se informa que el uso pretendido no es autorizable desde el punto de vista urbanístico, al tratarse de una instalación propia del uso terciario, *establecimientos destinados a la relación social, entretenimiento y recreo de las personas.*

Conforme al artículo 142.1 b) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura "Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación en los términos previstos en los preceptos siguientes. La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación.

b) La entrada en vigor de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico o territorial, llevará aparejada la declaración en situación sobrevenida de fuera de ordenación de aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que existiendo con anterioridad y al amparo de título habilitante, no se ajusten a los parámetros urbanísticos a determinar por el nuevo plan, por motivos diferentes a los establecidos en el primer apartado, A, de este artículo.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado, salvo que el nuevo plan de manera expresa impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general. Se podrá cambiar el uso y actividad al que estén destinadas las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que para ello no se ejecuten obras no permitidas.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, se permitirá la ejecución de obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones, y las obras que lleven por objeto su adaptación al plan o aquellas destinadas a adaptar o introducir las condiciones de accesibilidad exigibles.

5.- CONDICIONES TÉCNICAS Y PRESCRIPCIONES PARTICULARES

Características de la actividad a desarrollar por el concesionario.

De acuerdo con las características arquitectónicas del elemento construido y de la zona objeto de concesión, la modalidad del aprovechamiento se corresponde con la ocupación de dominio público mediante quiosco permanente con terraza, que podrá ser cubierta o no.



El establecimiento permanente se destinará exclusivamente a la actividad de hostelería, bar-café, establecimientos con mostrador, barra o similar, que sirvan al público bebidas acompañadas o no, de tapas o raciones para aperitivos, bocadillos y repostería para su consumo en el mismo local.

Si quisiera destinarse a restaurante será por cuenta del concesionario la obtención de la **licencia de apertura necesaria** que, en su caso, resulte pertinente para la puesta en marcha y ejercicio de la actividad objeto de la concesión conforme al DECRETO 181/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de las empresas de restauración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.), que deberá ser realizada con sujeción a las especificaciones contenidas en la normativa municipal urbanística y ambiental y en la legislación autonómica o estatal que resulte de aplicación por razón de la materia.

Dada la situación en un parque público y área recreativa de baño queda expresamente prohibida la utilización del establecimiento como discoteca, sala de fiestas, restaurante con espectáculo, bar de copas o similar. No se podrán realizar labores de cocina en la zona exterior del edificio.

Por otra parte, el concesionario asumirá el riesgo y ventura derivado de las obras de adecuación e instalación, explotación y conservación del establecimiento permanente de hostelería y restauración, sin que pueda solicitar alteración del precio o indemnización.

Obras e Instalaciones.

El concesionario propondrá la ejecución de las obras e instalaciones que estime necesarias para el acondicionamiento del quiosco, planteando la distribución interior, justificando en cualquier caso el cumplimiento de la normativa de aplicación (urbanística, sanitaria, seguridad, salud, accesibilidad, etc...).

Este elemento se destinará a los servicios propios que funcionalmente requiere la actividad, debiendo contar con un programa mínimo de cocina, oficio con zona de barra al exterior, aseos diferenciados por sexos, uno de ellos accesible, vestuario y aseo del personal manipulador de alimentos, despensa, habitáculo para productos de limpieza, y cuarto de basuras ventilado.

Las obras e instalaciones que se propongan en el edificio, deberán ser de calidad medio alta, pudiendo alterar la composición de la envolvente, siempre y cuando la solución se integre en el entorno, y no suponga alteración de los parámetros urbanísticos básicos.

En la zona exterior, y sobre una superficie máxima de 60 m², el concesionario podrá proponer la instalación de terrazas exteriores, no cubiertas, con sombrillas.

La terraza cubierta de que dispone actualmente, forma un todo uniforme con el quiosco.

Las intervenciones que se consideren deberán ser posibles desde un punto de vista arquitectónico y urbanístico, y en ningún caso podrán causar perjuicios o pérdidas de valor al inmueble.

En el diseño del quiosco y de las instalaciones asociadas, se respetará la normativa de aplicación, y en especial las de accesibilidad y seguridad, y se fomentará en la medida de lo posible la adopción de medidas de sostenibilidad y ahorro energético.

Presentación y aprobación del proyecto de adecuación y actividad.

Finalizada la fase de licitación, una vez formalizada la concesión con la firma del contrato, en el plazo máximo de 30 días naturales a partir de esa fecha, el adjudicatario deberá solicitar la preceptiva **licencia de actividad para restaurante**, que se tramitarán de acuerdo con lo previsto en la normativa que resulta de aplicación.

Equipamiento, mobiliario y material.

Todos los elementos del mobiliario serán de materiales resistentes y estarán diseñados de tal forma que su instalación no represente ningún peligro para usuarios y peatones, disponiendo de las certificaciones técnicas que acrediten el cumplimiento de la normativa vigente y se garantice la seguridad e higiene de la instalación.

El quiosco, y los elementos de sombra, sombrillas, y el mobiliario, que se pretenda instalar en la zona de terraza exterior, no podrán contener publicidad, excepto el logotipo o el nombre comercial del establecimiento.

Con carácter general queda prohibida también la instalación de equipos reproductores de música, altavoces u otros elementos que produzcan emisiones acústicas de cualquier tipo, aún





AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LA VERA

cuando estuvieran autorizados en el interior del establecimiento. No obstante el Ayuntamiento podrá autorizar esta instalación para la celebración de los actos y eventos excepcionales, previa valoración por parte de los Servicios Técnicos Municipales de las características de la instalación o emisión a realizar.

El quiosco se entrega diáfano, y por tanto sin equipamiento, maquinaria, vajilla, menaje, ni mobiliario alguno.

Conservación, mantenimiento, reposición y renovación.

El concesionario se compromete a mantener en perfecto estado de conservación la instalación, así como el mobiliario y material necesarios para la prestación del servicio, con responsabilidad plena de toda pérdida, deterioro, destrucción, inutilización, etc....

Será de su cuenta y riesgo el reponer mobiliario y/o material del local, cuando se deteriore o menoscabe, por otro de la misma calidad y rendimiento.

Los trabajos de reparación y mantenimiento que requieran la conservación de la instalación, serán por cuenta del concesionario, y se realizarán con estricto cumplimiento de las distintas reglamentaciones que sean exigibles a las instalaciones y equipos, adaptándolas a la legislación vigente en cada momento.

Al igual que el resto de instalaciones, será obligación del concesionario el mantenimiento de las instalaciones contra incendios y evacuación en perfectas condiciones, cumpliendo con la normativa vigente, manteniendo siempre expeditas las zonas de evacuación.

Si durante la vigencia de la concesión fuese necesaria la realización de obras de mantenimiento, sustitución o adición de cualquier tipo de instalación o equipamiento, estas serán justificadas por la concesionaria ante el Ayuntamiento, siendo por cuenta del concesionario el coste de las mismas.

Si la legislación vigente aplicable al inicio del servicio, o por prevención de riesgos laborales o porque la dotación inicial propuesta por la concesionaria se manifestase insuficiente para la prestación del servicio, se hiciera necesaria la ampliación de instalaciones o equipamientos adicionales, independientemente de los ofertados inicialmente correrán por cuenta exclusiva del concesionario del servicio que vendrá obligado a su subsanación inmediata, sin poder repercutir importe alguno al Ayuntamiento.

Limpieza y medio ambiente.

La limpieza del establecimiento y de la terraza así como los materiales necesarios para prestar los servicios adjudicados, serán por cuenta de la empresa concesionaria, quien deberá mantener el nivel de higiene exigible a cualquier tipo de establecimiento.

Será obligación del titular de la concesión mantener las instalaciones en las debidas condiciones de limpieza, seguridad y ornato. A tales efectos, será requisito indispensable disponer de los correspondientes elementos de recogida y almacenamiento de los residuos que puedan ensuciar el espacio público.

En la licencia o autorización que proceda se determinará la forma de recogida de los residuos generados, llegando incluso a imponer la ubicación de un cuarto de basuras, y de contenedores en la vía pública.

El concesionario mantendrá limpia y expedita de cualquier tipo de materiales la zona perimetral a la instalación, en especial la zona exterior. No se permite almacenar o apilar productos, materiales o mercancías fuera de la instalación fija del quiosco, así como residuos propios de la instalación, tanto por razones de estética y decoro como por higiene.

Se realizarán labores de limpieza durante la jornada diaria si la generación de suciedad y residuos así lo hiciese necesario.



De igual modo el titular de la ocupación será responsable del mantenimiento y limpieza del área delimitada en la siguiente ortofoto:



Horario de servicios.

El ofertante propondrá el horario previsto inicialmente para la prestación de los servicios correspondientes, que deberán adaptarse a la legislación vigente que resulte de aplicación de acuerdo con la actividad a desarrollar.

En caso de que en su momento obtenga autorización para zonas de terraza exterior, esta no se podrá utilizar durante los días que establezca el Ayuntamiento, si resultase necesario disponer de este espacio para la organización de cualquier evento de interés público.

6. OBLIGACIONES MEDIOAMBIENTALES DEL CONCESIONARIO.

El adjudicatario responderá de cualquier incidente medioambiental por él causado, liberando al Ayuntamiento de cualquier responsabilidad sobre el mismo. Para evitar tales incidentes, el adjudicatario adoptará con carácter general las medidas preventivas oportunas que dictan las normativas de aplicación y las buenas prácticas de gestión, en especial las relativas a evitar vertidos líquidos indeseados, emisiones contaminantes a la atmósfera y el abandono de cualquier tipo de residuos, con extrema atención en la correcta gestión de los clasificados como peligrosos.

El adjudicatario adoptará las medidas oportunas para el estricto cumplimiento de la legislación medioambiental vigente que sea de aplicación al trabajo realizado.

Sin ánimo de exhaustividad, a continuación se relacionan algunas de las prácticas a las que el adjudicatario se compromete para la consecución de una buena gestión medioambiental:

- Limpieza y retirada final de envases, embalajes, basuras y todo tipo de residuos generados en la zona de trabajo, si los hubiera.





AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LA VERA

- Almacenamiento y manejo adecuado de productos químicos y mercancías o residuos peligrosos, cuando sea el caso.
- Prevención de fugas, derrames y contaminación del suelo, arquetas o cauces, con prohibición de la realización de cualquier vertido incontrolado.
- Uso de contenedores y bidones cerrados, señalizados y en buen estado, si se da el caso.
- Cuando sea de aplicación, segregación de los residuos generados, teniendo especial atención con los peligrosos.
- Restauración del entorno ambiental alterado.

El adjudicatario se compromete a suministrar información inmediata al Ayuntamiento sobre cualquier incidente medioambiental que se produzca en el curso de la actividad, indicando una vez resuelto el incidente las medidas adoptadas para su resolución. Ante un incumplimiento de las condiciones ambientales, el Ayuntamiento podrá repercutir al adjudicatario el coste económico directo o indirecto que suponga dicho incumplimiento.

7. PERMISOS. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

El adjudicatario deberá obtener y/o renovar a su costa todas aquellas licencias, autorizaciones y permisos necesarios para poder prestar el servicio correspondiente, cumpliendo con las leyes, normas y demás disposiciones legales que le sean de aplicación.

Para la utilización de materiales, suministros, procedimientos y equipos en la ejecución del objeto de la concesión, deberá obtener las licencias, permisos y autorizaciones necesarios de los titulares de las patentes, modelos y marcas de fabricación correspondientes, corriendo de su cuenta el pago de los derechos e Indemnizaciones por tales conceptos, siendo responsable de toda reclamación relativa a la propiedad industrial y comercial.

Si dentro de las prestaciones del concesionario, derivadas del contrato, se Incluyen instalaciones especiales que reglamentariamente requieran determinadas exigencias técnicas o calificaciones oficiales, el concesionario, además de cumplir con las prescripciones técnicas impuestas oficialmente, obtendrá para el Ayuntamiento aquellas certificaciones que las disposiciones legales vigentes exijan para tales instalaciones.

En este sentido el concesionario deberá acreditar cuando sea requerido al efecto, la obtención de cualquier permiso, autorización o licencia.

8. CANON MÍNIMO DE LA CONCESIÓN Y PLAZO

El canon mínimo total a pagar por el concesionario para el plazo máximo de los 10 años de licitación establecidos para la concesión, será de un mínimo de 120.000 € calculado conforme los criterios recogidos en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales

Las ofertas se formularán por el tipo de licitación o al alza, siendo descartadas las que no indiquen la cifra anual concreta por la que se formula la proposición.

El devengo del canon se producirá conforme a lo dispuesto en el pliego de cláusulas administrativas particulares de esta licitación.

La duración de la concesión será hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veintinueve, a partir de su formalización.

En Madrigal de la Vera a veintiuno de febrero de dos mil veinte.

EL SECRETARIO,

Jesús González Chaparro

