



**Pliego de condiciones técnicas que han de regir la concesión administrativa para el uso privativo del dominio público local mediante la instalación y explotación de un quiosco de bebidas y comida en el Parque O'Donnell.**

**1.- OBJETO**

El presente pliego de condiciones técnicas tiene por objeto regular la concesión administrativa para el uso privativo de dominio público mediante la instalación y explotación de un quiosco de bebidas y comidas en el Parque O'Donnell.

El objeto de la concesión incluye:

- La redacción del Proyecto de Demolición, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud y la ejecución de las actuaciones contempladas en el mismo.
- La redacción del proyecto de ejecución que desarrolle, según las particularidades de cada propuesta, el Anteproyecto redactado y aprobado por la Administración, dirección de obra, dirección de ejecución de obra y coordinación en materia de seguridad y salud.

El licitador deberá entregar como parte de la documentación del concurso documento similar al Anteproyecto aprobado por la Administración según las particularidades de su propuesta (programa de necesidades, características técnicas básicas, planos...). Opcionalmente, junto a esta documentación se incluirán dos vistas en 3D del interior y dos vistas en 3D del exterior.

- Ejecución de las obras, instalaciones y/o mobiliario contenidos en el mismo.
- Explotación de la actividad y mantenimiento y conservación de las obras e instalaciones que se efectúen durante el plazo de la concesión.
- Efectuar a su costa las obras de instalación así como las acometidas a las redes de suministro (agua, electricidad...) y demás gastos que pueda conllevar la instalación y su consumo y mantenimiento.

30 DIC. 2013

El concesionario presentará el Proyecto de demolición y el Proyecto de Ejecución al Ayuntamiento para su aprobación en el plazo máximo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de la formalización del contrato.

Ambos proyectos se presentarán en formato papel (2 ejemplares) y en formato cd (2 ejemplares) con ficheros en Word, Excel, Autocad 2009 y Presto 10.25 o formatos similares.

Si la Administración detectara defectos, requerirá al concesionario su subsanación, sin que puedan iniciarse las tareas comprendidas en cada proyecto hasta que se hayan solventado éstos y se proceda a la aprobación de cada uno de los Proyectos.

Una vez aprobado el Proyecto de Demolición, en el plazo que se señale en el documento de formalización del contrato, y en todo caso, dentro del plazo de un mes desde dicha aprobación, se iniciarán los trabajos, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra, el responsable del contrato y un facultativo municipal coordinador designado por la Administración, representante de ésta, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes.

El plazo estimado para llevar a cabo las tareas contenidas en dicho Proyecto es de 8 semanas.

Una vez aprobado el Proyecto de Ejecución, según las particularidades de cada propuesta, en el plazo que se señale en el documento de formalización del contrato, y en todo caso, dentro del plazo de un mes desde la fecha de concesión de la licencia de obras, se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el concesionario o su representación legal, el director de la obra, el responsable del contrato y un facultativo municipal coordinador designado por la Administración, representante de ésta, extendiéndose acta que deberá ser firmada por todos los intervinientes.

El contenido de dicho Proyecto debe ser equivalente al contenido del Anteproyecto aprobado por la Administración: programa de necesidades, calidades, superficies, instalaciones...

El plazo máximo estimado para llevar a cabo las tareas contenidas en dicho Proyecto, independientemente del conjunto ofertado, se considera en 8 semanas.

El concesionario es el responsable del resultado final de la ejecución de las obras, tanto por mayor o menor medición de unidades de obra como por la aparición de imprevistos (gestión de residuos, acometidas...) con sujeción estricta al cumplimiento de las condiciones técnicas del proyecto.

A la terminación de las obras se procederá a levantar un Acta de Recepción por parte de la Administración concedente, que deberá ser firmada por el concesionario o su representación legal, el director de la obra, el responsable del contrato y un facultativo municipal coordinador designado por la Administración.

Con la firma de dicho Acta comenzará el plazo de garantía de la obra y la fase de explotación de la concesión.

**CNAE-2009:** 41.22. 5610

**CPV:** 45212000-6. 55400000-4 55300000-3

## **2.- PLAZO DE LA CONCESIÓN**

La concesión se otorgará por un plazo de 15 años a contar desde la fecha de firma del acta de recepción.

La instalación proyectada y aquellas otras que, previa autorización, se construyan a futuro deberá revertir a la finalización del contrato al Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares en perfecto estado de funcionamiento y conservación. Las mejoras, ampliaciones y toda clase de instalaciones u obras realizadas, pasarán a propiedad municipal al finalizar el contrato, sin derecho alguno por parte del concesionario a recibir indemnización ni compensación.

Llegada la fecha de vencimiento de la concesión, el concesionario deberá dejar a disposición del Ayuntamiento el espacio cedido y el quiosco. Si no lo hiciera así en la fecha indicada, el Ayuntamiento quedará facultado para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento, sin que el concesionario pueda invocar derecho ninguno.

30 DIC. 2013

### **3.- CONTRAPRESTACION O CANON**

El canon será ofertado por el licitador, con un precio tipo (al alza) de 149 €/mes a abonar por el adjudicatario al Ayuntamiento durante el tiempo que dure la contratación y que será abonado dentro de los diez primeros días de cada mes.

La revisión del canon del contrato se realizará transcurrido un año desde la firma del acta de recepción y se llevará a cabo mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística. En la aplicación del I.P.C., se determinará la revisión del canon en cada fecha respecto al índice interanual Noviembre a Noviembre del año inmediatamente anterior al que se revise y publicado por el I.N.E. en el mes de diciembre.

Además del canon, el concesionario deberá abonar la correspondiente tasa, según las ordenanzas fiscales vigentes, por instalación de quiosco-bar y cualquier otro tributo local que se devengue en la actualidad o en el futuro.

El pago del canon por el concesionario se devengará a partir de la fecha del acta de recepción.

### **4.-CONDICIONES PARA LA INSTALACION DE VELADORES**

El quiosco lleva anexa la posibilidad de utilizar la superficie colindante al mismo, en una superficie máxima que se determine por los servicios municipales, con el fin de instalar veladores, cuya ocupación deberá ser, en su caso, solicitada en expediente aparte, según lo establecido en la correspondiente ordenanza municipal y por la que se abonarán las tasas por ocupación temporal de terrenos de uso público con mesas, sillas o instalaciones anejas con finalidad lucrativa, conforme lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

### **5.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO**

Sin perjuicio de las obligaciones indicadas en otras cláusulas del presente pliego, así como de las que resulten de las cláusulas administrativas y de la normativa legal vigente, serán de aplicación, con carácter específico, las siguientes:



- a) Realizar las obras de demolición del quiosco actual y adecuación del entorno de actuación con carácter previo a la implantación del nuevo quiosco y las de construcción del nuevo quiosco.
- b) El concesionario deberá tramitar y obtener del Ayuntamiento la correspondiente licencia o resolución favorable para el ejercicio de la actividad.
- c) El adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.
- d) El funcionamiento de la actividad quedará sometido al cumplimiento de la normativa en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas; ley 7/1997, de 4 de julio de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid y disposiciones que la desarrollan) o normativa que en un futuro la sustituya o sea de aplicación.
- e) Deberá prestarse el servicio en las debidas condiciones sanitarias, cumpliendo con la legislación vigente higiénico-sanitaria y de consumo.
- f) El horario de apertura y cierre de la actividad, será, con carácter general, el estipulado en la legislación autonómica y las ordenanzas municipales correspondientes.
- g) Ejercer personalmente la actividad, sin perjuicio de la contratación de personal asalariado. El concesionario deberá cumplir la legislación laboral vigente en las relaciones contractuales con el personal a su servicio, que dependerá exclusivamente del mismo y no tendrá relación de ninguna índole con el Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares.

En ningún supuesto podrá considerarse que el personal de la entidad concesionaria tiene relación laboral, contractual o de naturaleza alguna respecto al Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares, debiendo dicha entidad informar debidamente a su personal de dicho extremo, e incluir expresamente esta circunstancia en todos los contratos de las personas que trabajen en la instalación.

- h) Iniciar la actividad en el Plazo MAXÍMO DE SEIS MESES desde la fecha de adjudicación por la Junta de Gobierno Local.

30 DIC. 2013

- i) Respetar el objeto de la concesión y los límites establecidos en la misma, no pudiendo destinarlos a actividades distintas a las de hostelería, salvo autorización expresa del Excmo. Ayto. de Alcalá de Henares.
- j) El concesionario deberá cuidar la adecuada aplicación de las normas sobre uso, policía y conservación, tanto de las instalaciones contempladas en el contrato de concesión, del entorno así como del resto de instalaciones a implantar, si procede, a futuro, realizando a su cargo –entre otras y sin carácter excluyente- las labores de limpieza, seguridad y vigilancia, instalaciones de cualquier tipo (eléctrica, solar, climatización...), desratización y desinsectación, mantenimiento, entretenimiento, conservación y reforma de los mismos y de conformidad con lo que en cada momento disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación durante todo el tiempo de duración de la concesión para que cumpla su finalidad y que permita su mejor funcionamiento y explotación.

La entidad concesionaria viene obligada a reparar, reponer y sustituir los elementos que se desgasten por el uso habitual de los mismos, tanto maquinaria como equipamiento, cerramiento e instalaciones en general.

Se entiende como trabajos de mantenimiento el conjunto de tareas cuyo objetivo es conservar un inmueble, sus dependencias e instalaciones en condiciones de uso durante el periodo de su vida útil. A los mismos efectos, no se consideran trabajos de mantenimiento las operaciones destinadas a mejorar la capacidad de utilización parcial o total del edificio e instalaciones o su adaptación a un uso distinto, así como la implantación de nuevos servicios o redes.

Por tanto, se consideran trabajos específicamente de mantenimiento los propios de una conservación preventiva, los necesarios de entretenimiento y la reparación de deterioros.

Se incluyen también en este apartado aquellas actuaciones de carácter urgente, es decir, aquellas que deban realizarse con el único fin de paliar los posibles efectos secundarios que pudieran producirse de no ejecutar la actuación. En caso de que sea preciso realizar obras con carácter de emergencia el concesionario deberá realizar de manera inmediata las actuaciones necesarias a fin de paliar los efectos producidos por las averías, socavones, rotura de elementos... y si fuese técnicamente

30 DIC 2013

posible la reparación precisa se hará sin solución de continuidad. Esto no podrá ser causa de reclamación económica por parte del concesionario.

Estas actuaciones serán realizadas por el concesionario sin necesidad de autorización previa.

- k) Acatar, en todo momento, las indicaciones que puedan ser formuladas por el Ayuntamiento, entre las que se incluyen, por circunstancias de interés público, la posibilidad de traslado a otro punto de ubicación de forma transitoria o permanente.
- l) Cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, y de prevención de riesgos laborales, así como la legislación tributaria, conforme a sus respectivas normativas vigentes en cada momento. El Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento acreditación documental del cumplimiento de las citadas obligaciones.
- m) Corresponde al concesionario adoptar las medidas necesarias para la correcta separación, tratamiento y evacuación de los residuos de toda clase que genere el desarrollo de la actividad.
- n) Obligación de respetar el arbolado y el resto de la vegetación, dando cumplimiento a la Ordenanza Municipal de Protección del Arbolado Urbano y a la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid y/o normativa de aplicación.
- o) Asumir íntegramente las responsabilidades de cualquier orden derivadas del objeto de la concesión, indemnizando, si procediere, a terceros o al propio Ayuntamiento por los daños y perjuicios ocasionados.  
A estos efectos, el concesionario está obligado a suscribir un seguro de responsabilidad civil y de incendios, con vigencia desde el momento de inicio de los trabajos de instalación y hasta la finalización de la concesión, que cubra suficientemente los bienes afectos a la misma y la responsabilidad civil en el desarrollo de sus actividades.  
Deberá aportar al Ayuntamiento copia de las pólizas y de los recibos de pago anuales.
- p) Satisfacer al Ayuntamiento el canon previsto, en los plazos y forma determinada así como todos los tributos que le sean de aplicación.

- q) Obligación de disponer de las pertinentes Hojas de Reclamaciones, a efectos que puedan formularse las eventuales quejas que sobre las deficiencias del servicio puedan formularse por parte de los usuarios, con sujeción a lo dispuesto en la normativa sobre la materia. Deberá dar traslado inmediato al Ayuntamiento de cada Reclamación efectuada para su conocimiento y efectos.
- r) Cumplimiento de las Ordenanzas Municipales (limpieza viaria, recogida de residuos, arbolado, ruidos, convivencia ciudadana....) y demás normativa de aplicación en la materia.
- s) No podrá instalar en el quiosco ningún tipo de publicidad sin la expresa autorización del Ayuntamiento.
- t) Obligación de colaborar con el Ayuntamiento en actividades ante el público, como la divulgación de información u otros, disponiendo de un espacio a tal objeto.
- u) Cumplir en todo momento las órdenes e indicaciones de los servicios municipales competentes, facilitando los datos que les sean requeridos en las inspecciones que se efectúen.
- v) Cumplimiento de la Ordenanza Municipal contra la emisión de ruidos, quedando prohibida la instalación de TV, equipos de música, etc. en el exterior del quiosco.

## **6.- FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO**

El Ayuntamiento, sin perjuicio de las demás que procedan, tendrá las siguientes prerrogativas y derechos:

- a) Interpretar el contrato y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- b) Modificar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas.
- d) Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario.
- e) Imponer al concesionario las penalidades pertinentes por razón de los incumplimientos en que incurra.



f) Exigir en cualquier momento la subsanación de las deficiencias observadas en el ejercicio de la actividad objeto del contrato.

g) El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares se reserva el derecho de dejar sin efecto la concesión de la explotación antes de su vencimiento si así lo justificaran circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante la indemnización al concesionario por los daños que se le causasen cuando ésta procediera, o sin ella en el caso contrario.

h) Modificar el horario de apertura y cierre del quiosco en atención a las características específicas del parque ( horario de apertura y cierre del parque), molestias a vecinos, razones de interés público, etc.

## **7.- SOLVENCIA TÉCNICA**

Los licitadores deberán justificar la solvencia técnica o profesional acreditando haber realizado trabajos similares a la finalidad del contrato dentro del sector de la hostelería, que incluya, fechas, lugar, duración, etc., siempre y cuando sumen al menos un total de un año dentro de los tres últimos ejercicios.

## **8.- REGIMEN DISCIPLINARIO**

Todo incumplimiento llevará consigo la imposición de la penalidad correspondiente a los responsables, así como la obligación de resarcimiento e indemnización por los daños y perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de la adopción de otras medidas de conformidad a la normativa de aplicación en la materia.

Los incumplimientos del concesionario durante la vigencia de la concesión se calificarán como leves, graves y muy graves.

### **1. Se considerarán incumplimientos muy graves:**

- a) La obstrucción por el concesionario a la labor de control e inspección municipal.
- b) La no contratación o cancelación posterior de la póliza de seguros a que hace referencia el presente pliego de condiciones.
- c) Ceder o traspasar el objeto de la concesión sin autorización del Ayuntamiento.

- d) La ejecución de cualquier obra que no esté previamente autorizada por el Ayuntamiento, a excepción de las ordinarias de conservación y mantenimiento de la instalación.
- e) La falta de pago del canon establecido en el periodo voluntario.
- f) La dedicación de las instalaciones a usos distintos de los específicamente señalados en el contrato.
- g) Incumplimiento reiterado de una orden emanada del órgano competente.
- h) La suspensión o extinción sin causa justificada de la actividad objeto del contrato.
- i) El incumplimiento manifiesto del contenido de la propuesta planteada en su día por el concesionario, a efectos de la licitación del contrato.
- j) La concurrencia de, al menos, tres incumplimientos graves en el período de un año.
- k) Aquellas otras que por sus características puedan considerarse como faltas muy graves.

## **2. Se considerarán incumplimientos graves:**

- a) Incumplir la normativa vigente en materia laboral o higiénico-sanitaria.
- b) No reparar las deficiencias observadas por el órgano competente en las instalaciones objeto de la concesión o incumplimiento de las órdenes emanadas del mismo, en el plazo acordado para ello.
- c) La utilización del quiosco con fines publicitarios no autorizados expresamente.
- d) La venta de artículos o productos diferentes a los expresamente autorizados.
- e) La vulneración de los legítimos derechos de los usuarios.
- f) La no conservación del objeto de la concesión en perfecto estado de salubridad, limpieza y decoro y especialmente cuando conlleve deficiencias sanitarias.
- g) Incumplimiento, en el plazo requerido, de una orden emitida por el órgano municipal competente.
- h) La utilización de más espacio del autorizado, incumplimiento las características de aprovechamiento señaladas.
- i) Tener persona auxiliar en el quiosco sin estar previamente autorizada
- j) Aquellas otras que por sus características puedan considerarse como faltas graves.

- k) La comisión de, al menos, tres faltas leves en el plazo de un año.



### **3. Se considerarán incumplimientos leves:**

- a) Omisión de datos o no aportación de los mismos en el plazo requerido para ello, cuando le sean solicitados por el órgano competente o la inspección municipal.
- b) La deficiente limpieza de las instalaciones y de su entorno, cuando se observe de forma puntual y no conlleve deficiencias sanitarias.
- c) Incumplimientos de las obligaciones como concesionario cuando no tengan la consideración de graves o muy graves.

## **9.- PENALIZACIONES**

Los incumplimientos podrán dar lugar a las siguientes penalizaciones, salvo que se prevean sanciones superiores en la normativa específica de aplicación en la materia.

### **1.Los incumplimientos muy graves podrán dar lugar:**

- A una penalización económica entre 3.001 euros hasta 30.000 €.
- A la resolución de la concesión.
- Suspensión de la actividad durante un período de hasta seis meses, sin perjuicio de la imposición de la correspondiente penalización económica.

### **2.Los incumplimientos graves podrán dar lugar :**

- A una penalización económica entre 601 € hasta 3.000 euros, por cada incumplimiento de este carácter.
- Suspensión de la actividad durante un periodo de hasta tres meses, sin perjuicio de la imposición de la correspondiente penalización económica.

### **3.Los incumplimientos leves podrán dar lugar:**

- A una penalización de hasta 600 € por cada incumplimiento de este carácter.
- Suspensión de la actividad durante un período de hasta un mes, sin perjuicio de la correspondiente penalización económica en su caso.



## **10.- CONDICIONES GENERALES DE LAS CONCESIONES**

La autorización demanial no implica cesión del dominio público, dejando a salvo los derechos particulares y sin perjuicio de terceros.

La ejecución y explotación de las instalaciones se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del titular de la instalación

Alcalá de Henares, a 29 de noviembre 2013

Fdo. Montserrat Pérez Lluva  
Responsable Sección Técnica Industrial

Fdo. Elisa Romero Rada  
Jefe Servicio Inspección Sanitaria



## **PROPUESTA CRITERIOS ADJUDICACIÓN. 100 PUNTOS.**

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación y su baremación son los siguientes:

### **A.- CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UNA APLICACIÓN MATEMÁTICA.**

#### **1.- Mayor canon ofertado.** Hasta 45 puntos.

$$P_n = A \times C_s / B_s \text{ max}$$

A = Puntuación del criterio económico

$B_s \text{ max}$  = Oferta máxima

$P_n$  = Porcentaje de la oferta s

$C_s$  = Oferta s

Cada porcentaje de la oferta se redondeará a dos decimales, efectuándose dicho redondeo en atención al importe del tercer decimal, si es inferior a 0,005 se redondeará a la baja.

El porcentaje de baja se transformará en la puntuación mediante su equivalente exacto en puntos hasta un máximo de m puntos, se exceptúa de lo anterior lo siguiente:

$C_j$  = Oferta menor al tipo = eliminada

$C_f$  = Oferta cuyo incremento del canon esté situada entre el 0 % y el 20 % = 0 puntos.

#### **2.- Instalación de módulos.** Hasta 15 puntos.

La valoración se efectuará conforme a la siguiente tabla:

.- suministro e instalación conjunto C, nuevo	15 puntos
---	-----------

Si los módulos a instalar fueran nuevos se deberá acreditar con anterioridad y de forma fehaciente en la documentación del concurso

tal circunstancia mediante declaración jurada y con posterioridad mediante factura de compra que relacione e identifique claramente la fecha de fabricación y el producto fabricado. En caso de no aportar dicha documentación se entenderá que los módulos a instalar no serán nuevos y la puntuación será de 5 puntos.

**3.- Calendario y horario de apertura** Hasta 5 puntos

Se valorará con mayor puntuación aquella propuesta que proponga un mayor número de días al año abierto al público, así como un mayor número de horas al día dentro del horario máximo permitido. Se valorará un máximo de 360 jornadas/año y una máximo de 12 horas/día.

Fórmula valoración:

$$P. \text{ días} = \frac{\text{num.días} \times 2,5}{360}$$

$$P. \text{ horario} = \frac{\text{num.horas} \times 2,5}{12}$$

**4.- Menor plazo de puesta en marcha de la instalación hasta un máximo de 5 semanas** Hasta 5 puntos.

El plazo de puesta en marcha debe venir deducido de un programa de trabajo, indicando el camino crítico y las holguras, tanto delanteras, como traseras y totales, rendimientos, equipos... con el fin de disponer de la instalación en el plazo ofertado.

Fórmula de valoración:

.- Las ofertas que presenten un plazo mayor del indicado en el proyecto, no serán admitidas.

.- La ofertas que presenten una reducción de plazo superior a 5 semanas se valorarán con arreglo al menor plazo estimado de reducción, esto es, 5 semanas.

Fórmula de valoración:

$$P_n = AXC/B$$

A= Puntuación del criterio de menor plazo

B= Máxima diferencia con respecto al plazo tipo

C= Diferencia entre el plazo del tipo y el plazo de la oferta correspondiente

**B.- CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR.**

**5.- Gestión y mejoras de la instalación** Hasta 30 puntos.

5.1. -Gestión. Descripción y explotación del servicio. Hasta 20 puntos.

Se valorará, entre otros, la organización de la actividad que se pretende desarrollar, y en general cuantos datos sirvan para describir la forma en que se va a prestar el servicio; productos, calidad, precios, servicios, etc.

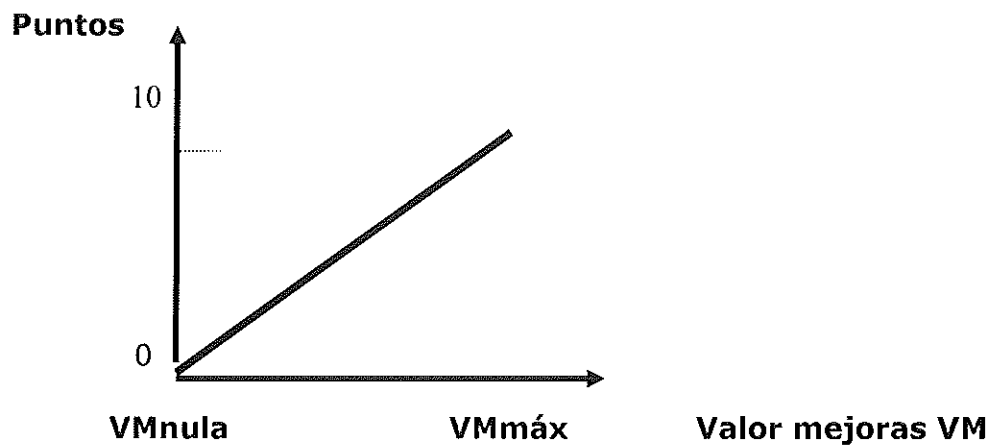
5.2.- Compromisos especiales o posibles mejoras directamente relacionados con la prestación del contrato. Hasta 10 puntos.

Se considerarán exclusivamente como mejoras aquellas actuaciones que teniendo una relación directa con el objeto del contrato, representan una mejora sobre la durabilidad por mejora de sus materiales; sobre su funcionalidad por mejoras del diseño; sobre su estética, o sobre los elementos que la integran; mobiliario interior y/o exterior; todo ello sin salir de su ámbito de actuación ni corresponderse con actuaciones de buena ejecución o propias de un correcto desarrollo y organización de la instalación

Junto a la descripción de cada una de las mejoras el licitador aportará la valoración económica (IVA excluido) que a su juicio representan dichas mejoras, sin perjuicio de su posterior comprobación y/o modificación en los informes a emitir por los servicios técnicos municipales con el fin de homogeneizar la valoración de las mejoras de todas las ofertas, ajustarlas al precio que proceda y determinar su idoneidad en relación a su implantación y al contenido del Anteproyecto.

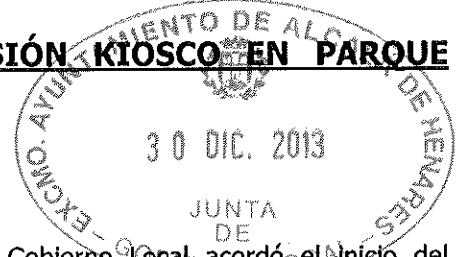
La puntuación se dará por interpolación lineal en la recta definida por los siguientes puntos:

- Punto 1 (VMnula, 0)
- Punto 2 (VMmáx, 10)





**MEMORIA ANTEPROYECTO TECNICO CONCESIÓN KIOSCO EN PARQUE O´DONNELL DE ALCALA DE HENARES.**



**1.- Antecedentes:**

Con fecha 15 de Abril de 2.013 la Junta de Gobierno Local acordó el inicio del expediente relativo a la concesión de kiosco en Parque O´donnell de Alcalá de Henares.

**2.- Objeto:**

El objeto de este Anteproyecto es la definición formal del modelo de kiosco a suministrar e instalar en cuanto a programa de necesidades y características o prescripciones técnicas básicas.  
El modelo a suministrar e instalar por el concesionario podrá ser este modelo o un modelo equivalente en cuanto al programa de necesidades y características o prescripciones técnicas básicas.

**3.- Información previa:**

La implantación del kiosco se llevará a cabo en el Parque O´donnell, previa demolición del existente, y con arreglo a la implantación prevista en el correspondiente plano de "Situación en la parcela. Entorno".  
Parque O´donnell.  
Parcela catastral 8618301VK6881N0001GH  
Superficie: 40.559 m2.  
La topografía del área objeto de instalación es sensiblemente plana.  
El área objeto de actuación dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarias para el uso proyectado con arreglo a las condiciones del presente anteproyecto.

**4.- Condiciones urbanísticas: Calificación, parámetros urbanísticos.**

El Plan General de Ordenación Urbana asigna a la finca objeto de solicitud los siguientes códigos de aplicación:

Clase de suelo	V. Suelo Urbano de dominio público.
Uso Global	LIB. Libre.
Clave de aplicación	50. Espacios Libres. Grado 1.
Modalidad de aplicación	V. Ámbitos de suelo urbano o urbanizable remitidos a planeamiento a desarrollar.

En la tabla que figura a continuación se comparan los parámetros urbanísticos de la Ordenanza de Aplicación y los de este Anteproyecto.

Parámetros	Ordenanza	Proyecto Básico
Uso característico	Espacios libres y zonas verdes.	
Alineaciones y rasantes	Libres	Cumple.
Retranqueos	Libres. 50 m entre edificaciones.	Cumple.
Parcela mínima	No se fija.	
Frentes de parcela	No se fijan.	
Sup Ocupación máxima	Máx 10´00%.	0´18 %.

	Máx 4.055 '90 m2	JUNTA 75'00 m2
Altura de la edificación	Libre.	DE 2'70 m
Edificabilidad máxima	Máx 0'10 m2/m2 Máx 4.055 '90 m2	0'0018 m2/m2 75'00 m2
Usos pormenorizados	Hostelería. Grupos I y II en proporción a la máxima superficie de ocupación en situación F.	Cumple.

### 5.- Programa de necesidades. Descripción y justificación de la solución adoptada.

El kiosco definido en este Anteproyecto consta del siguiente programa de necesidades.

- Área de instalaciones.  
Dispone de acceso, almacén, vestuario, cocina, barra de atención al público dispuesta en dos alturas, distribuidor y dos aseos, uno de ellos adaptado para personas con discapacidad.  
La superficie construida total de esta área asciende, aproximadamente, a 25 m2.
- Área de salón interior.  
Espacio cerrado.  
La superficie construida total de esta área asciende, aproximadamente, a 25 m2.  
Posibilita la actividad bajo cualquier circunstancia meteorológica (viento, lluvia, bajas temperaturas...), durante todo el año.
- Área de salón exterior o terraza.  
A modo de umbráculo, abierto en los laterales y semicerrado en el techo, como extensión del salón interior.  
La superficie total de esta área asciende, aproximadamente, a 25 m2.  
Posibilita la actividad en circunstancias meteorológicas más favorables (sol, temperaturas medias y altas...).

La superficie construida total asciende, aproximadamente, a 75 m2.

La implantación se llevará a cabo mediante procedimientos de prefabricación (paneles laterales, solados, cubiertas, redes...) y posterior montaje con los objetivos fundamentales de disminuir el tiempo de ejecución de obra, posibilitar su traslado durante el tiempo de funcionamiento de la concesión si así se considerara oportuno por su carácter de bien mueble, facilitar la sustitución de los elementos que lo conforman, posibilitar estéticas de carácter más personalizado y facilitar las reformas y/o ampliaciones a futuro (a modo de montaje de nuevos elementos en función de las nuevas necesidades).

### 6.- Características técnicas básicas.

Cimentación:

- Superficial, mediante solera o dados de hormigón.

Estructura:

Sección Técnica Industrial

- Primaria y secundaria: perfilería de acero galvanizado en caliente por inmersión. UNE 37508.
- Capa de imprimación y terminación en pintura epoxídica.

Paramentos verticales:

- Opacos: panel compacto HPL 13 mm al exterior, panel compacto HPL 4 mm al interior y núcleo de poliestireno expandido de alta densidad. Rejillas de ventilación en cada aseo, cocina y almacén.
- Transparentes: vidrio laminado de seguridad, 5+5, con lámina de butiral transparente intermedia.
- Abatibles: panel compacto HPL 13 mm y pistones hidráulicos. Cierre interior.
- Correderos/deslizantes en pérgola: lonas de protección, textil blanco opaco impermeable o plástico transparente, cosido en sus bordes, lazos inferiores de fijación, guías y sujeción mediante carriles.

Paramentos horizontales:

- Solado interior: Lámina plástica antihumedad PE 2mm. Chapa galvanizada grecada, de 1'5 mm de espesor, recubierta de aluminio antideslizante.
- Cubierta: panel sándwich con fibra de vidrio de espesor mínimo 25 mm en el interior. A una o dos aguas. Canalones perimetrales y bajantes de acero inoxidable. Protección de bajantes con rejilla de acero inoxidable.
- Solado y techado pérgola: listones de madera de pino con tratamiento en autoclave.

Redes:

- Fontanería: Realizada en acero inoxidable. Sectorización en cada cuarto húmedo y en cada aparato. Inodoros con mecanismo de descarga y media descarga. Grifería con temporizador.
- Contador de agua en armario registrable al exterior, preferentemente en la zona de almacén.
- Electricidad: caja de mando y protección eléctrica, líneas y resto de mecanismos empotrados de aluminio en su color, iluminación de bajo consumo, preferentemente empotrada. Arqueta toma de tierra. Redes equipotenciales en cuartos húmedos.
- Cajas del cuadro eléctrico, en armario registrable al exterior.
- Climatización: bombas de calor. Unidad/es condensadora/s y evaporadora/s.
- Telefonía.

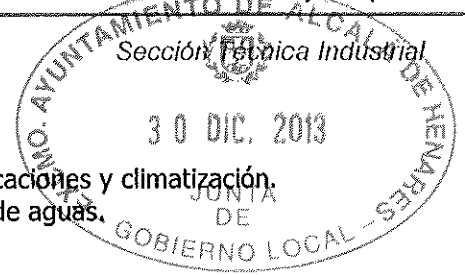
Otros:

- Posibilidad de mecanismos de regulación de altura y nivelación.
- Cerraduras de Seguridad.
- Mobiliario del área de instalaciones, salón interior y salón exterior incluido según oferta.
- Rampa de acceso en chapa de aluminio perforada con dibujo antideslizante.
- Manillas, pomos, bisagras de puertas, barras de sujeción de aseo accesible y accesorios similares en acero inoxidable mate.

**7.- Listado de Planos:**

1. Situación en el municipio.
2. Situación de la parcela en el entorno.
3. c. Planta de apoyo, suelo y cubierta.

4. c. Alzados.
5. c. Secciones.
6. c. Instalaciones de electricidad, telecomunicaciones y climatización.
7. c. Instalación de distribución y evacuación de aguas.



**8.- Presupuesto estimado de la actuación:**

139.000 Euros IVA incluido.

En Alcalá de Henares a 03 de Diciembre de 2.013.

Fdo: David Andrés.  
Arquitecto Municipal.