



Nº expediente 257/2011

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA
SOMETER A PROCEDIMIENTO ABIERTO, MEDIANTE VARIOS
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, LOS LOCALES SITOS EN EL PASEO
DE MELENARA.**

- 1.- OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES
- 3.- PROGRAMA DE NECESIDADES
- 4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 5.- HORARIO Y APERTURA DE LOS KIOSCOS
- 6- RENTA
- 7.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y PONDERACIÓN.
- 8.- PÓLIZA DE SEGUROS
- 9.- POTESTADES DE LA ADMINISTRACIÓN



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA SOMETER A PROCEDIMIENTO ABIERTO, MEDIANTE VARIOS CRITERIOS DE AJUDICACIÓN, LOS LOCALES SITOS EN EL PASEO DE MELENARA.

1.- OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

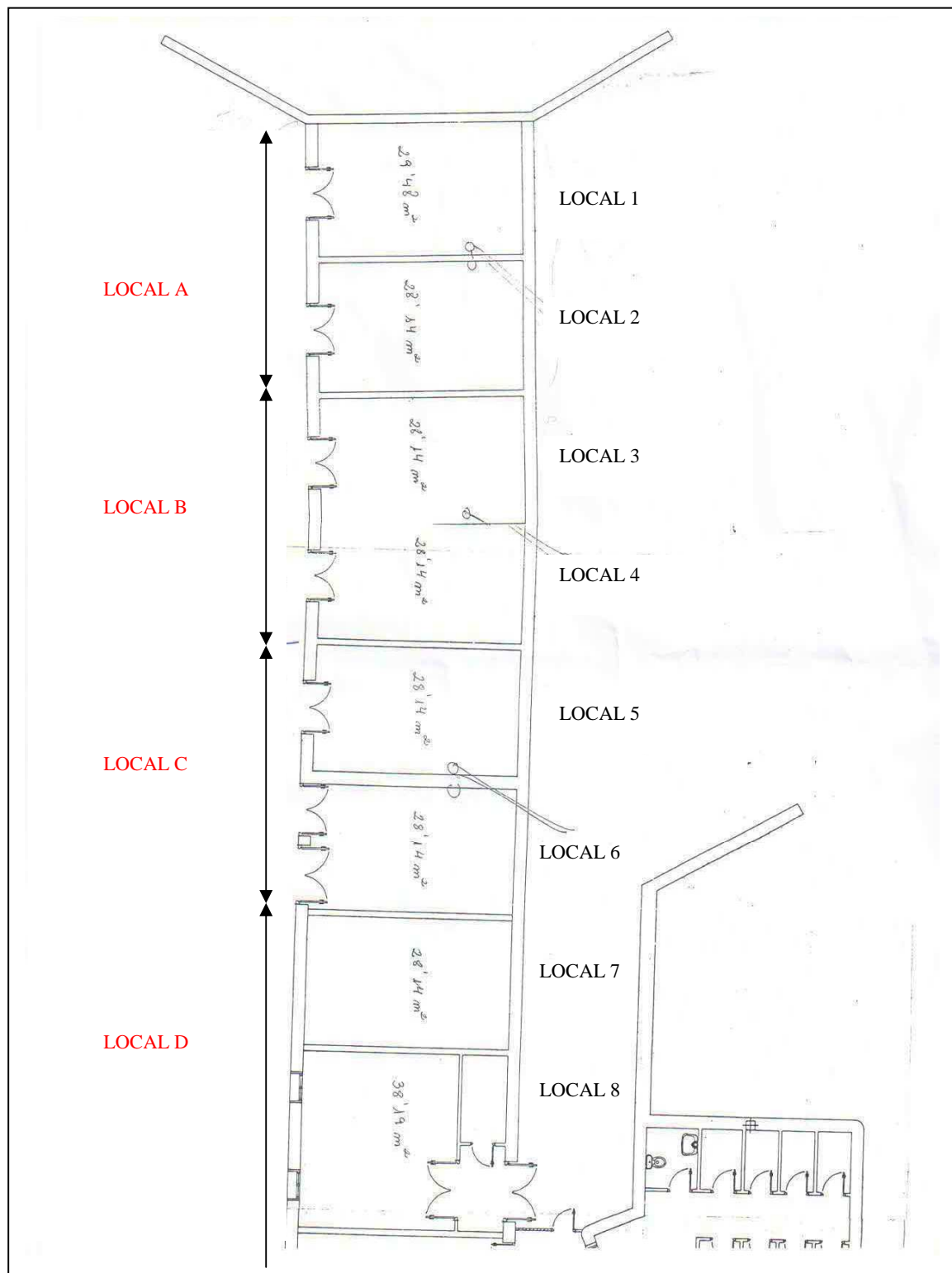
El presente Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) tiene por objeto la adjudicación y contratación por el Ayuntamiento de Telde, mediante el procedimiento abierto y utilizando varios criterios de adjudicación, la licitación de los locales de propiedad municipal y calificados como bienes patrimoniales, conservando esta administración los poderes de policía necesarios para asegurar la buena marcha del servicio contratado en orden a mejorar el desarrollo económico del Paseo de Melenara.

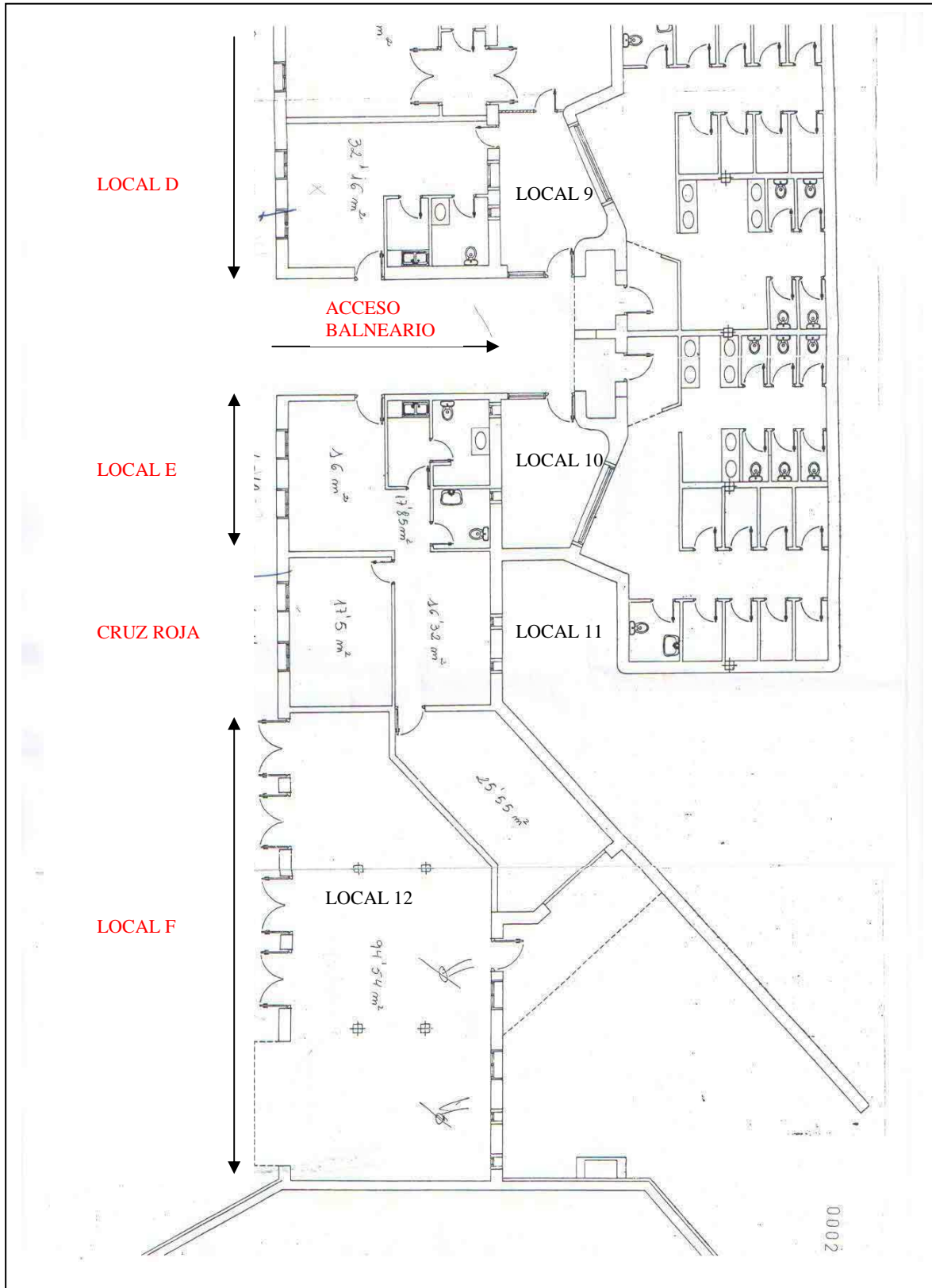
2.- DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Nº DE LOCAL	SUPERFICIE	ACTIVIDAD
Local A= Local 1 + Local 2	28,81m ² + 28,81m ² = 57,62m ²	Definidas en apartado 3.
Local B= Local 3 + Local 4	28,14 m ² +28,14 m ² = 56,28m ²	Definidas en apartado 3.
Local C= Local 5 + Local 6	28,14 m ² +28,14 m ² = 56,28 m ²	Definidas en apartado 3.
Local D= Local 7 + Local 8 +Local 9	28,14m ² +38,19m ² +32,16m ² = 98,49 m ²	Definidas en apartado 3.
Local E= Local 10	33,85 m ²	Definidas en apartado 3.
Local F= Local 12	94,54 m ²	Definidas en apartado 3.



Los locales se ubican en el Paseo de Melenara, tal como se recoge en el plano de situación.







3.- PROGRAMA DE NECESIDADES

Actividad que pueda ser considerada por el órgano de contratación como de interés público local y constituya a un tiempo una fuente de ingresos para las arcas municipales, tales como: restauración y hostelería, administraciones de loterías, venta de diversos productos tales como flores, libros, revistas, complementos para la playa (toallas, zapatillas, souvenirs...) o helados, bebidas y comidas, tales como tapas, bocadillos, raciones y otros similares, donde el adjudicatario estará obligado a participar en al menos en tres eventos, que organice el Ayuntamiento de Telde para activar el desarrollo económico del Paseo de Melenara.

De la misma forma, deberá constituirse por todos los adjudicatarios una comunidad encargada del mantenimiento y conservación de los espacios comunes del Paseo de Melenara.

Se podrán instalar terrazas delante de la actividad principal, siguiendo los criterios establecidos por el Ayuntamiento de Telde para la ubicación y disposición de las mismas en el espacio público, garantizando el correspondiente espacio mínimo de paso de los transeúntes, tanto en la entrada como en la salida, cumpliendo las condiciones comunes para las terrazas que se transcribe:

A.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE TERRAZAS:

Las terrazas se situarán frente a la fachada del local a que pertenecen no pudiendo, en ningún caso, su longitud sobrepasar a la de la fachada del propio establecimiento.

No podrá colocarse en la terraza ningún elemento que no haya sido expresamente autorizado.

En la zona autorizada para la ubicación de la terraza, se instalarán todas las mesas y sillas que se considere oportuno, siempre que la accesibilidad quede garantizada, así como aquellos otros elementos que hayan sido autorizados, quedando las zonas colindantes y, en particular, el espacio comprendido entre la terraza y la fachada del local totalmente libres.

Está prohibida la instalación de cualquier tipo de máquina expendedora o recreativa.

No está permitida la colocación de publicidad ni en carteles aislados ni estampada en ningún elemento del mobiliario, toldos o enseres de la terraza. Solo es admisible la impresión sobre algún elemento, o en el cartel correspondiente, del rótulo con el logotipo y el nombre del local en número, dimensiones y características adecuadas.



Queda prohibido el uso de equipos audiovisuales, de megafonía, vídeos, etc. De forma eventual podría admitirse algún tipo de actuación en directo o la instalación de televisores, siempre respetando los horarios y los niveles de ruido admisibles.

Las mesas serán de madera en su color natural o tubulares metálicas, cromadas o de color bronce o negras. No es admisible el empleo de materiales plásticos. Para las sillas serán de aplicación estos mismos materiales y colores con la posibilidad de incluir para los asientos y respaldos, tapizados en tela o rejilla.

La estructura de los toldos y sombrillas también será de alguno de los materiales y colores citados para las mesas y sillas siendo las cubiertas de material textil, lona o similar en colores blanco, marfil, verde oscuro o rojo Burdeos. No se admite ningún otro tipo de cubierta, en especial los toldos adosados a pared, ni los que se resuelvan con materiales rígidos aunque sean transparentes o traslúcidos.

La distancia desde el suelo hasta los bordes inferiores de la cubierta estará comprendida entre 2,20 y 2,50 metros.

Los elementos de la terraza se situarán directamente sobre el pavimento existente. No se autorizará la sustitución de este pavimento ni la colocación de ningún tipo de tarima

No se admite el cerramiento lateral de las terrazas, cualquiera que sea el material a emplear. En determinados casos en que su situación expuesta al viento lo justifique, se admitirá su cerramiento parcial, que al objeto de ser considerado como espacio al aire libre, de acuerdo con la legislación antitabaco vigente, este cerramiento queda limitado, como máximo, a dos de sus paramentos verticales. En este caso, los paramentos no superarán la altura de 1,50 metros y se resolverán con materiales transparentes rígidos, vidrio o metacrilato, con estructura de materiales y colores similares a los mencionados para los otros elementos.

Una vez finalizada la jornada de trabajo, todos los elementos desmontables de la terraza, se retirarán del espacio público y se almacenarán en el interior del local. En el caso de existir toldos no desmontables éstos quedarán totalmente plegados.

A su vez, deberán dejarse libres para su utilización inmediata, si fuera preciso por los servicios públicos correspondientes:

- a) Las entradas a galerías visitables
- b) Las bocas de riego.
- c) Los hidrantes.
- d) Los Registros de alcantarillado.
- e) Las salidas de emergencia.
- f) Las arquetas de registro de los servicios públicos.



Así mismo, correrá a cuenta del adjudicatario todas las obras de acondicionamiento que fueran necesarias para el desarrollo y puesta en marcha de la actividad de los distintos locales, teniendo en cuenta que se van a producir modificaciones en la unión o separación de algunos locales, debiéndose tener la previsión de llevar a cabo las obras correspondientes.

El adjudicatario deberá presentar una propuesta para la eliminación de los conductos de extracción, en el caso de aquellos locales que dispongan de éstos dando hacia el paseo, buscándose una alternativa para los mismos acorde a las características de la zona, la cual será estudiada y aprobada por el Ayuntamiento de Telde.

4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Previo reconocimiento y estudio de los bienes, el PGO vigente clasifica el suelo donde se ubican como Suelo Rústico y lo categoriza como S.R. de Protección Costera.

5- HORARIO Y APERTURA DE LOS LOCALES

A todos los efectos el adjudicatario de los locales, queda obligado a prestar el servicio con regularidad y permanecerán abiertos todos los días del año, a menos que sea imposible por causas de fuerza mayor.

Las instalaciones permanecerán abiertas al público durante el horario legalmente autorizado, ofertando a los usuarios todos los artículos propios de la actividad que se implante, debiéndose fijar por el licitador en su oferta el horario mínimo, siempre que el mismo sea compatible con el de los locales del entorno dentro del horario máximo legalmente autorizado, pudiéndose establecer otro horario en momentos y celebraciones puntuales.



6- RENTA.

Se estima como renta mínima la siguiente:

LOCAL A: Local 1 + Local 2:

$2 \times 414,68 \text{ €/mes} = 829,36\text{€/mes}$

$829,36\text{€/mes} \times 12 \text{ meses} = 9.952,32 \text{ €/año}$

LOCAL B: Local 3 + Local 4:

$2 \times 405,04 \text{ €/mes} = 810,08\text{€/mes}$

$810,08\text{€/mes} \times 12 \text{ meses} = 9.720,96\text{€/año}$

LOCAL C: Local 5 + Local 6:

$2 \times 405,04 \text{ €/mes} = 810,08 \text{ €/mes}$

$810,08 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 9.720,96\text{€/año}$

LOCAL D: Local 7 + Local 8 + Local 9:

$(405,04 \text{ €/mes} + 549,69 \text{ €/mes} + 462,90 \text{ €/mes}) = 1.417,63 \text{ €/mes}$

$1.417,63 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 17.011,56 \text{ €/año}$

LOCAL E: Local 10:

$487,22 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 5.846,64 \text{ €/año}$

LOCAL F: Local 12:

$1.360,79 \text{ €/mes} \times 12 \text{ meses} = 16.329,48 \text{ €/año}$

7- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y PONDERACIÓN.

1º- Se adjudicará el arrendamiento a la persona física o jurídica que presente la oferta económicamente más ventajosa de las admitidas a licitación de acuerdo con los siguientes criterios:



*Mejor oferta económica:

1) -Aumento de la renta mensual que el adjudicatario se obliga a pagar al Ayuntamiento **Hasta 60 puntos.**

*Otros criterios:

2) - Mejoras complementarias para el desarrollo de la actividad. **Hasta 40 puntos.**

* Terraza como actividad complementaria a la principal. **Hasta un máximo de 10 puntos.**

* Propuesta de iniciativa complementaria a la actividad principal, determinando su contenido y periodicidad, que promueva cada uno de los locales, en orden a dinamizar el Paseo de Melenara, tales como: actividades culturales, exposiciones, encuentros, ect... **Hasta un máximo de 10 puntos.**

* Mejoras valoradas en el entorno de la Playa de Melenara, tales como accesos, dotaciones para el entorno de la playa, etc... **Hasta un máximo de 20 puntos**

2º - La valoración de las ofertas se realizará clasificando, con respecto de cada uno de los criterios, de mejor a peor. En esta clasificación, cada una de las ofertas se valorará entre CERO (0) y el máximo de puntos asignado a cada criterio.

3º- A los criterios que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes (CRITERIOS OBJETIVOS) les será de aplicación la fórmula siguiente:

1) Todas las ofertas serán clasificadas por orden de mejor a peor respecto a cada uno de los criterios.

2) Obtenido el orden de prelación de todas las ofertas respecto de un criterio, se asignará a la mejor oferta el máximo de los puntos correspondientes a dicho criterio.

3) Para la ponderación de estos criterios se otorgará los 100 puntos a la mejor oferta económica presentada, obteniéndose los puntos de los otros concursantes en razón de la fórmula siguiente:

$P_i = (P_{\text{máx.}} \times B_i^2) / (B_i^2 + 0.5)$, siendo 'P_i' la puntuación que se obtendrá para cada concursante, 'P_{máx.}' es la puntuación máxima, 'B_i' es la Baja Oferta económica.



4º- En caso de igualdad de puntos se aplicaran las siguientes normas:

Se efectuará en las oficinas municipales una puja a la llana de los interesados (precio de salida: la cantidad ofertada) adjudicándose a aquel que haga la mejor oferta económica.

5º- Para la valoración de las ofertas se creará una mesa de contratación tal como establece el Pliego de Cláusulas Administrativas.

8- PÓLIZA DE SEGUROS

En cualquier caso el Adjudicatario deberá contratar una póliza de seguro con compañía solvente que cubra su responsabilidad civil frente al M.I. Ayuntamiento de Tede y frente a terceros, donde figure el Ayuntamiento como asegurado adicional, de acuerdo con las especificaciones mínimas siguientes, que deben constar expresamente en el contrato de seguro:

- a) Descripción del riesgo asegurado: Se debe poner el texto integro del "Objeto del Contrato", según se redactó en este Pliego de Condiciones.
- b) El Ayuntamiento figurará como asegurado adicional en la póliza, salvo cuando resulte perjudicado alguno de sus bienes o intereses, en cuyo caso perderá la condición de Asegurado y adquirirá la consideración de tercero.

En el contrato constará expresamente la obligación de la Entidad Aseguradora de poner en conocimiento del Dpto. de Patrimonio del M.I. Ayuntamiento, como asegurado adicional, cualquier cambio introducido en las condiciones de las pólizas por el tomador.

- c) Garantías mínimas a contratar:

En función de la actividad que se desarrolle y los elementos complementarios de la misma, se emitirá por parte del Dpto. de Patrimonio del M.I. Ayuntamiento informe sobre las cuantías mínimas a contratar, entre las que se deben tener en cuenta los siguientes conceptos, con carácter enunciativo, no taxativo:

- 1-Responsabilidad civil ilimitada frente al Ayuntamiento de Telde y frente a terceros, derivada de la propiedad del inmueble, Incendio/agua.
- 2- Daños materiales , entre los que cabe mencionar:
 - 2.1- Reparación o reposición por:



Incendio, caída del rayo, humo, impacto , ruina total del inmueble, medidas de la autoridad, medidas de salvamento, transportes de mercancías, fenómenos eléctricos en instalaciones fijas de edificación: cortocircuitos, sobretensiones, inducción al rayo...

Como requisito para la firma del acta de inicio del servicio, el adjudicatario debe presentar con anterioridad suficiente, para su revisión por el Servicio de Patrimonio, original y fotocopias de los contratos suscritos con la Entidad Aseguradora y del justificante del pago de las primas correspondientes, gastos que será de cuenta del adjudicatario acreditando anualmente estar al corriente de su pago; el incumplimiento de este requisito o la introducción de modificaciones en las pólizas de seguros, será causa de rescisión del presente contrato, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

9- POTESTADES DE LA ADMINISTRACIÓN

Al Ayuntamiento de Telde le corresponde la inspección del servicio, que la ejercerá mediante personal que designe para ello, el cual podrá dictar las directrices que estime conveniente para la mejor prestación del servicio, aunque no figure de manera taxativa en el presente Pliego. Dichas directrices serán cumplidas por el arrendatario siempre que le sean ordenadas por escrito y no se opongan a la recta interpretación del pliego referenciado.

Es todo cuanto tengo el deber de informar:
En Telde a 10 de enero de 2013

LA ARQUITECTA MUNICIPAL:
Fdo: Fátima Ortega Santana