



ARRENDAMIENTO DE QUIOSCO DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITO EN LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El inmueble denominado como Quiosco de la Plaza de la Constitución es una edificación, sita en la citada Plaza en el centro del casco de la Villa de La Orotava, que se alza sobre una planta poligonal de dos alturas. En la planta alta se encuentra una plataforma o escenario destinado originalmente como lugar de interpretaciones musicales; y en la planta baja, un bar o establecimiento que es al que se circunscribe el presente contrato.

En consecuencia, es objeto del presente contrato la explotación, mediante arrendamiento, de las instalaciones ubicadas en la planta baja del Quiosco de la Plaza de la Constitución, en el municipio de la Villa de La Orotava, para el ejercicio de la actividad de bar-cafetería, siendo las superficies destinadas para su desarrollo las siguientes:

| | Superficie útil |
|-------------------------|-------------------------|
| Bar-Cafetería (Quiosco) | 35 m ² |
| Terraza | 26 m ² |
| TOTAL | 61 m² |

Al día de la fecha, el local se encuentra restaurado interior y exteriormente, con las instalaciones ejecutadas a excepción de la maquinaria, habiéndose dejado preparadas para su uso las instalaciones eléctricas, de fontanería y saneamiento en la zona de bar.

Además, tal y como se ha dejado expresado, formará parte de la explotación un espacio en la plaza, al aire libre, de 26 m², para la colocación de mesas y sillas, por cuyo concepto deberá satisfacerse por el arrendatario la correspondiente tasa por ocupación del dominio público local, la cual objeto de liquidación autónoma a la renta propuesta por el licitador. A efectos meramente informativos, se indica que, en la actualidad (2018), la citada tasa asciende a 1.241,50 euros/año.



2.- CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN

Al margen de la aplicación de la normativa general urbanística y de servicios y actividades, la explotación estará sujeta a las siguientes condiciones específicas:

2.1.- El contratista deberá realizar el objeto de la actividad por sí mismo, quedando prohibido el subarriendo, traspaso o cesión de la totalidad o parte de los servicios, bajo cualquier modalidad o título, sin la autorización expresa del Ayuntamiento, puesto que debe garantizarse que el nuevo contratista, en su caso, cumple con los requisitos legales de capacidad y solvencia que exige la presente contratación.

En todo caso, la solicitud de subarriendo, traspaso o cesión deberá solicitarse al Ayuntamiento con anterioridad de un mes a la fecha en que se pretende que tenga vigencia, aportando a dicha solicitud la identificación del nuevo contratista y la acreditación de toda la documentación que se requiere en virtud de lo previsto en las Cláusulas Administrativas de la contratación, sin cuyo cumplimiento no podrá concederse lo solicitado. A estos efectos, la garantía a depositar por el nuevo contratista será la resultante de aplicar el precio de la renta que corresponda al plazo del contrato pendiente.

En estos casos, el Ayuntamiento ostenta el derecho de elevar la renta hasta un 20% de la que se encuentre en vigor en el momento del subarriendo, traspaso o cesión.

2.2.- El arrendatario está obligado a la dotación, a su cuenta y riesgo, del mobiliario, maquinaria y enseres necesarios para la adecuada explotación de la actividad, de acuerdo con las prescripciones técnicas mínimas fijadas por los servicios técnicos municipales y que figuran como Anexo a la presente normativa.

El arrendatario presentará, a nivel de anteproyecto, la distribución y previsión de maquinaria, mobiliario y enseres del que pretenda dotar la actividad, a los efectos de que sea autorizada por los servicios técnicos municipales. En la instalación, se prohíbe expresamente, sin la autorización previa del Ayuntamiento, lo siguiente:

- Instalación de medios audiovisuales.
- Instalación de publicidad.
- Instalación de máquinas recreativas y de azar.
- Instalación de máquinas de expedición automática de bebidas y/o productos alimenticios.
- Cualesquiera otras instalaciones que no guarden relación estricta con la actividad de bar-cafetería.

2.3.- El servicio de bar-cafetería permanecerá abierto al público todos los días del año, salvo los días 24 y 31 de diciembre a partir de las 17:00 horas. El horario de funcionamiento del quiosco vendrá limitado por el de apertura y cierre establecidos por la normativa vigente para locales de similar actividad, pero el adjudicatario deberá mantener un horario mínimo diario continuado comprendido entre las 8:00 y las 22:00 horas. No se permite la restricción del uso al público en general.

No obstante, el contratista podrá solicitar, por causas justificadas, el cierre temporal del quiosco, sin que en ningún caso este cierre suponga una reducción de la mensualidad comprometida o de cualesquiera otros derechos que corresponda percibir al Ayuntamiento. La solicitud de cierre temporal se presentará con un mes de antelación a su fecha prevista, y se entenderá concedida por silencio positivo.

2.4.- Será por cuenta del contratista cualquier suministro de que estuviese provisto actualmente o en el futuro las instalaciones objeto del contrato, tales como agua, energía eléctrica,



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA
Área de Servicios, Obras
y Desarrollo Local

gas, alcantarillado, recogida de residuos sólidos, telefonía, etc., además de las cargas tributarias de la explotación, ya sean estatales, autonómicas o locales, que existieren en el momento de constitución del contrato como los que en el futuro pudieran establecerse.

Serán, asimismo, por cuenta del arrendatario cualesquiera gastos ordinarios derivados de la conservación, reposición y mantenimiento de las instalaciones objeto del contrato. En caso contrario, lo realizará el Ayuntamiento con cargo al obligado.

2.5.- El contratista deberá mantener en perfectas condiciones higiénico-sanitarias y medioambientales tanto el interior de las instalaciones como las zonas exteriores y adyacentes a las mismas. A estos efectos, será por cuenta del arrendatario la desinsectación, desratización, desinfección general y limpieza de las dependencias e instalaciones de la zona de bar-cafetería. En caso contrario, lo realizará el Ayuntamiento con cargo al obligado.

Además, aparte del cumplimiento de la normativa medioambiental en vigor en cada momento, el adjudicatario deberá realizar la separación de los distintos tipos de residuos que se generen en el desarrollo de su actividad, y para ello deberá disponer de los contenedores correspondientes, dotados de tapadera o similar. Los restos orgánicos, el papel y cartón, los envases de vidrio, embalajes, briks, latas y plásticos podrá trasladarlos diariamente a los respectivos contenedores municipales. Sin embargo, para los residuos tales como aceites y grasas, electrodomésticos y mobiliario de restauración deberá solicitar los servicios de un Gestor Autorizado, empresa encargada de retirar los residuos y trasladarlos para su posterior reciclado y/o aprovechamiento.

El contratista responderá de cualquier incidente medioambiental por él causado, quedando liberado el Ayuntamiento de cualquier responsabilidad sobre el mismo. En todo caso, para evitar tales incidentes, el adjudicatario adoptará con carácter general las medidas preventivas oportunas que dictan las normas de aplicación y las buenas prácticas de gestión, en especial las relativas a evitar vertidos de líquidos indeseados, emisiones contaminantes a la atmósfera y el abandono de cualquier tipo de residuos, con extrema atención en la correcta gestión de los clasificados como peligrosos,

A título enunciativo, y no exhaustivo, el adjudicatario se compromete a realizar las siguientes prácticas para la consecución de una buena gestión medioambiental:

- Limpieza y retirada final de envases, embalajes, basuras y todo tipo de residuos generados, según lo dispuesto anteriormente.
- Reducción de la cantidad de residuos sólidos que se produzcan.
- Almacenamiento y manejo adecuado de productos químicos y mercancías o residuos peligrosos.
- Prevención de fugas, derrames y contaminación del suelo, arquetas o cauces, con prohibición de la realización de cualquier vertido incontrolado.
- Uso de contenedores y bidones cerrados, en buen estado y señalizados, si se da el caso.
- Uso de dispositivos para el ahorro de agua, racionalizando su consumo.
- Uso de iluminación de bajo consumo, racionalizando el consumo de energía.
- Eliminación de productos que contengan compuestos que dañen la capa de ozono.
- Uso de electrodomésticos de alta eficiencia energética.
- Evitar la utilización de productos de limpieza muy agresiva (limpia hornos, desatascadores y compuestos amoniacales).
- Rechazar el papel (higiénico, de cocina, filtros para cafetera) blanqueado y de color, ya que en su fabricación de emplean colorantes y tinturas contaminantes.



3.- APERTURA Y PUESTA EN MARCHA

3.1.- Serán por cuenta y cargo del arrendatario todos los gastos derivados de la redacción de proyectos, instalación y puesta en marcha de las instalaciones.

A tal efecto, deberá obtener los distintos permisos y autorizaciones que sean preceptivos, en función de la actividad prevista en el presente contrato, incluido el pago de tasas, licencias y demás gastos que pudieran derivarse.

El adjudicatario deberá obtener los distintos permisos y autorizaciones que sean preceptivos en el plazo máximo de DOS (2) MESES desde la formalización del contrato. El inicio de la prestación del servicio, del plazo del contrato y, por tanto, de la obligación de pago de la renta no se producirá hasta el momento en que el adjudicatario cuente con las referidas autorizaciones y/o licencias. Para la determinación del inicio del plazo del contrato, se formalizará la correspondiente acta entre el adjudicatario y el Ayuntamiento.

3.2.- El servicio deberá ser prestado directamente por la persona, física o jurídica, que resulte adjudicataria, no autorizándose la transmisión del arrendamiento a terceros, salvo autorización expresa del Ayuntamiento y en los términos regulados por la normativa de la presente contratación.

3.3.- El arrendatario vendrá obligado, con carácter previo al inicio de la actividad, a concertar una póliza de responsabilidad civil que responda de los daños causados a terceros por el funcionamiento normal o anormal de todas las instalaciones objeto del contrato, tanto si se producen directamente por el contratista o por el personal dependiente de él, por los usuarios y/o terceros. A tal efecto, deberá acreditar anualmente la vigencia de la póliza mediante aportación del correspondiente recibo de pago.

Además, deberá suscribir una póliza de seguro que cubra los daños ocasionados al inmueble y sus instalaciones, de la que resultará tomador el arrendatario y asegurado, en todo caso, el Ayuntamiento de la Villa de La Orotava, acreditándose su vigencia anualmente del mismo modo que en el caso anterior.

En ambos casos, la carencia o insuficiencia de la póliza de seguros no eximirá al contratista de sus responsabilidades.

4.- PERSONAL

4.1.- El contratista recibirá las instalaciones sin medios personales, siendo de su cuenta todo el personal que contrate para la adecuada prestación del servicio, sin que el Ayuntamiento contraiga respecto al mismo obligación alguna en cuanto al pago de sus salarios, seguridad social o cualquier otro concepto, bien sea de forma periódica, bien a la terminación del contrato, cualquiera que sea su causa, sin que la Corporación asuma deber de subrogación de dicho personal.

4.2.- El contratista deberá, bajo su exclusiva responsabilidad, cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, debiendo tener a su cargo el personal necesario para la realización del objeto del contrato, respecto del que ostentará, a todos los efectos, la condición de empresario.

A estos efectos, corresponde exclusivamente a la empresa contratista la selección del personal que formará parte del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato, sin perjuicio de que, dentro de las facultades del Ayuntamiento para la supervisión del servicio, esté obligado al suministro de la información correspondiente al cumplimiento de sus obligaciones con el personal.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA
Área de Servicios, Obras
y Desarrollo Local

En particular, el contratista, en relación con el personal adscrito a la ejecución del contrato estará sujeto a las siguientes obligaciones especiales:

- a) Procurará que exista estabilidad en el equipo de trabajo y que las variaciones en su composición sean concretas y obedezcan a razones justificadas destinadas a no alterar el buen funcionamiento del servicio, informando en todo momento al Ayuntamiento.
- b) Ejercerá de modo real, efectivo y continuo, sobre el personal integrante del equipo de trabajo encargado de la ejecución del contrato, el poder de dirección inherente a todo empresario. En particular, asumirá la negociación y pago de los salarios, la concesión de permisos, licencias y vacaciones, las sustituciones en casos de baja o ausencia, las obligaciones en materia de Seguridad Social, incluido el abono de cotizaciones y el pago de prestaciones, las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales, el ejercicio de la potestad disciplinaria, así como cuantos derechos y obligaciones se deriven de la relación contractual entre empleado y empleador.
- c) Velará especialmente porque los trabajadores adscritos a la ejecución del contrato desarrollen su actividad sin extralimitarse en las funciones desempeñadas respecto de la actividad delimitada en los Pliegos como objeto del contrato.
- d) Velará por que en la contratación se guarde debido respeto a la promoción de la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, así como a la conciliación de la vida laboral, personal y familiar de sus trabajadores, así como la formación y capacitación profesional de los mismos.

Asimismo, las empresas que empleen un número de trabajadores fijos que exceda de 50 vendrán obligadas a cumplir lo establecido en la Ley 3/1982, de 7 de Abril, sobre integración social de los minusválidos, así como el Real Decreto 1451/1983, de 11 de mayo y demás normativa complementaria.

4.3.- Como consecuencia de las estipulaciones anteriores, el concesionario se obliga a llevar a cabo las contrataciones que sean precisas, utilizando alguna de las fórmulas previstas en la legislación vigente, que permita la resolución automática de los contratos al extinguirse el arrendamiento por cualquier causa. Ante supuestos de incumplimiento de la presente estipulación, o suscripción de contratos indefinidos o irresolubles, serán de cuenta del adjudicatario las indemnizaciones y demás obligaciones económicas a que hubiera lugar resultantes de la aplicación de la legislación vigente en materia laboral y de seguridad social, respondiendo incluso de este incumplimiento a través de la incautación de la garantía definitiva, manteniéndose el Ayuntamiento al margen de las relaciones laborales que celebre el contratista, no procediendo la sucesión empresarial en los contratos celebrados.

4.4.- Todo el personal que tenga contacto directo con los alimentos acredite disponer del correspondiente título certificado o carnet de Manipulador de Alimentos durante todo el plazo del contrato

En la Villa de La Orotava, a 29 de enero de 2018

El Ingeniero Técnico Municipal

Fdo.: Ángel D. Hernández Delgado



**ARRENDAMIENTO DE QUIOSCO DE PROPIEDAD MUNICIPAL
SITO EN LA PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN**

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

ANEXO I

MOBILIARIO

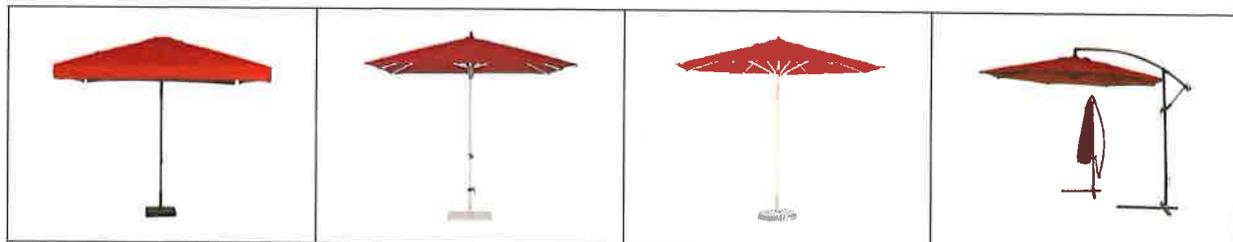
Mesas de exterior, redondas o cuadradas, de madera de teca en su color (no se admite pintura de color) o ratán natural o artificial color negro o marrón oscuro, pudiendo combinarse el ratán con aluminio y cristal.



Sillas de exterior, de ratán color negro o marrón oscuro, o combinado apoyabrazos con madera en su color, pudiendo combinarse con tejidos color (granate).



Parasoles, varillas verticales y radios de madera de teca en su color o metálicos, cubiertos con lona color (granate), con dimensiones máximas de cubrición de 3,00 x 3,00m cada unidad.



Las mesas y sillas deberán estar compuestas por el mismo conjunto de color.

Se prohibirá la utilización del plástico para mesas y sillas, además de cualquier publicidad, entendiéndose como material aconsejable el señalado en los apartados anteriores. En caso contrario, requerirá informe favorable de la Oficina Técnica Municipal, del material a disponer, con el fin de conseguir un paisaje lo más armónico y estéticamente adecuado al municipio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA
Área de Servicios, Obras
y Desarrollo Local

Los materiales, características, acabados, colores, etc. propuestos por los interesados deberán de indicarse claramente en la memoria descriptiva a presentar como parte de la documentación técnica requerida para la obtención de la licencia de instalación.

La colocación de cualquiera de estos elementos nunca podrá impedir la libre circulación de las personas por la vía pública. El espacio mínimo obligatorio de paso entre los viandantes y el mobiliario urbano no podrá ser inferior a 1,50m, no pudiendo ser ocupado ni siquiera por el vuelo de los parasoles o toldos.

Como norma general no se autorizara ningún elemento de cierre, tipo maceteros, separadores de madera para cercar el espacio limitado por las mesas, toldos verticales etc, a excepción de separadores acristalados de altura máxima 1,20m., previa informe favorable del modelo por la oficina técnica municipal, pudiendo incluso el ayuntamiento establecer un modelo homologado. Dicho elemento no podrá tener más publicidad que el nombre comercial del establecimiento.

No se podrán instalar mesas y sillas excediendo el espacio comprendido, por la proyección de la línea de fachada del establecimiento, a no ser que los propietarios de los establecimientos colindantes dieran su autorización expresa y por escrito para ello, debiendo aportarse por el interesado en el expediente que se tramite al afecto, dejando en todo caso libre el acceso a las viviendas y locales comerciales.

Quedará prohibido el anclaje de mesas, sillas, parasoles o elementos de cierre al pavimento, salvo autorización expresa del Ayuntamiento porque su anclaje quede perfectamente justificado y no produzca ningún perjuicio a terceros. Dicho anclaje no supondrá que el elemento tenga un carácter permanente, dado que deberá de retirarse diariamente al finalizar la jornada laboral.

INSTALACION ELÉCTRICA

Se entregan la instalación totalmente terminada y legalizada. El adjudicatario deberá llevar a cabo las correspondientes inspecciones periódicas de las instalaciones.

POTENCIA DE LA COCINA

Se limita la potencia instalada en la zona de cocina a menos de 20kW de aquellos aparatos destinados a la preparación de alimentos y susceptibles de provocar ignición. Con ello se exige de la determinación de local o zona de riesgo especial para la zona de cocina.

Se prohíbe expresamente cualquier instalación de gas, únicamente autorizándose maquinaria de conexión eléctrica.

INSTALACIONES DEL SISTEMA DE VENTILACIÓN, EXTRACCIÓN Y FILTRADO DE LA COCINA

Instalar filtro de humos y olores de carbono activo que garantice la correcta eliminación de humos y olores, y posibles grasas y aceites arrastrados por los humos, además de un deflector en la salida. Además de un correcto mantenimiento de los sistemas. La presente excepcionalidad técnica ha sido autorizada por el Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava.

ASEOS

El establecimiento no cuenta en su interior con aseos, lo cual no cumple con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos donde se desarrolla, modificado por el Decreto 29/2013, de 31 de enero. Basado en las características arquitectónicas del local tratándose de un inmueble catalogado



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de la
VILLA DE LA OROTAVA
Área de Servicios, Obras
y Desarrollo Local

por el PECH con grado de protección Integral se exceptúa la actividad del citado cumplimiento mediante dispensa emitida por el Servicio de Ordenación Turística de la Dirección General de Ordenación y Promoción Turística de Gobierno de Canarias. La presente excepcionalidad técnica ha sido autorizada por el Excmo. Ayuntamiento de la Villa de La Orotava.

LOS ELEMENTOS E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AUTORIZADAS REALIZADAS POR EL ADJUDICATARIO DEBERÁN CUMPLIR EN TODO MOMENTO CON LA NORMATIVA APLICABLE. EN CASO CONTRARIO SE ENTENDERÁ POR UN INFRACCIÓN GRAVE PUDIENDO PROMOVERSE EL CIERRE DEL ESTABLECIMIENTO.