



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA LA  
ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO  
PRIVATIVO DE DOMINIO PUBLICO PARA LA  
REHABILITACIÓN CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y  
EXPLOTACIÓN DE BAR/CAFETERIA Y SERVICIOS AFINES  
CON SERVICIOS DE DUCHAS Y ASEOS EN EL PARQUE  
FORESTAL DE "LAS AGUILILLAS" DE JEREZ DE LA  
FRONTERA**

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA LA ADJUDICACION DE CONCESION ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DE DOMINIO PUBLICO PARA LA REHABILITACIÓN CONSTRUCCIÓN, CONSERVACION Y EXPLOTACION DE BAR/CAFETERIA Y SERVICIOS AFINES CON SERVICIOS DE DUCHAS Y ASEOS EN EL PARQUE FORESTAL DE "LAS AGUILILLAS" DE JEREZ DE LA FRONTERA**

### **Artículo 1. Objeto**

Es objeto del presente pliego establecer las condiciones que han de regir el contrato de concesión administrativa de uso privativo del dominio público de una parcela de 950 m<sup>2</sup>, dentro del Parque Forestal de las Aguilillas, finca rústica de propiedad municipal de gran masa forestal, situada junto a la Pedanía de Estella del Marqués, en el KM. 6 de la carretera CA-501 de Jerez a Cortes, para la rehabilitación y explotación de Bar/Cafetería y unos servicios de duchas y aseos, en la forma y con las condiciones que en el presente pliego y en el de cláusulas administrativas se establezcan.

El Parque de las Aguilillas cuenta actualmente con una edificación, cuya superficie construida es de 191,24 m<sup>2</sup> y está compuesta por:

- ✓ Una cantina y almacén de 32,2 m<sup>2</sup> útiles.
- ✓ Dos aseos dobles de 15 m<sup>2</sup>.
- ✓ Servicios de duchas de 33,60 m<sup>2</sup> útiles.
- ✓ Una vivienda de 69,78 m<sup>2</sup> desarrollada en salón, dos dormitorios, cuarto de baño y cocina.
- ✓ Una zona espacio libre de 758,76 m<sup>2</sup>
- ✓ Una fosa séptica

Dado el estado de la edificación existente, se deberán acometer, a costa del concesionario, las obras de rehabilitación y reforma conducentes a dotar a la misma de las condiciones imprescindibles para la obtención de las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como de las empresas suministradoras para la puesta en marcha de la actividad hostelera y de los servicios públicos ajenos, así como la ocupación de la vivienda descrita para el uso residencial.

### **Artículo 2. Parcela objeto de concesión**

**Terreno:** rústico y no urbanizable situado en la Finca del Parque de las Aguilillas. 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 2009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009), el suelo se encuentra en la finca del Parque de las Aguilillas clasificada como "Suelo No Urbanizable" y calificada como "Sistemas Generales de Espacios Libres. Parques Forestales y Periurbanos"

# Ayuntamiento de Jerez

## Pliego Prescripciones Técnicas Parque Las Aguilillas

**Superficie:** Tiene una superficie de novecientos cincuenta metros cuadrados (950,00 m<sup>2</sup>), de los cuales la edificación de la cafetería bar, vivienda y servicios de aseo y ducha, se situará en la zona de la actualmente existente con una superficie de 191,24 m<sup>2</sup> y el espacio para la ubicación de la terraza de mesas y sillas será de 758,76 m<sup>2</sup>.

**Naturaleza jurídica:** Terrenos de propiedad municipal, inscritos en el Registro de la propiedad de esta Ciudad Tomo 1.195, Folio 80, Libro 65, Sección 3<sup>a</sup>, Finca nº 6292, Inscripción 1<sup>a</sup>.

### Artículo 3. Disposiciones particulares de la rehabilitación de la edificación

#### Sección 3.01 Programa mínimo

Las condiciones urbanísticas para la edificación y sus instalaciones serán las establecidas por el PGOU vigente respecto a edificaciones para esta finca y las establecidas en normativa vigente para este tipo de actividades económicas.

La edificación completa tendrá un máximo de 191,24 m<sup>2</sup> construidos. Contendrá como mínimo, el siguiente cuadro de usos de espacios interiores:

- ✓ Zona de bar/cafetería con posibilidad de espacio para comedor.
- ✓ Zona para aseos y duchas públicos, que deberán tener una superficie útil mínima de 60 m<sup>2</sup>. El número mínimo a construir será de cinco duchas, cuatro lavabos y cuatro inodoros pudiendo estar incluidos en ellos, los necesarios para minusválidos con todos los equipamientos exigidos por normativa para esta tipología de aseo. Se instalará en los mismos, dos piletas vertederos.
- ✓ Zona de vivienda, que deberá contar con cocina, salón, dormitorio y aseo con ducha y una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup>

La zona exterior para terraza, se limitará hasta un máximo de 758,76 m<sup>2</sup>. En caso de que el adjudicatario quisiera ocupar más terreno del Parque municipal, en los aledaños del Bar-Cafetería, deberá obtener la necesaria autorización municipal correspondiente.

#### Sección 3.02 Proyecto de obra

En la oferta, el adjudicatario deberá presentar una memoria de las características técnicas constructivas y de calidades de la edificación previsibles y cuadro detallado con las superficies de los usos que se propongan. Dicha memoria establecerá el contenido técnico necesario que servirá de base al proyecto de ejecución, que deberá realizar el adjudicatario del contrato, una vez adjudicada la concesión.

El proyecto básico y de ejecución así como el de actividad, necesario para el cumplimiento de la ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, deberán presentarse en el plazo mínimo de tres meses desde la formalización del contrato. Este deberá estar visado por el Colegio profesional correspondiente y será a cuenta del adjudicatario. Si dentro de las prestaciones del concesionario

se incluyen instalaciones especiales que reglamentariamente requieran determinadas exigencias técnicas o calificaciones oficiales, el concesionario debe cumplir con las prescripciones técnicas y debe aportar todas las certificaciones y autorizaciones que las disposiciones legales vigentes exijan para las instalaciones.

La ejecución de las obras, estarán sometidas a control de los servicios técnicos municipales y deberán ser ejecutadas en el plazo que se contenga en la preceptiva licencia.

Previo al ejercicio de la actividad, deberán obtener las licencias de primera utilización y la correspondiente de apertura.

Los trabajos y costes referentes a las acometidas necesarias del suministro eléctrico, abastecimiento de agua y saneamiento mediante fosa séptica; y puesta en servicio de los mismos serán de cuenta del adjudicatario.

## **Artículo 4. Disposiciones particulares de conservación y explotación de cafetería bar y servicios de aseos y duchas y de la vivienda**

### **Sección 4.01 Descripción de la actividad de bar cafetería y servicios de duchas.**

La puesta en funcionamiento del Bar-Cafetería se realizará conforme al plan básico de explotación, con la relación de los servicios de hostelería y tarifas de precios, que haya presentado en su oferta el concesionario. En caso de que la oferta integre complementar el servicio de bar cafetería con actividades de Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas que legalmente pudieran establecerse, esta debe ser aprobada previamente por el Ayuntamiento.

Los enseres y mobiliarios precisos para el desarrollo de la actividad y que según la correspondiente licencia de apertura se pudieran utilizar, se colocaran dentro de la superficie objeto de la concesión.

### **Sección 4.02 Descripción de los servicios de duchas en el Parque vinculantes al concesionario.**

En cuanto a los servicios de aseos y duchas estos deben estar destinados a los usuarios del Parque que deseen hacer usos de los mismos y deben ser de libre acceso, pudiéndose establecer tarifas no superiores a 0,50 € el servicio de ducha y 0.20 € al servicio de aseos.

Los servicios deben disponer de al menos un secador eléctrico, dos dispensadores jabonosos y escobillero, papeleras y portarrollos en cada aseo y dos papeleras en la zona de lavabos. Y las duchas deberán disponer de una percha y porta jabón en cada una de ellas. Y el adjudicatario será responsable de su mantenimiento y reposición.

## **Ayuntamiento de Jerez**

### Pliego Prescripciones Técnicas Parque Las Aguilillas

El mantenimiento y limpieza de los servicios de duchas y aseos deben correr a cargo del adjudicatario, asumiendo todos los gastos de personal, maquinarias y productos de limpieza y los gastos de agua y luz.

El servicio de limpieza abarca la limpieza del total del interior de la edificación destinada para aseos y duchas públicos de la edificación:

- Limpieza de duchas, lavabos, inodoros y piletas vertederos así como otros elementos que se incluyan en el proyecto y apliques
- Limpieza de suelo, azulejos, puertas y ventanas.

Los licitadores deberán ajustarse necesariamente a las frecuencias mínimas reguladas en la prestación del servicio:

- Diaria: sanitarios, apliques y suelo de los servicios de aseo y duchas.
- Semanal: puertas, ventanas y azulejos.

El adjudicatario repondrá a su cargo el papel desechable de los aseos, las soluciones jabonosas, escobillas, dispensadores de jabones y cualquier protección higiénica que se precise en los aseos, almacenándolos en su local de almacén.

La empresa adjudicataria deberá destinar al cumplimiento del servicio objeto de este contrato el equipo material y humano necesario para el desarrollo de las labores de limpieza.

El adjudicatario mantendrá en todo momento el edificio en buen estado haciéndose cargo de la reposición de los desperfectos que existan en la edificación (azulejos, suelo y techo) y el mobiliario y apliques (sanitarios, secadores de manos, dispensadores y otros que se incluyan en el proyecto de obra) y el mantenimiento de las instalaciones de saneamiento, electricidad y abastecimiento de agua.

### **Sección 4.03 Disposiciones particulares del uso de la vivienda.**

El uso de la zona de vivienda estará totalmente ligado al de la concesión administrativa objeto de este contrato y estará destinado a uso residencial del adjudicatario o del personal adscrito a la empresa destinado a la vigilancia de la misma, no permitiéndose explotar la vivienda como actividad económica alguna.

### **Artículo 5. Disposiciones particulares sobre programa de actividades lúdico deportivas.**

La empresa adjudicataria tendrá la obligación de presentar un programa de actividades en su oferta como complemento y recurso de atracción de visitantes al Parque. Este programa deberá estar debidamente justificado en función de los recursos disponibles por el adjudicatario y acorde a lo permitido en esta zona por el PGOU vigente.

El proyecto de actividades debe perseguir dos objetivos:

# **Ayuntamiento de Jerez**

## Pliego Prescripciones Técnicas Parque Las Aguilillas

- ✓ Ordenar las actividades recreativas, interpretativas, y educativas, sobre todo aquellas que faciliten las visitas y el conocimiento del área en general y de los rasgos naturales y culturales del parque en particular de cara a contribuir al aprecio de sus valores, y a establecer las normas de uso más adecuadas.
- ✓ Establecer nuevas actividades recreativas y deportivas, que atraigan a visitantes de todas las edades, incidiendo especialmente en la población joven.

En el proyecto deberán especificarse las instalaciones e infraestructuras previstas para el desarrollo de dicho proyecto de actividades. Las instalaciones deberá ser desmontables y en caso de requerir una ubicación fija durante el periodo de la concesión, éstas se instalarán en la parcela destinada a estas actividades. Las condiciones urbanísticas para las instalaciones serán las establecidas por el PGOU vigente respecto a edificaciones para esta finca y las establecidas en normativa vigente para este tipo de instalaciones.

El programa y las instalaciones deben implantarse de forma absolutamente sostenible sin ninguna contaminación acústica, lumínica o de residuos y garantizando la conservación de las flora y fauna autóctonas del Parque.

El Ayuntamiento de Jerez, deberá aprobar cualquier modificación que a lo largo del periodo concesional, recaiga en el programa de actividades propuesto por el adjudicatario de la concesión.

Las inspecciones de las instalaciones lúdico-deportivas se realizarán anualmente por empresas especializadas e independientes y acorde a lo exigido por la normativa vigente. Dichas empresas deberán certificar el correcto estado de las instalaciones.

El adjudicatario podrá establecer una tarifa de precio por el uso del servicio de actividades ofertadas. La tarifa de precios de las actividades será aquella que presentada en la oferta por el adjudicatario, resulte aprobada por el Ayuntamiento.

## **Artículo 6. Otras condiciones generales o normas de régimen de uso y explotación.**

### **Sección 6.01 Mantenimiento, Conservación, Limpieza y Vigilancia.**

El concesionario se debe comprometer a mantener en perfecto estado de conservación la edificación y su mobiliario y material para la perfecta prestación de los servicios. Y será obligación de concesionario el mantenimiento de las instalaciones contra incendios y evacuación en perfectas condiciones, cumpliendo con la normativa vigente.

El adjudicatario deberá mantener limpia las instalaciones y el mobiliario y el acceso a las mismas así como todo el suelo de uso privativo y el que ocupe las instalaciones aprobadas. Éstos deben quedar completamente limpios de materiales y residuos a la finalización de la jornada. Se realizarán labores de limpieza durante la jornada diaria si la generación de suciedad y residuos

## **Ayuntamiento de Jerez**

### Pliego Prescripciones Técnicas Parque Las Aguilillas

así lo hiciese necesario. Será por cuenta del adjudicatario el traslado de los residuos hasta el lugar donde se encuentren los correspondientes contenedores o vertederos.

Para el resto del parque se realizará una limpieza semanal que comprende la recogida de los residuos y elementos orgánicos o inorgánicos que los usuarios abandonan, depositan o dejan esparcidos por su superficie. La limpieza deberá realizarla los lunes/martes de cada semana.

En cuanto a las tareas de desratización, desinfección o desinsectación correrá a cargo del adjudicatario y deberá realizarse siguiendo la legislación vigente.

Los elementos del espacio público que se deterioren (cerramientos perimetrales, señalizaciones, arbolado y flora autóctona, etc) por los servicios que se prestan fuera de la edificación deben ser repuestos en su estado original y a costa del concesionario.

### **Sección 6.02 Controles sanitarios.**

El concesionario correrá con los gastos sanitarios, calidad general y limpieza que en razón de los servicios que presta y con la periodicidad que se determine haya de someterse a fin de garantizar la calidad e idoneidad de los servicios objeto del contrato. Asumen el estricto cumplimiento la normativa vigente. El concesionario deberá cumplir con la legislación en cuanto a seguridad e higiene de los edificios de utilización pública y en cualquier materia que le sea de aplicación.

### **Sección 6.03 Personal.**

Las empresas licitadoras deberán de definir la estructura de personal para el correcto funcionamiento de las instalaciones y la adecuada gestión de los servicios y atención a los usuarios. Esta estructura deberá de disponer de los recursos humanos cualificados en número suficiente al número de usuarios, hecho que deberá de justificar en la licitación, para la atención de las actividades a desarrollar.

El personal que preste servicios en las instalaciones objeto de la concesión dependerá exclusivamente del contratista, que sufragará todos los gastos que origine su contratación, incluyendo las indemnizaciones que les pudiera corresponder. Este personal no tendrá relación laboral de ningún tipo con el Ayuntamiento. Ningún acuerdo que se adopte entre la empresa adjudicataria y su plantilla tendrá repercusión económica para el Ayuntamiento, considerándose que tal circunstancia no incide en el equilibrio económico-financiero de la concesión.

Y la empresa adjudicataria deberá de cumplir con lo dispuesto en la legislación vigente y en la que en lo sucesivo se dicte en materia de Contratación Laboral, tanto en lo relativo a su personal como, en su caso, en relación con el personal de los subcontratistas, sin que resulte repercutible al Ayuntamiento de Jerez ninguna multa, sanción o cualquier otra responsabilidad por incumplimientos de uno u otro que pudieran imponer los organismos o tribunales competentes.

En ningún caso podrán realizar trabajos en las instalaciones, personas que no posean un vínculo laboral legalizado con la empresa adjudicataria.

## **Sección 6.04 Imagen corporativa.**

Las edificaciones e instalaciones deben garantizar una imagen corporativa. En el diseño y proyecto de obras e instalaciones así como del equipamiento, mobiliario y material, se buscará ofrecer imagen corporativa global de la concesión y del servicio, utilizando materiales, colores, estilos y tipografía similares para los elementos objeto de concesión y con criterios de sostenibilidad visual con el entorno natural del parque en el que se ubican.

## **Sección 6.05 Promoción, información y comunicación.**

Colocar en lugar visible y de fácil acceso a los usuarios, según modelo y lugar fijado de común acuerdo entre las partes, un rótulo en el que se indique:

- ✓ Imágenes corporativas del adjudicatario y el Ayuntamiento
- ✓ Nombre de la entidad gestora.
- ✓ Horario de apertura y cierre de las instalaciones.
- ✓ Actividades que se prestan con sus respectivas tarifas y horarios de los mismos .
- ✓ Aforo de los diferentes espacios habilitados.

## **Sección 6.06 Publicidad.**

No podrá utilizar el nombre y la imagen de la instalación con motivos publicitarios o de cualquier otro interés exclusivo del adjudicatario, sin que lo autorice previamente y fehacientemente la Delegación de Medioambiente del Ayuntamiento de Jerez.

En cualquier elemento de difusión de actividades y servicios de las instalaciones que el adjudicatario elabore, deberá hacer constar la titularidad pública de las mismas, con los logotipos de ambas entidades.

En cualquier elemento de rotulación y señalización en la instalación u otro soporte o material publicitario en papel o electrónico, deberá hacerse constar en todo momento y de forma inequívoca el carácter municipal de la instalación, realizándose de conformidad con los criterios y normativas establecidas por la Delegación de Medioambiente del Ayuntamiento. Previamente a su instalación, será preceptivo contar con la aprobación de la Delegación.

Igualmente se deberá contar con la previa autorización de la Delegación de Medioambiente del Ayuntamiento para la colocación de publicidad en vallas, anuncios publicitarios, mesas, sillas, sombrillas, cartelera, documentación y uniformes.

El Ayuntamiento no tendrá responsabilidad alguna derivada de la publicidad realizada por el concesionario.

## **Sección 6.07 Autorizaciones administrativas.**

## **Ayuntamiento de Jerez**

### Pliego Prescripciones Técnicas Parque Las Aguilillas

El concesionario estará obligado a solicitar las correspondientes licencias, autorizaciones y permisos preceptivos para las instalaciones, usos o explotaciones incluidas en el contrato.

#### **Sección 6.08 Gestión de usuarios.**

Se establecen las siguientes obligaciones de la empresa adjudicataria:

- ✓ El acceso al parque será libre y gratuito.
- ✓ Realización del control de acceso a las instalaciones y de todas las actividades que se desarrollen en las mismas.
- ✓ Admitir al uso de las instalaciones y de los servicios a todas las personas que lo soliciten, sin distinción de condición, sexo o nacionalidad, y cumplan con los requisitos de acceso al disfrute de los mismos, sin más limitaciones que el pago de las tarifas de los servicios y la propia capacidad y características de la instalación, según se determine en el reglamento de uso interno.
- ✓ El concesionario se obliga a tener, en todo momento, a disposición de los usuarios hojas de reclamaciones. Así mismo, deberá remitir al Órgano Competente las hojas de reclamaciones presentada por los usuarios, en el plazo de dos días desde su presentación, junto con informe o acción correctiva, si procediese.

#### **Sección 6.09 Horario.**

Con carácter general las instalaciones tendrán que estar abiertas al público todos los días del año, pudiéndose cerrar por motivos justificados, previa autorización municipal.

El horario de las instalaciones deben encuadrarse en la franja horaria de apertura del Parque de lunes a domingo entre las 8,00 y las 22,00 horas. Cualquier modificación del horario debe ser autorizado por el ente municipal competente.

#### **Sección 6.10 Otras normas de régimen de uso y explotación de instalaciones.**

Además de las obligaciones y normas de gestión y explotación de las instalaciones objeto del contrato especificadas en este Pliego y que debe cumplir el adjudicatario, se establecen las siguientes:

- ✓ Sufragar los gastos originados por el consumo eléctrico, de agua, teléfono y cualquier otro que se derive de la ejecución del contrato por la explotación del uso privativo de un espacio del Parque así como los gastos necesarios para independizar dichos suministros.
- ✓ Formalizar una póliza de seguros de responsabilidad civil por daños a terceros derivados de la explotación de las actividades con sus respectivas instalaciones. La copia de los originales de las pólizas deberá presentarse a los servicios competentes de la Delegación Municipal en el plazo de tres meses siguientes a la firma del contrato.

## **Ayuntamiento de Jerez**

### Pliego Prescripciones Técnicas Parque Las Aguilillas

- ✓ Sufragar todos los gastos ocasionados por inspecciones y diferentes actuaciones que la Delegación Municipal de Medio Ambiente u otra Delegación Municipal tenga que realizar por negligencia del concesionario.
- ✓ Cumplir con todas las obligaciones fiscales a las que está obligado el concesionario. Abonar todos los gastos, impuestos y tasas que origine, en su caso, la prestación del servicio y ejercicio de la actividad que se implante; además del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) y otros gastos que puedan producirse por la explotación de las instalaciones ejecutadas en el espacio de uso privativo adjudicado.
- ✓ Facilitar al Ayuntamiento cuantos datos se le requieran, de tipo estadístico laboral o fiscal.