PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS REGULADOR DE LA ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DEL USO PRIVATIVO Y EXPLOTACIÓN DEL BAR-RESTAURANTE CONOCIDO COMO "RESTAURANTE EL BOSQUE", UBICADO EN EL PARQUE GONZÁLEZ HONTORIA.-

1ª.- OBJETO.-

Constituye el objeto del presente Pliego establecer y definir los aspectos técnicos que debe reunir el objeto de la prestación, es decir, definir el objeto y las características técnicas del contrato de la concesión administrativa consistente en la utilización privativa y explotación del bar restaurante conocido como "Restaurante El Bosque" situado en una parcela de equipamiento público ubicada en el Parque González Hontoria.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN, OPERACIONES REGISTRALES, DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA Y CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

La parcela objeto de concesión administrativa está situada en la Avda. Alvaro Domecq, incluida en el ámbito del Parque González Hontoria, de este término municipal, encontrándose la misma calificada en el Plan General Municipal de Ordenación actualmente en vigor como equipamiento público.

Descripción registral

Parcela matriz:

- **Descripción:** Finca actualmente destinada a Parque Público y denominada Parque González Hontoria. Tiene una superficie de ciento cincuenta mil quinientos setenta y siete metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados (150.577,57 m^2), de los cuales setenta y nueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados se encuentran enclavados en la demarcación de este Registro (79.444,00 m^2). Linda al N.O. con la Avenida Alcalde Alvaro Domecq; al N.E. con la Avenida del Ejército; al Norte, con el Paseo de Sementales y con parcela segregada; al S.E. con la vía férrea Madrid-Cádiz; y al S.O. con el Paseo de la Rosaleda.- Está cruzada por las siguientes calles y paseos interiores: a) En dirección N.O.-S.E., Paseo de las Palmeras, calle Tío Gregorio "El Borrico" y calle Fernando Terremoto-calle en forma de T-.- b) En dirección S.O.-N.E., calle Real de la Feria , calle Fernando Terremoto, Paseo Nuevo y calle Caballería.

- **Titular:** Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera por título de compra de las siete fincas que la formaron por agrupación.

- **Inscripción:** Inscrita en el registro de la Propiedad de esta ciudad al Tomo 1.410, Libro 349, folio 141, con el nº de finca 29.485, inscripción 1ª.

- Cargas: Libre de cargas y gravámenes.

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

Parcela a segregar objeto de concesión administrativa:

- **Descripción.-** URBANA, porción de terreno situada en el Parque González Hontoria en la fachada que da a la avenida Alcalde Alvaro Domecq. Tiene una superficie de dos mil setecientos ochenta y siete metros cuadrados (2.787,00 m2). Linda por todos sus vientos con la finca de la que se segrega a excepción de al N.O. que lo hace con la Avenida Alcalde Alvaro Domecq.

- **Referencia catastral:** la mayor parte de esta finca se corresponde con la catastral 5953002QA5655D0001KZ, encontrándose el resto de la finca sin catastrar.

Parcela resto de finca matriz

La parcela resto tras la segregación de la porción objeto de Concesión Administrativa es una porción de la descrita en el anterior apartado II y registrada con el número 29.485, siendo su descripción la siguiente:

- **Descripción:** Finca actualmente destinada a Parque Público y denominada Parque González Hontoria. Tiene una superficie, después de la presente segregación de ciento cuarenta y siete mil setecientos noventa metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados (147.790,57 m2), de los cuales setenta y seis mil seiscientos cincuenta y siete metros cuadrados se encuentran enclavados en la demarcación de este Registro (76.657,00 m2). Linda al N.O. con la Avenida Alcalde Alvaro Domecq y parcela segregada; al N.E. con la Avenida del Ejército; al Norte, con el Paseo de Sementales y con parcela segregada; al S.E. con la vía férrea Madrid-Cádiz; y al S.O. con el Paseo de la Rosaleda.- Está cruzada por las siguientes calles y paseos interiores: a) En dirección N.O.-S.E., Paseo de las Palmeras, calle Tío Gregorio "El Borrico" y calle Fernando Terremoto-calle en forma de T-.- b) En dirección S.O.-N.E., calle Real de la Feria , calle Fernando Terremoto, Paseo Nuevo y calle Caballería.

Circunstancias urbanísticas

Según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), la finca objeto de la Concesión se compone de dos porciones, una porción cuenta con una extensión superficial de 242,00 m2 y se encuentra clasificada como "Suelo Urbano" y calificada como "Espacio Libre Público" y la otra cuenta con una extensión superficial de 2.545,00 m2 y se encuentra clasificada como "Suelo Urbano" y calificada como "Equipamiento Público - Comercial y Hostelero".

3.- CIRCUNSTANCIAS TÉCNICAS

Sobre la parcela existe una edificación dedicada a Restaurante que cuenta con dos plantas de altura sobre rasante desarrolladas en una superficie de novecientos treinta y tres metros cuadrados y una bajo rasante de trescientos setenta y dos metros cuadrados.

Ayuntamiento de Jerez Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

La citada edificación cuenta con el siguiente programa:

PLANTA SÓTANO	
Comedor	
Bodeguita - Salón comedor	
Salón	
Almacén sillas y zona rampa	
Cuarto intalaciones	
Almacén 1	

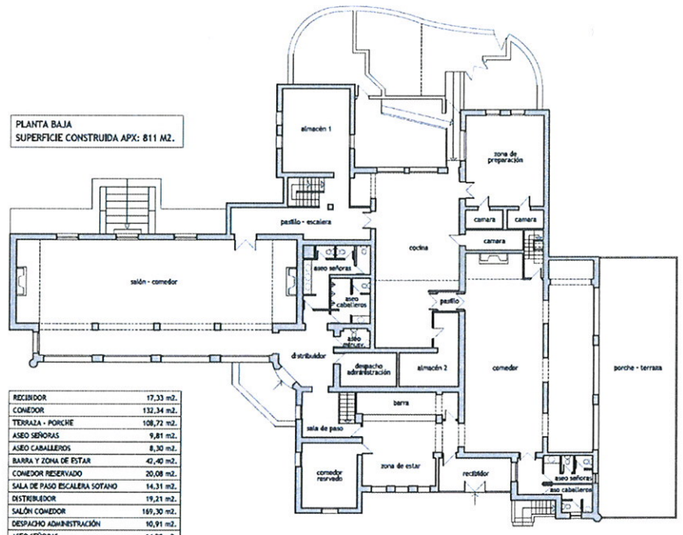
PLANTA BAJA	
Estancia	
Recibidor	
Barra y zona de estar	
Comedor	
Terraza-porche	
Aseo señoras	

PLANTA PRIMER	
Distribuidor	
Vestuario	
Almacén	
Aseo y duchas trabajadores	
Aseo y duchas trabajadoras	
Despacho administración	

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

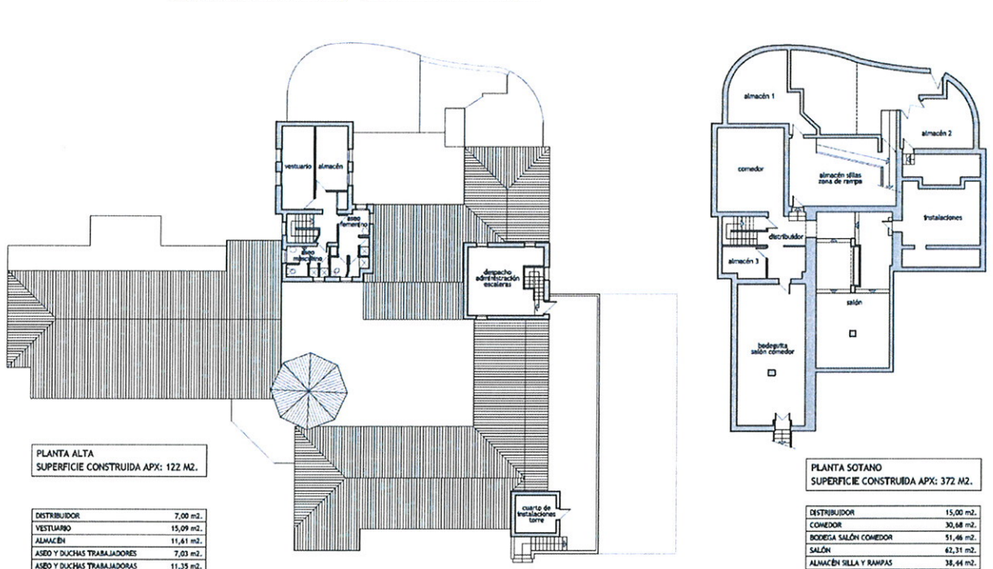
Ayuntamiento de Jerez
Patrimonio

PLANTA BAJA
SUPERFICIE CONSTRUIDA APX: 811 M2.



RECIBIDOR	17,33 m2.
COMEDOR	132,34 m2.
TERRAZA - PORCHE	108,72 m2.
ASEO SEÑORAS	9,81 m2.
ASEO CABALLEROS	8,30 m2.
BARRA Y ZONA DE ESTAR	42,40 m2.
COMEDOR RESERVADO	20,08 m2.
SALA DE PASO ESCALERA SOTANO	14,31 m2.
DISTRIBUIDOR	19,21 m2.
SALÓN COMEDOR	169,30 m2.
DESPACHO ADMINISTRACIÓN	10,91 m2.
ASEO SEÑORAS	14,29 m2.
ASEO CABALLEROS	9,56 m2.
ASEO MINUSVALIDO	3,45 m2.
PASILLO Y ESCALERA	33,38 m2.
COCINA	77,66 m2.
ZONA PREPARACIÓN	39,09 m2.

CAMARAS FRIGORÍFICAS	13,85 m2.
ALMACÉN 1	30,68 m2.
ALMACÉN 2	16,73 m2.
PASILLO	2,80 m2.



PLANTA ALTA
SUPERFICIE CONSTRUIDA APX: 122 M2.

DISTRIBUIDOR	7,00 m2.
VESTUARIO	15,09 m2.
ALMACÉN	11,61 m2.
ASEO Y DUCHAS TRABAJADORES	7,03 m2.
ASEO Y DUCHAS TRABAJADORAS	11,35 m2.
DESPACHO ADMINISTRACIÓN	30,30 m2.
CUARTO DE INSTALACIONES TORRE	8,79 m2.

PLANTA SOTANO
SUPERFICIE CONSTRUIDA APX: 372 M2.

DISTRIBUIDOR	15,00 m2.
COMEDOR	30,68 m2.
BODEGA SALÓN COMEDOR	51,46 m2.
SALÓN	62,31 m2.
ALMACÉN SILLA Y RAMPAS	38,44 m2.
CUARTO DE INSTALACIONES	33,58 m2.
ALMACÉN 1	25,13 m2.
ALMACÉN 2	31,72 m2.
ALMACÉN 3	7,33 m2.

Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

El estado de conservación de la edificación, en general, es aceptable siendo de destacar el estado de parte de los forjados que conforman tanto el techo de la planta baja como el de sótano, que se encuentran en mal estado. En el techo de dichas zonas se aprecian humedades y desprendimiento del hormigón que recubre la armadura inferior de los nervios que conforman el forjado. En la referidas zonas se encuentra a la vista la armadura de redondo de acero correspondiente a "positivo" de los nervios, especialmente en el centro del vano del Forjado, presentando dicha armadura un evidente y avanzado proceso de oxidación, habiendo dejado dichos nervios de absorber parte de las solicitaciones a las que se ven sometidos, con el consiguiente peligro de colapso del elemento constructivo. Igualmente le sucede a una de las vigas sobre las que asientan las viguetas del forjado situada en la estancia identificada en el plano de planta sótano como. Es por ello que, se deben acometer sobre los citados forjados las obras de rehabilitación necesarias a los efectos de dotarlos de la estabilidad necesaria, quedando a juicio del técnico que lleve a cabo la actuación la posibilidad de optar por su sustitución.

En planta sótano se observa que los forjados que se encuentran en mal estado cuentan con una extensión superficial de 162,35 m2, siendo los correspondientes a las estancias identificadas en el plano de la siguiente manera: Bodeguita salón-comedor / Salón / Distribuidor/ Cuartos de instalaciones / almacén 3.

En planta baja se observa que los forjados que se encuentran en mal estado cuentan con una extensión superficial de 118,30 m2, siendo los correspondientes a las estancias identificadas en el plano de la siguiente manera: Pasillo escalera / Aseo señoras / Aseo Caballeros / Aseo minusválidos / Despacho Administración / Almacén 2 / Pasillo / Parte de la Cocina (la de menor altura).

El arrendatario ha procedido hace unos días a dar de baja todos los servicios. Dado que el inmueble no cuenta con suministro eléctrico, no ha sido posible comprobar el funcionamiento de la instalación eléctrica, de climatización y de las cámaras frigoríficas. Igualmente sucede con la instalación de fontanería, ya que no cuenta con suministro de abastecimiento de agua. Si bien las instalaciones se han encontrado en funcionamiento hasta la citada baja de los servicios, se estima que es necesario afrontar una renovación completa de la instalación eléctrica y de climatización a efectos de adaptarla a la normativa actualmente de aplicación.

En cuanto al estado del inmueble se aprecian las siguientes incidencias: Humedades en paredes y techos producidas tanto por filtraciones por cubierta y fachada como por capilaridad / falta de azulejos de alicatado en algunas zonas / falta termo eléctrico (antes oculto tras el espejo) en uno de los aseos de señoras de planta baja / cristales rotos o ausencia de los mismos en algunas ventanas / en la zona del porche-terraza se aprecia desplazamiento con rotura del pretil aplacado en piedra sobre el que existe una reja metálica pintada en blanco, encontrándose dicha reja desplazada por el mismo motivo / faltan placas de falso techo en la zona de almacén sillas-zona rampa / junto a la zona del porche-terraza se aprecia una arqueta sin cubrir con la tapa rota y desplazada / la puerta metálica de comunicación con el Parque Glez. Hontoria junto al porche-terraza se encuentra oxidada incluso con pérdida de material como consecuencia de dicha oxidación /

Ayuntamiento de Jerez Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

algunas baldosas de la solería del patio exterior se encuentran rotas / igualmente se aprecia rota la rejilla de uno de los sumideros del mismo patio

En cuanto al espacio libre de edificación objeto de concesión administrativa, coincidiendo con el límite Sur-Oeste de la parcela, se señala una porción con una extensión de 462,00 m2 (A+B) que no puede ser vallada por el concesionario. Dicha porción podrá ser utilizada por éste durante todo el año, a excepción de la porción señalada como "B" que no podrá ser utilizada por el concesionario durante el período coincidente con la feria del Caballo, incluidos los periodos de montaje y desmontaje de la misma. Durante el referido período, dicha porción identificada en el plano como "B" que cuenta con una extensión superficial de 244,00 m2 debe ser puesta a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Jerez para ser ocupada por módulos y elementos correspondientes al montaje de la infraestructura del recinto ferial, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento designar la entidad que la ocupe durante dicho periodo.

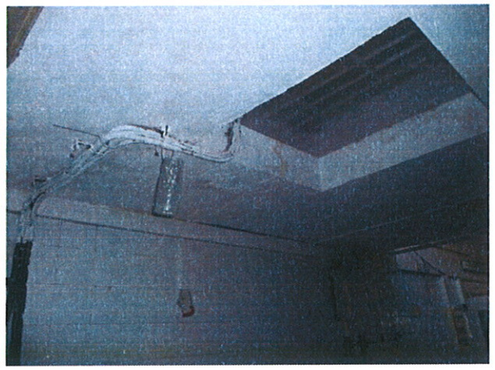
Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

Forjados planta baja:

Ayuntamiento de Jerez | Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio	FECHA	07/08/2018

HH1H38T0V8H0IG7

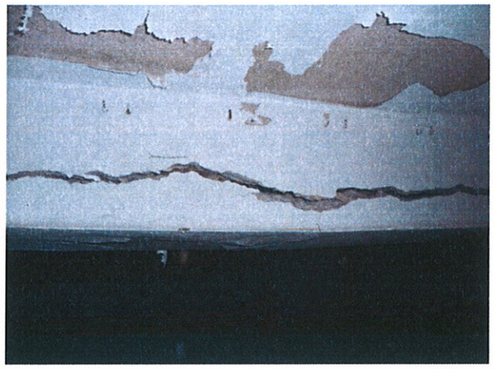


Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

Ayuntamiento de Jerez | Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

Ayuntamiento de Jerez | Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

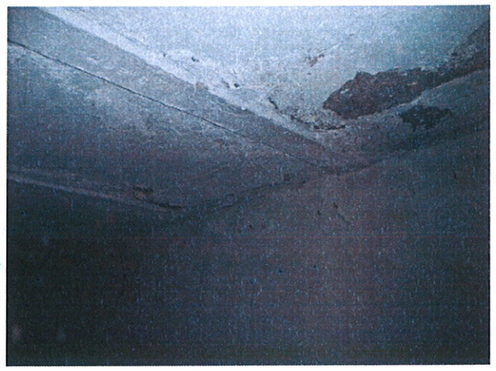
Forjados planta sótano:



Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

Ayuntamiento de Jerez | Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

Ayuntamiento de Jerez | Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7



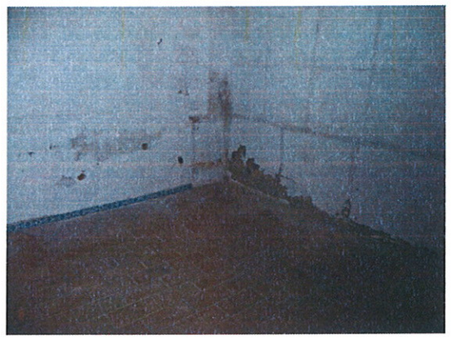
Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/

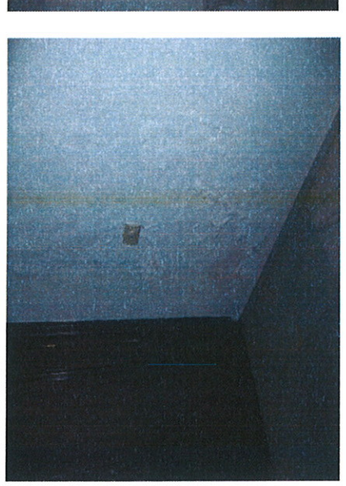
Firma	Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio	FECHA	07/08/2018

HH1H38T0V8H0IG7

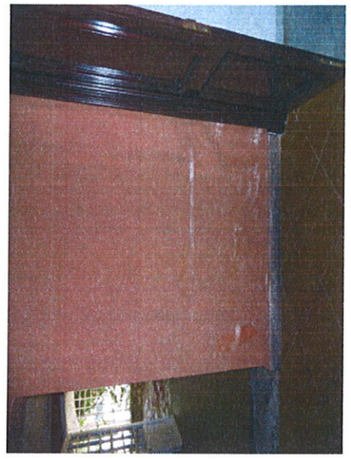
Otras incidencias:

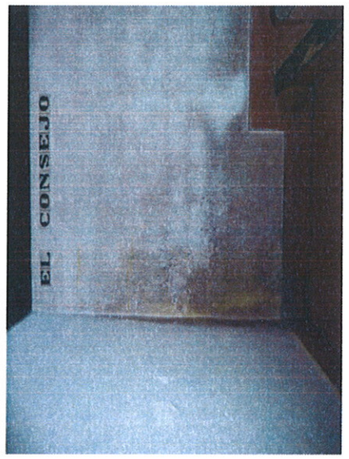
Humedades en paredes y techos producidas tanto por filtraciones por cubierta y fachada como de capilaridad.

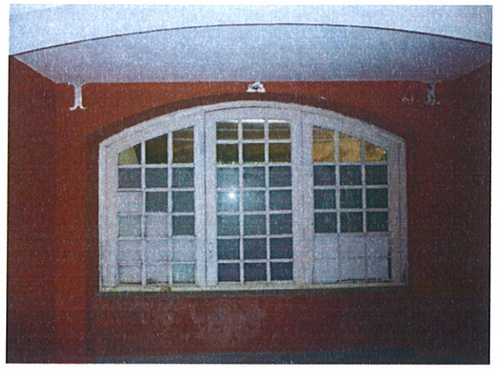




Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

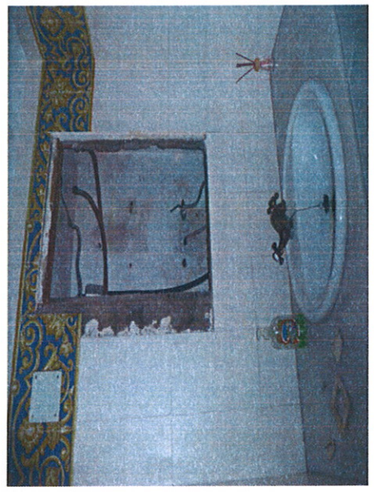




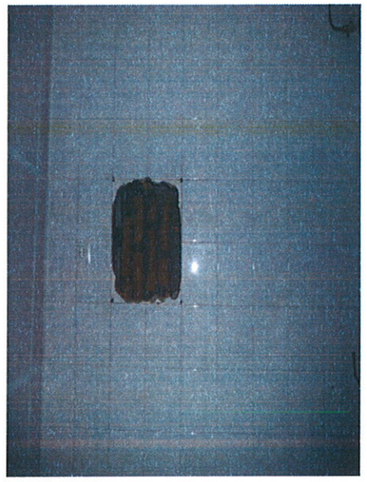


Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7

Aseo de señoras: Falta de azulejos de alicatado / Falta termo eléctrico (antes oculto tras el espejo)



Falta de azulejos de alicatado: almacén 1 / almacén sillas-zona rampa



Ayuntamiento de Jerez
Código Cifrado de Verificación: HH1H38T0V8H0IG7 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Firma | Vicente Prieto Barea, Director Servicio de Patrimonio | FECHA | 07/08/2018
HH1H38T0V8H0IG7