



Ayuntamiento de Móstoles

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONCURSO DE CONCESIÓN DE CAFETERÍA-RESTAURANTE EN EDIFICIO DE VIVERO DE EMPRESAS SITO EN C/ FEDERICO CANTERO VILLAMIL S/N DE MÓSTOLES, MADRID

1. Objeto.
2. Especificaciones y limitaciones.
3. Régimen jurídico y normativa aplicable.
4. Descripción del local objeto de concesión.
5. Condiciones generales y obligaciones de la concesión de cafetería-restaurante y terraza.
 - 5.1. Obras e instalaciones.
 - 5.2. Equipamiento, mobiliario y material.
 - 5.3. Calidad.
 - 5.4. Personal.
 - 5.5. Limpieza y medio ambiente.
 - 5.6. Horario de servicios.
 - 5.7. Otros requisitos generales.
6. Obligaciones medioambientales del adjudicatario.
7. Permisos, autorizaciones y licencias.
8. Contenido de las ofertas.
 - 8.1. Proyecto global de la concesión de cafetería-restaurante y terraza.



Ayuntamiento de Móstoles

1. Objeto.

Según las especificadas en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

2. Especificaciones y limitaciones.

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:

- La ejecución de obras e instalaciones de adaptación y la dotación de medios materiales, mobiliario, instalaciones y equipamiento de las dependencias destinadas a cafetería-restaurante y terraza, de manera que se cumpla con los requisitos establecidos en los Pliegos de Condiciones Administrativas y Técnicas Particulares y en toda la normativa y disposiciones vigentes que resulten de aplicación.
- La ejecución de las obras e instalaciones complementarias establecidas en el punto 5.1.1 de este Pliego, que tienen como objetivo mejorar la imagen del entorno del espacio libre público destinado a terraza.
- La obtención de las correspondientes Licencias de Obra y Apertura, la correspondiente Calificación Ambiental y las demás autorizaciones administrativas necesarias para la prestación de los servicios propios de cafetería-restaurante y terraza, mediante la redacción previa y presentación de la documentación técnica exigida para la obtención de las mismas.
- La prestación y explotación de la concesión de cafetería-restaurante con terraza, así como la limpieza general de maquinaria, instalaciones, dependencias de cafetería-restaurante, terraza y entorno de ésta que se vean afectadas, así como la gestión del aprovisionamiento de la cafetería-restaurante-restaurante.
- La gestión informática y de comunicaciones del servicio de cafetería-restaurante y terraza.

3. 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 punto 4 del 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. Debido al objeto de la concesión, además de cumplirse toda la normativa aplicable en materia de Régimen Local y de Bienes de las Entidades Locales, resultará de aplicación también la correspondiente normativa urbanística (PGOU, etc.) y de la edificación (Código Técnico de la Edificación, Accesibilidad, etc.), ordenanzas locales, normativa sectorial (calidad



Ayuntamiento de Móstoles

ambiental, horarios comerciales, sanitaria, contaminación acústica, etc.), en relación con las obras, actividades y servicios que se deben llevar a cabo en esta concesión.

Será de obligado cumplimiento para el concesionario la legislación y normativa vigente en materia de manipulación de alimentos, productos alimenticios, o cualquier otra que le sea de aplicación o pudiera serlo durante la prestación de los servicios objeto de la concesión, tal y como queda expresado en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

4. Descripción de los bienes inmuebles objeto de concesión.

El local afecto a esta concesión está situado en el edificio destinado a Vivero de Empresas sito en la calle Federico Cantero s/n de Móstoles, Madrid, según se indica en el Anexo A.1.

El local tiene una superficie útil aproximada de 651,92 m², se entregará diáfano, sin acabados ni instalaciones interiores. La zona de Espacio Libre Público afectada por la concesión y que se destinará a terraza de la cafetería-restaurante para ocuparla con mesas y sillas tiene una superficie aproximada de 172,68 m², situada según Anexo A. Esta terraza se considera un complemento de la cafetería-restaurante, cuyo negocio principal se desarrolla en el interior del establecimiento.

5. Condiciones técnicas de la concesión de cafetería-restaurante y terraza.

5.1. Obras e instalaciones.

El concesionario podrá proponer la ejecución de las obras e instalaciones que estime necesarias para la adaptación del local existente al objeto de prestar adecuadamente en él los servicios de cafetería-restaurante y terraza. Estas intervenciones deberán ser posibles desde el punto de vista arquitectónico y urbanístico, y en ningún caso podrán causar perjuicios o pérdidas de valor al inmueble afectado.

Así mismo, las obras e instalaciones que se propongan, al igual que los materiales, colores o texturas, deberán buscar su integración y relación con el resto de elementos del inmueble existente que deberá conservarse.

En el plano de distribución en planta del Anexo A.1 se han señalado las zonas donde se podrá actuar.

Dentro del local se actuará en toda su superficie, teniendo en cuenta en cualquier caso las condiciones arquitectónicas y de instalaciones del inmueble existente.

El proyecto inicial que sirvió para construir este inmueble contempló que las fachadas norte y este, en su planta baja, fueran completamente transparentes, por lo que en estas se deberá adecuar un gran ventanal corrido de vidrio igual al utilizado en el vestíbulo de entrada al edificio del Vivero de Empresas. Este vidrio llegará al zócalo de granito previsto en el edificio y tendrá la misma altura que el del resto del edificio. La entrada principal a la cafetería-restaurante se deberá disponer en su fachada norte, admitiéndose un diseño similar



Ayuntamiento de Móstoles

al de la entrada principal del edificio a modo de caja saliente, y siempre en la zona comprendida bajo el elemento horizontal metálico (chapa al ácido) que oculta el canto del forjado de planta primera. Es en este elemento donde se permitirá la colocación de rotulo identificador. Este rótulo no podrá ser luminoso y se deberá realizar con letras sueltas de material acorde con el diseño del edificio que deberá aprobar los Servicios Técnicos de la Concejalía de Obras.

En las fachadas sur y este se admitirán zonas opacas y transparentes siempre que estas últimas se realicen de forma que sigan las líneas constructivas de los huecos exteriores de las plantas superiores. Las zonas opacas se realizarán, en su lado exterior, con el mismo material que la fachada interior del edificio (chapa plegada de acero de 0,6 mm. de espesor modelo IBIZA de Arcelor o similar)

En caso de ser necesario, en alguna de las fachadas, tamizar la entrada de luz para evitar en el interior del local el excesivo soleamiento, tan solo se admitirá para este fin la realización de celosías de madera de la marca PSB 100% certificación PEFC de sección 145x45 mm. cepillada y tratada en autoclave para RIII incoloro, similares a las diseñadas en el resto del edificio. Estas celosías no podrán separarse de la línea de fachada del local más de 15 cm., con el objeto de que la fachada en planta baja esté siempre retranqueada respecto a la fachada exterior de piezas prefabricadas de hormigón del resto del edificio.

La entrada de mercancías se deberá realizar forzosamente desde la fachada sur en la zona cercana a la oeste.

Antes de ejecutar las obras de acondicionamiento de estas fachadas se deberá hacer entrega en Servicios Técnicos de la Concejalía de Obras y Medioambiente un juego de planos explicativos acotados y una memoria de calidades. Las obras no serán iniciadas hasta la aprobación de la citada información, por el Departamento competente.

El diseño interior será libre siempre que se realice ajustándose a los criterios constructivos y estéticos del resto del edificio. De forma previa a su ejecución también deberán ponerse en conocimiento de los Servicios Técnicos de la Concejalía de Obras y Medioambiente para su aprobación.

La distribución que se proyecte y se proponga en la oferta contemplará al menos los siguientes espacios funcionales:

- Zona de barra.
- Zona de atención y venta al público (de pie en barra y sentados en local y en terraza).
- Zona de cocina.
- Zona de almacenamiento de productos y material.
- Zona de vestuario para personal.
- Zona de aseos (adaptados a las normas vigentes).
- Zona de almacenamiento de mobiliario y material.

Las dimensiones de estas zonas, así como su distribución, situación, forma, etc. serán aquellas que el ofertante estime adecuadas para el desarrollo de los servicios previstos,



Ayuntamiento de Móstoles

siendo obligatorio el cumplimiento de cuantas condiciones resulten exigibles por la normativa de aplicación.

En cualquier caso, no se podrán realizar labores de cocina en la terraza.

El espacio reservado actualmente para la maquinaria de la climatización en la cubierta del edificio deberá mantenerse, prohibiéndose expresamente la instalación de cualquier equipo en la fachada del edificio.

Los elementos del espacio público que se deteriore (pavimentos, jardinería, carpintería, etc.) por los servicios que se prestan en la terraza de la cafetería-restaurante, deberán ser repuestos a su estado original y a su costa por el concesionario.

El local contará con acometida eléctrica, de telefonía y de agua independiente del resto del edificio (fachada oeste), siendo obligación de la empresa concesionaria la tramitación y consecución de los distintos permisos y autorizaciones. Los gastos ocasionados por estas gestiones, al igual que los costes de dichos suministros, correrán a cargo de la concesionaria.

La conexión de los cuartos húmedos a la red general de saneamiento del edificio se deberá realizar obligatoriamente a las arquetas o bajantes previstas en el edificio. No se podrán verter aguas fecales a la red de pluviales del edificio.

Queda terminantemente prohibido romper para el paso de cualquier tipo de instalación ningún elemento estructural del edificio, permitiéndose, tan solo en los casos en que se justifique suficientemente que no pueden discurrir por los patinillos previstos en el edificio, la rotura de la parte aligerada de los forjados (Bovedillas).

El local se deberá aislar acústicamente del resto del edificio de forma que no produzca molestias a los usuarios del mismo ni a los edificios del entorno. Este aislamiento deberá cumplir estrictamente la normativa que le es de aplicación en el momento de la concesión.

5.2. Equipamiento, mobiliario y material.

En el diseño y proyecto de las obras e instalaciones así como del equipamiento, mobiliario y material, se buscará ofrecer una imagen corporativa global de la concesión y del servicio, utilizando materiales, colores, tipografías, estilos, etc. que resulten similares para todas los elementos objeto de la concesión. De forma previa a su ejecución o utilización, deberán ponerse en conocimiento del Ayuntamiento y serán aprobados por éste las obras, instalaciones, equipamiento, mobiliario, etc.

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.



Ayuntamiento de Móstoles

El equipamiento, mobiliario y material de la cafetería-restaurante y la terraza podrán ser distintos y adaptados a las funciones que se prevén, aunque deberán guardar la debida relación de diseño para que se ofrezca una imagen global y unitaria del edificio.

El mobiliario será de materiales y colores adecuados e integrados con el entorno en el que se sitúa, así como resistentes (garantizarán la seguridad e higiene de la instalación).

Así mismo, el mobiliario y las sombrillas no podrán contener publicidad, excepto el logotipo o el nombre comercial del establecimiento.

Si se colocasen sombrillas, éstas serán de diseño ligero, moderno, fácilmente desmontables y almacenables en las instalaciones de la cafetería-restaurante, y fabricadas con materiales resistentes y que garanticen la seguridad de las mismas.

A la finalización del servicio de terraza, todos los elementos de mobiliario deberán quedar almacenados en los lugares interiores correspondientes que haya previsto el concesionario, por tanto, además de los criterios anteriores, para la elección del mobiliario se tendrá en cuenta la obligatoriedad de su almacenamiento interior posterior, y la propuesta que se realice al Ayuntamiento deberá justificar que el mobiliario previsto se puede almacenar en el interior de los espacios previstos por el concesionario.

Queda prohibida la instalación en el exterior de kioscos auxiliares, tarimas, vitrinas expositoras o cualquier tipo de máquinas comerciales, ya sean recreativas, de juegos, de azar, de bebidas, de tabaco, etc.

Queda totalmente prohibida la instalación de cualquier elemento de cobertura (a excepción de sombrillas), aunque lo permitiese la ordenanza vigente.

5.2.1. Conservación, mantenimiento, reposición y renovación.

El concesionario se hará responsable de la conservación, mantenimiento, reposición y renovación, tanto del continente como del contenido, que sufran deterioro, durante la duración de la concesión.

Asimismo, será responsable de todos aquellos desperfectos que durante la duración de la concesión se produzcan por la prestación de servicios de la misma, dentro de la parcela (tanto la urbanización como la edificación).

Una vez finalizada la concesión, el concesionario entregará las instalaciones (tanto continente como contenido) en perfecto estado de conservación y funcionamiento.

5.3. Calidad.

Los ofertantes definirán con un grado de detalle suficiente para ser evaluados, los servicios que pretenden ofrecer, así como la calidad de los mismos.



Ayuntamiento de Móstoles

5.4. Personal.

Los ofertantes definirán con un grado de detalle suficiente para ser evaluados, el personal adscrito a la concesión que garantice la correcta prestación de servicios.

5.5. Limpieza y medio ambiente.

Los ofertantes definirán con un grado de detalle suficiente, el plan de limpieza y conservación de las instalaciones. Del mismo modo, definirán correctamente la situación de los cuartos de residuos que consideren necesarios.

5.6. Horario de servicios.

Los ofertantes definirán con un grado de detalle suficiente, el horario de servicios que pretenden ofertar para el correcto funcionamiento de la concesión.

5.7. Otros requisitos generales.

Los ofertantes definirán que tipo de servicio ofertan, aclarando en un plano acotado y medido, las áreas destinadas a los distintos usos, diferenciando los espacios ofertados para Cafetería y Restauración, así como los distintos tipos de restauración.

6. Obligaciones medioambientales del adjudicatario.

El adjudicatario cumplirá todas aquellas cuestiones que referentes a este concepto marca la Ley y las distintas normativas de aplicación, indicadas por las distintas Administraciones.

7. Permisos, autorizaciones y licencias.

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

El concesionario solicitará, entre otras, la correspondiente licencia o autorización para la instalación de la terraza, y lo solicitará para ocupar el espacio determinado para la misma en esta concesión. En esta solicitud, el concesionario deberá incorporar un plano acotado indicando las zonas ocupadas del espacio libre público y la distribución del mobiliario, y la copia de este plano deberá quedar adjunta a la licencia concedida y que estará a disposición de quienes soliciten que se acredite la obtención de la correspondiente licencia.



Ayuntamiento de Móstoles

8. Contenido de las ofertas.

Con objeto de conocer las cualidades y características técnicas de la oferta, se presentará al menos la siguiente documentación con este orden y contenido, para que quede descrita y definida adecuadamente y se pueda valorar posteriormente.

La falta de definición suficiente de cualquiera de los requisitos de este pliego, que impida la evaluación objetiva de su cumplimiento, conllevará la no evaluación de la misma.

8.1. Proyecto global de la concesión de cafetería-restaurante y terraza.

8.1.1. Memoria descriptiva, firmada por el representante legal de la entidad, sobre la propuesta global de la concesión de cafetería-restaurante y terraza, donde se indique al menos el enfoque y categoría que se pretende dar a la concesión así como las ideas globales que explican y justifican la propuesta así como la imagen corporativa pretendida para la concesión.

8.1.2. Anteproyecto técnico de las obras e instalaciones compuesto de:

- Memoria descriptiva y justificativa que contenga la siguiente información:
 - Promotor, antecedentes y condicionantes de partida.
 - Programa de necesidades y descripción general de la propuesta.
 - Cumplimiento de la normativa obligatoria de aplicación y limitaciones de uso de los bienes en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.
- Memoria constructiva que contenga la siguiente información:
 - Definición de los cerramientos exteriores, del sistema de compartimentación, y del sistema de acabados.
 - Definición de los sistemas de acondicionamiento e instalaciones de protección contra incendios, electricidad, alumbrado, fontanería, telecomunicaciones, ventilación, etc.
 - Definición del equipamiento.
- Planos que contengan la siguiente información:
 - Plantas generales de distribución acotadas a escala 1/50 o 1/100, con indicación de espacios y usos, reflejando los elementos fijos y los de mobiliario para la comprobación de la funcionalidad de los espacios así como los sistemas de acabados.
 - Alzados y secciones acotadas a escala 1/50 o 1/100, con indicación de los sistemas de acabados, y opcionalmente se podrán presentar imágenes de la propuesta.
 - Secciones y/o alzados interiores a escala 1/50 o 1/100 donde se reflejen los sistemas de acabados.
- Presupuesto de las obras e instalaciones incluyendo los impuestos aplicables, con valoración aproximada por capítulos.



Ayuntamiento de Móstoles

8.1.3. Memoria descriptiva y valorada del mobiliario, equipamiento y utensilios para la concesión de cafetería-restaurante y terraza donde se indique al menos:

- Descripción del mobiliario interior y exterior con la siguiente información:
 - Diseños, marcas o referencias comerciales y características (modelo, dimensiones, materiales, colores, tipografías, etc.)
 - Fotografías, imágenes, etc..
 - Presupuesto del mobiliario, equipamiento y utensilios incluyendo los impuestos aplicables, con medición y valoración aproximada por capítulos.
- 8.1.4. Memoria descriptiva y valorada del equipamiento informático, de sonido y comunicación:
 - Descripción del equipamiento con la siguiente información:
 - Características y prestaciones.
 - Presupuesto del equipamiento incluyendo los impuestos aplicables, con medición y valoración aproximada por capítulos.

Móstoles, a 20 de Octubre de 2.010.

El Coordinador General de Urbanismo

El Director Técnico de la Concejalía

Fdo.: Francisco Javier Zaragoza Ivars

Fdo.: Sergio M^a Soler Hernández