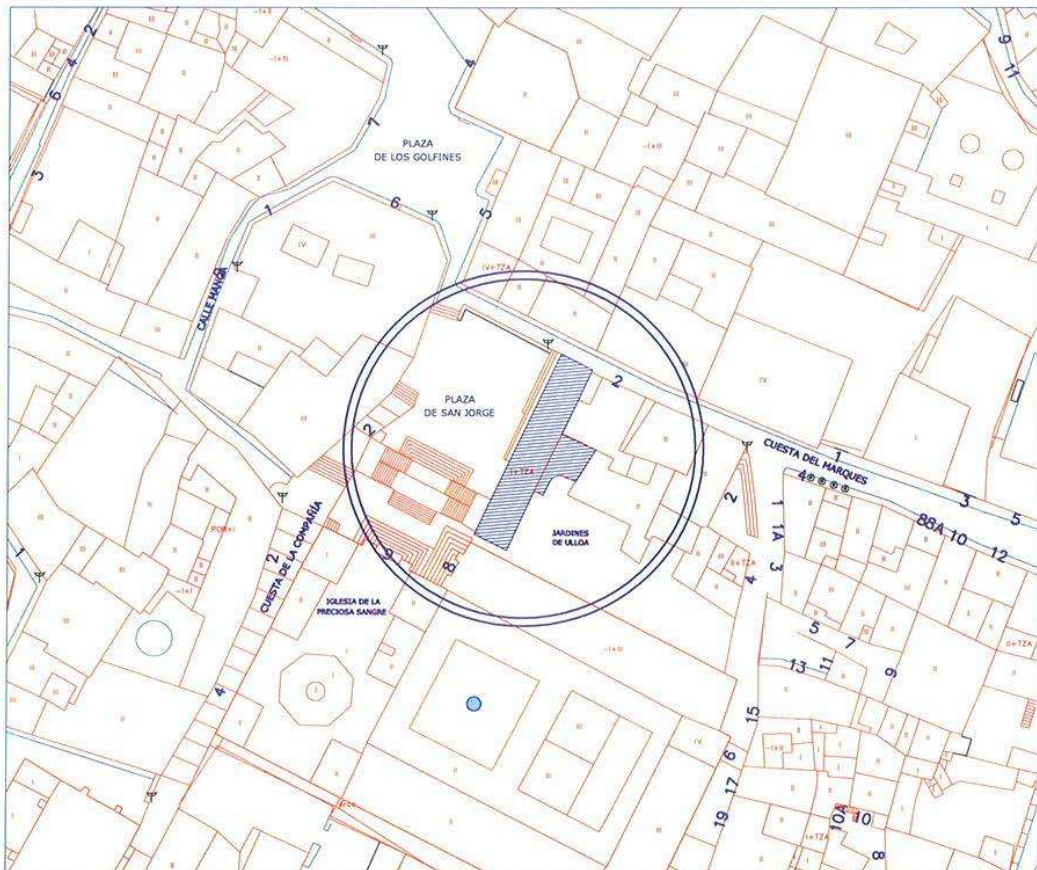




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES



CONCURSO ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES N° 5, 6 y 7 Y ZONAS ANEXAS SITAS EN LA PLAZA DE SAN JORGE DE LA CIUDAD DE CÁCERES, PARA LA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO DE HOSTELERÍA (BAR-CAFETERÍA).

FEBRERO 2013



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

CONCURSO ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES Nº 5, 6 Y 7 y ZONAS ANEXAS, SITOS EN LA PLAZA DE SAN JORGE DE LA CIUDAD DE CÁCERES, PARA LA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE HOSTELERÍA (BAR-CAFETERIA)

Ayuntamiento de CÁCERES

Área de de Urbanismo y Contratación

2013

Se procede a la redacción del Pliego de Prescripciones Técnicas que ha de regir en el procedimiento de licitación para la adjudicación del contrato de arrendamiento de los locales de titularidad municipal sitos en la Plaza de San Jorge, que tiene previsto realizar este Ayuntamiento y que tiene por objeto definir las condiciones técnicas que se deberán contemplar en el proyecto y ejecución de las obras de Bar-Cafetería en conjunto de locales de titularidad municipal, ubicados en la Plaza de San Jorge, 1, en el recinto intramuros en la ciudad monumental; conforme a lo establecido en el presente pliego y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir el presente concurso.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.-

El objeto del contrato es el arrendamiento de los locales y demás bienes de titularidad municipal sitos en la plaza de San Jorge de la Ciudad de Cáceres, que se describen en la cláusula siguiente, y en concreto y en una 1ª fase de los locales denominados números **5, 6 y 7 y demás zonas anexas** reseñadas en la cláusula siguiente. Ello constituye la **primera fase del proyecto** y ejecución de las obras que habrá de ser completada en una 2ª fase en base a las **anexiones de los locales adyacentes** denominados locales números **1, 2, 3 y 4** reseñados en la cláusula 3 del presente pliego, en el momento en que se produzca la adquisición del derecho de arrendamiento de los mismos por parte del adjudicatario en virtud de alguna de las formulas establecidas en el pliego de cláusulas administrativas particulares. Por lo que en consecuencia la actuación que se pretende se ha de contemplar también en **un proyecto global o definitivo sobre la totalidad de dichos bienes.**

Este proyecto tendrá por objeto la definición de todos los elementos básicos necesarios para llevar a cabo la adaptación y explotación de una Café-Bar dentro del ámbito considerado que se ha de desglosar en una primera fase de funcionamiento independiente sobre los locales **5, 6 y 7 y demás zonas anexas** reseñadas en la cláusula siguiente, con toda la documentación técnica exigida en el presente pliego, de modo que permita también ejecutar en un futuro y en una segunda fase las obras del **proyecto global y definitivo** de todo el recinto, que incluya también los locales **1, 2, 3 y 4** de titularidad municipal ubicados en este enclave.

La posible instalación de **terrazas** en zonas de dominio público situadas en el exterior de los bienes objeto de arrendamiento, no se regula en el presente pliego, sino que la misma estará sometida a las determinaciones establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora del Aprovechamiento Especial de Espacios de Uso Público Mediante la instalación de terrazas, actualmente vigente u otra que pudiera sustituirla.



2.- BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO.-

Los bienes objeto del presente contrato de arrendamiento son, en una **1ª fase**, los locales y demás dependencias o zonas de titularidad municipal que a continuación se reseñan:

FASE 1

Para la descripción de los locales y demás bienes que componen la Fase 1, tendremos en cuenta 3 zonas diferenciadas, y es como sigue:

Zona 1.- (Zona donde se prevé la instalación de Bar-Cafetería), se compone de los locales N° 5, 6 y 7, con una superficie construida de 42.81 m².

Linda

Norte: Con el local N° 4.

Sur: Con pasaje de acceso a los Jardines de Ulloa.

Este: Con patio interior y jardines de Ulloa.

Oeste: Con la Plaza de San Jorge.

Zona 2.- (Zona de aseos), con una superficie construida de 32.10 m².

Linda

Norte: Con pasaje de acceso a los Jardines de Ulloa

Sur: Con accesos del Colegio Compañía de Jesús.

Este: Con los jardines de Ulloa.

Oeste: Con la Plaza de San Jorge.

Zona 3.- (Patio interior donde se prevé la instalación de Terraza veladores), con una superficie de 27.83 m².

Linda

Norte: Con patio de la vivienda de la calle Cuesta del Marqués n° 2.

Sur: Con Jardines de Ulloa.

Este: Con dependencias de la vivienda de la calle Cuesta del Marqués n° 2.

Oeste: Con locales 4, 5, 6 y 7 (zona de bar-cafetería).

Sobre estos bienes se ejecutará la denominada **1ª Fase** de la actuación prevista conforme a la oferta del adjudicatario y el Proyecto que se presente por el mismo y con base al cual se conceda las licencias urbanísticas correspondientes.

3°.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA POSIBLE AMPLIACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO A OTROS LOCALES DE PROPIEDAD MUNICIPAL EXISTENTES EN DICHO EMPLAZAMIENTO.-



Como se señala en la cláusula 1ª del presente pliego el Ayuntamiento de Cáceres es asimismo propietario en dicho emplazamiento de los locales que a continuación se describen:

FASE 2

(Zona donde se prevé la ampliación instalación de Bar-Cafetería), se compone de los locales Nº 1, 2, 3 y 4, con una superficie construida de 59.74m².

Linda

Norte: Con la calle Cuesta del Marqués.

Sur: Con local nº 5

Este: Centro de transformación, patio de la vivienda de calle Cuesta del Marqués nº 2, y con patio interior.

Oeste: Con la Plaza de San Jorge.

La descripción gráfica e individualizada de cada uno de estos 4 locales es la que resulta de la documentación gráfica anexa (plano nº 6).

En consecuencia y dado que, por parte de la Corporación, de conformidad con la propuesta dictaminada favorablemente por la Comisión del Seguimiento del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres de fecha 16 de mayo de 2012, se tiene intención de destinar estos locales al mismo uso y destino que los reseñados en la cláusula 2 del presente pliego; los licitadores habrán de presentar su oferta, de forma desglosada e independiente, para la 2ª Fase de la actuación prevista, toda la documentación técnica exigida en la cláusula 9 del presente pliego, que habrá de referirse a la actuación global sobre la **totalidad de los bienes de titularidad municipal sitos en dicho enclave**.

Las obras a realizar en estos locales, habrán de ser ejecutadas por el adjudicatario una vez que por el mismo se adquiera el derecho de arrendamiento de los mismos en virtud de alguna de las fórmulas establecidas en la cláusula 2 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares; obligándose a anexionar dichos locales a los inicialmente adjudicados y procediendo a la ejecución de las obras recogidas en su oferta para la actuación global y definitiva sobre la totalidad de los bienes de titularidad municipal sitos en dicho enclave, y que se recojan en el proyecto global y definitivo que se presente por el adjudicatario para la obtención de las licencias urbanísticas preceptivas.

En el supuesto de que por alguna circunstancia, el arrendatario dispusiese de alguno de los locales objeto de la ampliación del contrato prevista en esta cláusula en fecha distinta de los demás, podrá ejecutar las obras que se recojan en el proyecto global y definitivo en la parte que afecten a los locales cuya disposición se haya anticipado; previa concesión de autorización por parte del Ayuntamiento de Cáceres, y con sujeción a las condiciones que al efecto se establezcan.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD a la que habrán de destinarse los bienes objeto de arrendamiento ,tanto en la 1ª, como en la 2ª Fase de la actuación prevista y Objeto del Proyecto Parcial, así como del Proyecto Definitivo y Global a ejecutar.-

Tanto el proyecto parcial correspondiente a la 1ª Fase de las obras a ejecutar, como el Proyecto Definitivo y Global a ejecutar en la 2ª Fase de las obras tendrá por objeto la definición de todos los elementos básicos necesarios para llevar a cabo la adaptación y funcionamiento de



una Café-Bar dentro del edificio considerado. La finalidad de los proyectos será establecer los parámetros arquitectónicos, técnicos y administrativos que permita la explotación privada de la actividad.

Situación

Los bienes objeto del contrato de arrendamiento en una 1ª Fase y reseñados en la cláusula 2 del presente pliego se ubican en la Plaza de San Jorge, 1, en el recinto intramuros en la ciudad monumental. A dichos bienes como se ha señalado anteriormente, se anexarán en su momento y en una 2ª Fase los reseñados en la cláusula 3 del presente pliego.

Planeamiento Vigente

La implantación de actividad de bar-cafetería en parte o en el total de la edificación y locales y demás zonas que la componen tienen la calificación de comercial (CC: centro comercial local) situados en la Plaza de San Jorge, 1, dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PEPRPACC), que cuenta con protección ambiental, con elementos de valor, los recercados y con elementos degradantes como los cables, y en la que además se ocupará la construcción existente anexa, que se encuentra fuera de las alineaciones permitidas al estar situada en patio de parcela por lo que se pretende la demolición de ese cuerpo anexo de escasa entidad y de escasa calidad constructiva, como un elemento discordante que debe ser demolido.

Este ámbito del Plan Especial tiene la calificación de Uso de centro comercial local y el uso de cafetería es compatible con la calificación urbanística del uso terciario-recreativo. El uso, la ocupación y la edificabilidad existente de la edificación y conjunto de locales y otras dependencias que la componen cumplen con lo establecido al respecto por el Plan Especial para el ámbito concreto de intervención y ordenación específica en el que se localiza el proyecto.

La Plaza de San Jorge cuenta con protección de sitio histórico con la categoría de espacio público de plazas según el Plan Especial en sus artículos III.13 y III.60, por lo que se deberá presentar con los **proyectos definitivos un estudio de evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana.**

Descripción de la Edificación y del conjunto de los locales y otras dependencias que la componen.-

La Edificación se ubica en la Plaza de San Jorge, 1, tiene un patio en el fondo del mismo con acceso al jardín de Ulloa y un núcleo de aseos de uso público actual pero que se vinculará a la actividad, separados por un pasillo de acceso al Jardín de Ulloa que obviamente ha de mantener el paso abierto al público de la plaza al jardín.

Se trata de una pieza de geometría rectangular construida en los años 70 del siglo pasado para el fomento de la artesanía y el turismo donde se han instalado pequeños centros de venta de artesanía.

La cubierta de la edificación es una terraza visitable sobre los locales que tiene la consideración de espacio público, que habrá de ser preservado para el uso público, excluido por tanto de la explotación de la actividad.

Se incluye la acometida de los diferentes servicios urbanos existentes, que habrá de adaptar por el arrendatario a la que se requieren para su completo funcionamiento.

Definición de la solución adoptada

Los proyectos que se redacten definirán de forma precisa la arquitectura así como los elementos técnicos que permiten desarrollar la actividad hostelera en los bienes objeto del contrato de arrendamiento, inicial o en el que resulte de las sucesivas ampliaciones potenciales



hasta alcanzar la totalidad del inmueble; los cuales deberán reunir condiciones de robustez, fácil mantenimiento y seguridad. Todo ello sin perder una imagen de máxima calidad acorde con el entorno de gran valor. Así mismo se debe considerar la utilización de procesos constructivos compatibles con una implantación ya ejecutada. A todo ello debe dar respuesta la solución adoptada que proponga una correcta implantación y adaptación a los espacios existentes con materiales de alta calidad, y con una depurada solución formal. Al mismo tiempo se han de establecer las condiciones para un eficaz funcionamiento de la instalación y unas condiciones de máxima racionalidad de su uso.

De otro lado del sometimiento a la Comisión del Seguimiento del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres, la cual con fecha 16 de mayo de 2012, sobre la propuesta presentada en este Ayuntamiento por la Fundación Mercedes Calles y Carlos Ballesteros emitió dictamen favorable a la propuesta número 1, requiriendo la presentación de un anteproyecto o proyecto técnico más definido para el estudio más adelante de mobiliarios, ocupación de terraza, su impacto en el entorno y otras consideraciones estéticas. Así mismo, dicha comisión dictaminó favorablemente la aplicación de la exención del régimen de distancias y superficie mínima establecido en el artículo 18.3 de "la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente" Asimismo la Comisión Informativa de Urbanismo del Ayuntamiento en sesión de 17 de abril de 2012, dictaminó en el mismo sentido. Por consiguiente no es de aplicación en el proyecto la superficie mínima del local, ni el régimen de distancias según la ordenanza.

Exigencias del Código Técnico de la edificación

El desarrollo en una sola planta y de que sea accesible a pie de plano desde la plaza si bien habrá de salvar el escalón existente a través de recorrido horizontal accesible por tanto, ha de cumplir con los requisitos marcados por el CTE en sus documentos Básicos de Seguridad de Utilización, Salubridad y Seguridad en caso de Incendio.

Seguridad de Utilización:

Se garantizará la seguridad frente al riesgo de caídas por los materiales antideslizantes empleados en los pavimentos, tanto exteriores como interiores.

Si existen desniveles se precisará instalar algún elemento de protección. No existen escaleras ni rampas.

La iluminación del Café-Bar será estudiada para que se evite cualquier riesgo achacable a un bajo nivel de iluminación

Salubridad

En cuanto a la protección frente a la humedad, los proyectos limitará el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior del local resultante de la actuación que se pretende ejecutar en la totalidad de sus fases y en sus cerramientos, disponiendo de medios que impiden las filtraciones, o en su caso permiten la evacuación de éstas sin producción de daños.

Los residuos ordinarios generados en el edificio se atenderán al servicio público de recogida. Se facilitará la separación en origen de dichos residuos, la recogida de los mismos y su posterior gestión, disponiéndose de un espacio reservado para ello.

El local resultante de la actuación que se pretende ejecutar en la totalidad de sus fases dispondrá de medios para que se produzca una ventilación adecuada, eliminando los contaminantes que se generen por el uso hostelero de forma habitual, aportando suficiente caudal de aire exterior y se garantiza la extracción del aire viciado.



Asimismo dispondrá de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de los usuarios y trabajadores del establecimiento sin que provoquen impacto visual en el entorno. Así como de las instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus ocupantes y, al mismo tiempo, eficaces desde el punto de vista energético, incorporando un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de las zonas comunes.

Seguridad en caso de incendio:

Reacción al fuego de los elementos constructivos y decorativos.- Los elementos constructivos cumplirán con las condiciones establecidas de reacción al fuego que establece en el DB-SI 1 apartado 4 de CTE.

Propagación Interior.- Dado el pequeño tamaño de la edificación y conjunto de locales y otras dependencias que la componen se constituye un único sector de incendios. Todos los elementos estructurales, fachadas y cubiertas tendrán una resistencia al fuego R90. Los elementos de compartimentación tendrán una resistencia al fuego no menor de R60, incluidas las puertas del local resultante de la actuación que se pretende ejecutar en la totalidad de sus fases.

Locales y zonas de riesgo especial.- En función de sus características en el diseño.

Evacuación exterior.- Se ha de estimar la ocupación. Las salidas de los aseos son independientes.

Puertas y recorridos de evacuación.-Todas las puertas de salida de los recintos serán de 90 cm., superando lo exigido por el CTE.

Señalización e iluminación de los medios de evacuación.- A pesar del pequeño tamaño del recinto se emplearán sistemas de alumbrado de emergencia así como elementos de señalización que indique las salidas y los medios de extinción de incendios.

Detección, control y extinción de incendios.- según las características del local resultante de la actuación que se pretende ejecutar en la totalidad de sus fases.

Cumplimiento de la normativa de aplicación de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Se verificará el cumplimiento de la reglamentación vigente de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, garantizándose la no existencia de ningún obstáculo o barrera que impida o dificulte el acceso a personas con cualquier grado de discapacidad, e implementando todos los elementos de señalización adecuados en aras de obtener un grado de accesibilidad universal además de lo exigido por lo dispuesto en el DB SUA (Real Decreto 173/2010).

Cumplimiento del 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.

Dado que la actividad a desarrollar es la de café-bar, la cual tiene por finalidad principal expender bebidas y se permite servir tapas, bocadillos, raciones y similares y que no implique la actividad de restauración, le es de aplicación el precitado decreto y en especial el cumplimiento de sus anexos para alcanzar la categoría de al menos DOS TAZAS.

Cumplimiento de Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones vigente y del Plan General municipal.



Dado que la aplicación de la exención del régimen de distancias y superficie mínima establecido en el artículo 18.3 de “la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente”. Por consiguiente no es de aplicación en los proyectos la superficie mínima del local según la ordenanza. Sin embargo en la primera fase y **proyectos definitivos** de la actuación que se pretende ejecutar en la totalidad de sus fases, deben contar con cocina, almacén (artículo 18 ordenanza ruidos), vestíbulo de absorción acústica (artículo 17 ordenanza ruidos), sistemas de renovación de aire y aparatos de climatización (artículo 17 ordenanza de ruidos), aseos en número suficiente con vestíbulo de independencia (artículo 4.5.7. del Plan General Municipal); la zona destinada a almacén, cocina, barra, si bien está exento de una superficie mínima del 20% de la superficie útil total del establecimiento, independientemente de la superficie mínima exigida en el anexo I (artículo 18 ordenanza de ruidos); sin embargo estas zonas de servicio serán adecuadas a las características del establecimiento según el diseño propuesto.

Por lo que se refiere a la chimenea de cocina se ha de tener en cuenta que provocaría un impacto apreciable en la escena urbana y debe ser reconsiderado a través de fórmulas alternativas, así como las soluciones a las unidades exteriores de climatización; se elimina por tanto la obligación de chimenea adecuada cuya desembocadura sobrepase, al menos en un metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros (artículo 4.5.7. del Plan General Municipal)

Exigencias funcionales:

FASE 1.

Cuadro de superficies

El local resultante de la actuación que se pretende ejecutar en esta primera fase se compondrá de los siguientes elementos interiores:

- >Zona de uso publico
- >Barra / Zona de Preparación
- >Zona de aseos a ubicar según documentación gráfica.
- >Almacén/Cuarto de basuras

Superficie útil total fase 1: 52,97m² útiles

Superficie construida total fase 1 74,91 m² construidos

Además el local dispondrá de elementos exteriores (patio interior con destino a terraza, que se asignan al mismo.

Patio interior 27,83 m² útiles

Los accesos al jardín no forman parte del local y se respetará el pasaje existente si bien la conservación y limpieza corresponde al arrendatario.

Fase global.

El local resultante de la actuación que se pretende ejecutar en una segunda fase de las obras y con la anexión de los locales reseñados en la cláusula 3 del presente pliego, se compondrá de los siguientes elementos interiores:

- >Zona de uso publico
- >Barra / Zona de Preparación



>Zona de aseos a ubicar según documentación gráfica.

>Almacén/Cuarto de basuras

Superficie útil total: 98,53 m² útiles

Superficie construida total 134,65 m² construidos

Además el local dispondrá de elementos exteriores (patio interior y terraza, que se asignan al mismo.

Terraza 27,83 m² útiles

Los accesos al jardín no forman parte del local y se respetará el pasaje existente si bien la conservación y limpieza corresponde al arrendatario.

Exigencias de construcción:

Aplicables a la totalidad de la actuación que se pretende ejecutar, en todas sus fases; y que habrán de cumplirse en consecuencia tanto en el proyecto parcial correspondiente a la 1ª Fase de las obras a ejecutar, como en el Proyecto Definitivo y Global a ejecutar en la 2ª Fase de las obras:

CERRAMIENTOS EXTERIORES.-

Las paredes exteriores de mampostería de granito visto se mantendrán sin demoler, sin perjuicio de reposición de cámaras y trasdosado interior según necesidades del diseño.

PAREDES INTERIORES.-

La tabiquería estará formada por una estructura ligera de cartón-yeso con pintura o revestimiento vitrificado col. blanco en los cuartos de servicios. Los aseos actuales y vinculados al local resultante de la actuación serán demolidos en su interior para adaptarlo a la reglamentación antedicha.

CUBIERTAS.-

La cubierta del local resultante de la actuación se mantendrá en las debidas condiciones de impermeabilización contemplando el uso público exterior de los espacios exteriores.

CARPINTERIAS Y CIERRES.-

La carpintería exterior puede ser renovada según el diseño general del local resultante de la actuación, pero dentro de los materiales permitidos por el Plan Especial de Protección.

Para proteger la fachada principal fuera del horario de funcionamiento del local resultante de la actuación, se instalará un sistema adecuado de seguridad.

ACABADOS.

ACABADOS: PAVIMENTOS.-

Los pavimentos en general serán renovados con una adecuada elección del material acorde con la decoración del local resultante de la actuación y de gran calidad. Se mantendrá el material de acabado en el pasaje al jardín de Ulloa.



ACABADOS: FALSOS TECHOS. -

En las zonas abiertas al público de la cafetería puede mantenerse la configuración abovedada pero al ser falsos techos de escayola se permite otra decoración según necesidades de diseño.

Los falsos techos de los cuartos de servicio serán de cartón yeso, resistente a la humedad en los cuartos húmedos, sobre perfilera galvanizada.

ACABADOS: CERRAJERÍA.-

Todos los remates y huecos exteriores de fachada se conservarán con jambas y dinteles salvo detalles y variantes adecuadas según necesidades del diseño.

MOBILIARIO FIJO.-

Para el mobiliario fijo –barra u otros- se utilizarán los mismos materiales o colores de las demás acabados. Para permitir la circulación del personal se incluirán en la barra tramos abatibles.

Se utilizarán muebles adecuados y a medida de las necesidades del diseño interior, todos de primera calidad.

ILUMINACIÓN.-

Para la iluminación se utilizará un lenguaje lo mas uniforme posible y sencillo, sobretodo orientado a subrayar la continuidad entre interior y exterior.

La iluminación exterior se realizará evitando la contaminación lumínica y fomentando el ahorro energético, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, teniendo en cuenta que se trata de un área de brillo o luminosidad media.

Exigencias de las instalaciones:

Aplicable a la totalidad de la actuación que se pretende ejecutar, en todas sus fases; y que habrán de cumplirse en consecuencia tanto en el proyecto parcial correspondiente a la 1ª Fase de las obras a ejecutar, como en el Proyecto Definitivo y Global a ejecutar en la 2ª Fase de las obras.

Por el nuevo uso se han de renovar todas las instalaciones de los locales y demás zonas objeto de la actuación que se pretende y se ha de cumplir con toda la reglamentación de aplicación al caso y se ha de seguir unos criterios integrados en el diseño para no afectar los valores ambientales exteriores ni las necesidades interiores del confort.

La Plaza de San Jorge cuenta con protección de sitio histórico con la categoría de espacio público de plazas según el Plan Especial en sus artículos III.13 y III.60 se deberá tener en cuenta desde el anteproyecto la evaluación de impacto de la intervención proyectada sobre la escena urbana y las medidas correctoras a adoptar.

Exigencias ambientales

Aplicables a la totalidad de la actuación que se pretende, en todas sus fases; y que habrán de cumplirse en consecuencia tanto en el proyecto parcial correspondiente a la 1ª Fase de las obras a ejecutar, como en el Proyecto Definitivo y Global a ejecutar en la 2ª Fase de las obras.



Debido a las propias condiciones de la actividad a desarrollar, así como los elementos de trabajo e instalaciones de que se disponga, se consideran las probables incidencias que la actividad pudiera producir en el medio ambiente:

Ruidos y vibraciones, producidos por el propio funcionamiento de los elementos de trabajo e instalaciones.

Molestias por evacuación del aire enrarecido, procedente de la ventilación y climatización del local resultante de la actuación que se pretende en todas sus fases.

Vertidos líquidos y residuos generados por la actividad, por las operaciones de manipulación de alimentos. etc.,

5.- OBRAS E INSTALACIONES A EJECUTAR POR EL ADJUDICATARIO EN LOS BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO.-

Son al menos las determinadas en las exigencias de construcción del anterior apartado exigidas por este Ayuntamiento, como las que se permitirá ejecutar al adjudicatario de acuerdo con el diseño propuesto.

El presupuesto MÍNIMO estimado de las obras de adaptación de los locales y demás zonas en las que se ejecutará la actuación que se pretende en sus distintas fases, es según el siguiente desglose:

DEMOLICIONES	3.500,00
-SUELOS	4.150,00
TABIQUERÍA REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	13.557,00
-CARPINTERÍA	12.450,00
-CUBIERTAS	4.157,00
-CERRAJERÍA	1.839,00
-FALSOS TECHOS	1.900,00
-UNIDADES LUMINOSAS	2.489,00
-VENTILACIÓN	2.500,00
-ELECTRICIDAD	6.219,00
-FONTANERÍA Y SANEAMIENTO	1.369,00
-EXTINCIÓN DE INCENDIOS	580,00
-N urbanización exterior	6.640,00
-N equipamiento aseos	1.675,00
P.E.M.	63.025,0 €
13 % Gastos generales	8.193,2 €
6 % Beneficio industrial	3.781,5 €
PRESUPUESTO TOTAL	75.000,0 €
PRESUPUESTO ESTIMADO FASE 1	52.500,0 €

Las obras y actuaciones a realizar en los espacios objeto del contrato inicial o ampliado a suscribir como consecuencia de este procedimiento en la totalidad de sus fases se ajustarán a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones Técnicas, a la oferta presentada por el adjudicatario, con las modificaciones que, en su caso, pueda ordenar el Ayuntamiento y que se recojan en los proyectos definitivos que se presenten por el adjudicatario para la obtención de



las licencias preceptivas según lo señalado en la cláusula siguiente en relación con la cláusula 12 (3) y demás concordantes del pliego de cláusulas administrativas particulares.

6.- ACTUACIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO POR EL ADJUDICATARIO.-

A) PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EJECUCIÓN:

1.- El plazo de presentación de proyecto de ejecución definitivo referido a la **1ª Fase** de las obras a ejecutar y solicitud de la licencia urbanística de obra y uso, será el de DOS MESES contados desde la formalización del contrato de arrendamiento de los locales y demás zonas anexas, señalados en la cláusula 2 del presente pliego.

2.- El plazo de presentación de proyecto de ejecución definitivo y global referido a la **2ª Fase** de las obras a ejecutar y solicitud de la licencia urbanística de obra y uso; será el de DOS MESES contados desde la formalización de los documentos correspondientes en virtud de los cuales se haya adquirido el derecho de arrendamiento de los locales señalados en la cláusula 3 del presente pliego.

B) PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

1.- Para las obras correspondientes a la **1ª Fase** y a ejecutar en los locales y demás zonas anexas señalados en la cláusula 2 del presente pliego:

- *El plazo para el inicio de las obras será de UN MES (31 días) contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia urbanística de obra y uso, al proyecto de ejecución.*

- *El plazo estimado de duración de las obras será de 4 meses.*

- *Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.*

2.- Para las obras correspondientes a la **2ª Fase** y a ejecutar en los locales señalados en la cláusula 3 del presente pliego:

- *El plazo para el inicio de las obras será de UN MES (31 días) contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia urbanística de obra y uso, al proyecto de ejecución definitivo y global.*

- *El plazo estimado de duración de las obras será de 4 meses.*

- *Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.*

7.- VALORACIÓN DE LOS BIENES OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO Y RENTA BASE MINIMA ANUAL A SATISFACER por el arrendatario. -

A) Locales 5,6 y 7 y demás zonas anexas reseñadas en la cláusula 2 del presente pliego.-

<u>Fase 1</u>	Renta Base Mínima anual a satisfacer:
----------------------	--



	OCHO MIL CIENTO TREINTA Y TRES EUROS (8.133€)
--	---

La señalada valoración tiene el carácter de tipo de licitación mínimo, al que han de ajustarse las ofertas, pudiendo ser mejorado al alza por los licitadores, y constituye **uno de los criterios de adjudicación a establecidos** en la cláusula 11 del presente pliego.

El precio de arrendamiento sobre los locales y demás zonas anexas se entiende a CUERPO CIERTO, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o menos, ni como consecuencia de las posibles condiciones que encarezcan la construcción.

B) Locales 1, 2, 3 y 4 reseñados en la cláusula 3 del presente pliego.-

Asimismo y dado que el contrato de arrendamiento objeto de este procedimiento, puede ser objeto de ampliación con respecto estos locales, se establece asimismo la renta base anual mínima a satisfacer.

<u>Fase 2</u>	Renta Base Mínima anual a satisfacer:
	Local 1.-DOS MIL TREINTA Y TRES EUROS (2.033 €)
	Local 2.- DOS MIL TREINTA Y TRES EUROS (2.033 €)
	Local 3.- DOS MIL TREINTA Y TRES EUROS (2.033 €)
	Local 4.- DOS MIL TREINTA Y TRES EUROS (2.033 €)

C) El precio del contrato de arrendamiento del contrato de arrendamiento de los locales, inicial o ampliado se establecerá conforme a lo señalado en la cláusula 6 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige este concurso.

8.- PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, que estima conveniente a efectos de la posible amortización de la inversión a realizar por los adjudicatarios para el ejercicio de la actividad propuesta.-

El plazo que se estima conveniente a efectos de la posible amortización de la inversión a realizar por los adjudicatarios para el ejercicio de la actividad propuesta será de **DIEZ AÑOS**, contados desde el día en que venzan los **OCHO MESES** siguientes a la formalización del contrato de arrendamiento; plazo este último en el que se considera potencialmente que el adjudicatario estará en disposición de iniciar la explotación del establecimiento permanente de hostelería.

El plazo final de duración del contrato inicial o ampliado será el que resulte de lo señalado en la cláusula 4 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

9.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES; DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR.-



En el SOBRE B, relativo a “**Documentación relativa a los criterios de adjudicación ponderables en función de un juicio de valor**”; se incluirán de conformidad con lo señalado en el apartado B) de la cláusula 24 del Pliego de cláusulas administrativas particulares, los siguientes DOCUMENTOS:

Documentación Técnica A.1. Diseño.

Se aportará el diseño de la primera fase del proyecto ASI COMO DEL PROYECTO GLOBAL O DEFINITIVO sobre la totalidad de los bienes de tal modo que permita la ampliación de modo coherente.

Toda la documentación GRÁFICA (a nivel de anteproyecto) y ESCRITA se presentará en formato DIN A3 a una cara con un máximo de 10 hojas. Se encuadernará en dos cuadernillos, uno incluirá los puntos 1, 2 y 3 (memoria descriptiva, de calidades y estudio ambiental) en 5 hojas como máximo y otro con LOS PLANOS MÍNIMOS QUE SE DESCRIBEN en el apartado número 4 y en 5 hojas como máximo.

Toda la documentación se presentará también en soporte informático CD-ROM (formato Excel para Cálculos económicos o Cuadros de superficies y formato DXF o DWG compatible como mínimo con Autocad 2000 para planos ó superior).

Se presentará una documentación con el siguiente contenido:

1. MEMORIA DESCRIPTIVA de las obras justificativas de las soluciones adoptadas y exposición de los aspectos fundamentales de las mismas.

- Desglose de las características funcionales
- Cuadro de superficies útiles y constructivas
- Justificación pormenorizada del cumplimiento de todos los parámetro urbanísticos y ordenanzas de aplicación
- Justificación a nivel de diseño del Código Técnico de la Edificación:
- Normas técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad Autónoma.
- Cumplimiento del 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.
- Cumplimiento de Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en Materia de Ruidos y Vibraciones vigente y del Plan General municipal.

2. MEMORIA DE CALIDADES con definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones, de forma que queden identificados y cumplimiento de las exigencias constructivas y de instalaciones. La relación incluida en la memoria de calidades será la que sirva para la redacción del Proyecto de ejecución, no admitiéndose modificación alguna salvo caso de fuerza mayor estimada por el Ayuntamiento de Cáceres, y en dicho caso, la modificación que podrá admitirse lo será de un elemento por otro de idénticas características, técnicas y económicas.

3. ESTUDIO AMBIENTAL, que habrá de resumir el conjunto de las soluciones y MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS en la materia:

-Ruidos y vibraciones, producidos por el propio funcionamiento de los elementos de trabajo e instalaciones.

-Molestias por evacuación del aire enrarecido, procedente de la ventilación y climatización del local resultante de la actuación que se pretende ejecutar.



-Vertidos líquidos y residuos generados por la actividad, por las operaciones de manipulación de alimentos. etc.,

4. PLANOS:

- Plantas TIPO: Usos y Superficies (1/100).
- Conjunto de alzados (1/100).
- Secciones longitudinales y transversales (1/100).
- Otros documentos que se estimen convenientes aportar.

La documentación gráfica DIN A3 contendrá:

Los planos de plantas, secciones y alzados, acotados y a escala. Cada planta incluirá la superficie total útil y construida.

Documentación A2 - Memoria explicativa de la imagen comercial del establecimiento y de la actividad a desarrollar (para la fase 1 y la global).

En esta Memoria deberán quedar justificados los extremos objeto de valoración por apartado 11.A.2.

En concreto, se deberá describir y explicar de la manera más detallada y precisa posible (modelos, marcas, formas, dimensiones, materiales, colores, etc.) el proyecto global de imagen del establecimiento y de cada uno de los elementos objeto de valoración en el mencionado apartado: mobiliario; señalización y rotulación del establecimiento; menaje o equipamiento a utilizar (mantelería, cubertería, cristalería y demás complementos y utensilios al servicio de la explotación) y el uniforme del personal.

La documentación tendrá una extensión máxima de 5 folios a una cara.

Documentación A3 - Memoria explicativa de los medios al servicio de la explotación y organización de los mismos. (Para la fase 1 y la global)

En esta Memoria deberán quedar justificados los extremos objeto de valoración por el apartado 11.A.3 de este pliego.

En concreto, se describirá y enumerará los medios personales a utilizar en la explotación, indicándose el número, formación y cualificación (oficios y categoría) de los mismos.

Igualmente se indicarán los trabajos o labores que desempeñarán cada uno de ellos, su adscripción temporal (nº de días a la semana, nº de horas al día, etc.) y, en general, cualquier otra circunstancia relacionada con la organización de los mismos.

Esta documentación tendrá una extensión máxima de 5 folios a una cara.

Documentación A4 - Memoria explicativa de la propuesta de servicios de hostelería a prestar. (Para la fase 1 y la global)

En esta Memoria deberán quedar justificados los extremos objeto de valoración por el apartado 11.A.4. de este Pliego.

En concreto, se describirá de la manera más detallada y precisa posible, el tipo de oferta gastronómica o culinaria que pretende prestar el licitador en el establecimiento.



La documentación tendrá una extensión máxima de 5 folios a una cara.

10.- LAS OFERTAS SE REALIZARÁN CON LAS SIGUIENTES CONSIDERACIONES.-

La proposición de los licitadores, se conformará:

- a) Por el precio, superior a la **Renta Base Mínima anual** fijado en las condiciones de la Cláusula 5 del presente Pliego.
- b) Con el compromiso de cumplimiento de las condiciones de la Cláusula 6 del presente Pliego.
- c) Con el compromiso de ejecución de la actuación que se pretende en todas sus fases con arreglo a las bases de éste pliego y a los estudios memoria y planos incluidos en las proposiciones presentadas en el concurso de arrendamiento y desarrollados en los proyectos definitivos a presentar por el adjudicatario.
- d) Con el compromiso de solicitar las licencias urbanísticas de obras y usos a los Proyectos de ejecución correspondientes a la totalidad de la actuación que se pretende en todas sus fases en los plazos establecidos en la cláusula 6.A) del presente pliego.
- e) Con el compromiso del **inicio de las obras** correspondientes a cada una de las fases de la actuación que se pretende los plazos establecidos en la cláusula 6.B) del presente pliego.

11.- CRITERIOS OBJETIVOS QUE HABRÁN DE SERVIR DE BASE PARA LA ADJUDICACIÓN del contrato de arrendamiento y la ponderación atribuibles a cada uno de ellos, por orden decreciente de importancia; y que habrán de estar establecidos de forma totalmente separada:

A.- Criterios que han de servir de base para la adjudicación relativos a los aspectos que requieren de un Juicio de Valor.

A.1. Diseño. Hasta 20 puntos.

Se valorarán aspectos que se señalan a continuación:

-A.1.1. la solución adoptada que proponga una correcta implantación y adaptación a los espacios existentes, y con una depurada solución formal. Hasta 10 puntos

-A.1.2. Definición de la clase y calidad de los materiales, elementos constructivos, acabados e instalaciones, de forma que queden identificados y cumplimiento de las exigencias constructivas, de instalaciones y de cumplimiento, de la reglamentación de aplicación. Hasta 10 puntos

A.2- Imagen comercial del establecimiento y de la actividad a desarrollar. Hasta 10 puntos.

En este apartado se valorará el proyecto global de imagen que proponga el licitador para el establecimiento y, en concreto:

-El mobiliario tanto exterior como interior.



- La señalización y rotulación del establecimiento. Dentro de este apartado se incluirá:
- Rótulos anunciadores del establecimiento.
- Rótulos informativos de producto.
- Rótulos indicativos de uso.
- Cartas y Menús.
- El menaje o equipamiento a utilizar (mantelería, cubertería, cristalería y demás complementos y utensilios al servicio de la explotación).
- Elementos de sombra.
- El uniforme del personal.

De acuerdo con lo anterior, la puntuación por este apartado se realizará de manera gradual de 0 a 10 puntos, otorgándose mayor puntuación (10 puntos) a aquella oferta que mayor refleje los anteriores valores, y en concreto: las líneas sencillas, los diseños integrados y la armonía de los distintos elementos en el proyecto global del establecimiento.

4.3 Medios al servicio de la explotación y organización. Hasta 10 puntos.

En este apartado se valorará los medios al servicio de la explotación y la organización de la siguiente manera:

- a) Medios personales al servicio de la actividad de hostelería: Hasta 7 puntos.
- b) Medios destinados a la vigilancia, limpieza y conservación de las instalaciones y su entorno: Hasta 3 puntos.

Se valorará en el apartado a) tanto el volumen o cantidad de los medios ofertados, como su cualificación y formación profesional.

Se valorará en el apartado b) el volumen o cantidad de los medios ofertados.

En ambos apartados será objeto de puntuación la organización en orden a asegurar la más adecuada explotación, mantenimiento, limpieza y conservación del establecimiento.

La puntuación por este apartado se realizará de manera gradual de 0 a 10 puntos de acuerdo con los criterios que se mencionan en los párrafos anteriores, obteniendo la máxima puntuación (10 puntos) la oferta que presente los mejores medios al servicio de la explotación y la mejor organización de los mismos.

4.4. Propuesta del servicio de hostelería (comidas y bebidas) a prestar. Hasta 5 Puntos.

En este apartado se valorará la variedad y calidad de las ofertas de hostelería (bebidas y comidas) que se compromete a prestar en el establecimiento de acuerdo con lo siguiente:

1- Calidad: Máximo 5 puntos. En este apartado se valorará los siguientes aspectos de la oferta de hostelería:

- Calidad de las preparaciones y variedad de la oferta (carta de comidas y bebidas) de hostelería: (máximo 3 puntos).
- Relación calidad /precio (máximo 2 puntos).

En todo caso, la propuesta de hostelería deberá ser congruente con la naturaleza del establecimiento.



B.- Criterios que ha de servir de base para la adjudicación relativos a los aspectos objetivos que han de servir de base a la adjudicación, cuantificables de forma automática.

B.1. Mejora en el precio del canon mínimo anual de arrendamiento que se oferta por los locales 5, 6, 7 y dependencias anexas reseñadas en la cláusula 2 del presente pliego. Hasta 55 puntos.

La puntuación máxima en este apartado será de 55 puntos.

Se valorarán con 0 puntos aquellas ofertas coincidentes con el canon base o mínimo de la licitación de todas las proposiciones presentadas.

Las restantes ofertas, que no incurran en baja, se valorarán con arreglo a la siguiente fórmula:

Oi-IL
-----X PM (Puntuación máxima: 55 puntos)

OF- IL

Oi: Oferta que se valora.
IL: Canon mínimo arrendamiento.
OF: Mejor oferta
PM: Puntuación máxima

12.- PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.-

El plazo para la presentación de las proposiciones será de 45 DIAS.

13.- VALOR DE LOS BIENES OBJETO DE ARRENDAMIENTO A LOS EFECTOS DE FIANZAS Y GARANTIAS.-

- EI VALOR DE LOS LOCALES 5, 6, 7 Y DEMÁS ZONAS ANEXAS RESEÑADAS EN LA CLÁUSULA 2 DEL PRESENTE PLIEGO ES DE CIENTO CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE EUROS (143.827 €).

- EI VALOR DE LOS LOCALES 1, 2, 3 Y 4 RESEÑADOS EN LA CLÁUSULA 3 DEL PRESENTE PLIEGO ES DE CIENTO CATORCEMIL SETECIENTOSUN EUROS (114.701 €).

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO ,

Fdo. Javier Ruiz García

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Pliego de Condiciones Técnicas, que ha de regir el **PRODEDIMIENTO ABIERTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL y Zonas Anexas, Sitos en Plaza de San Jorge de la Ciudad de Cáceres, PARA LA EJECUCIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PERMANENTE DE HOSTELERIA (BAR-CAFETERIA)**, ha sido aprobado por Resolución de la Alcaldía de fecha 18 de febrero de 2013.

Cáceres, a 19 de febrero de 2013

EL SECRETARIO GENERAL

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp features the coat of arms of the town of Cáceres and the text "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÁCERES" and "SECRETARIO GENERAL".

Fdo.: Manuel Auni3n Segador