



FIRMADO POR

JUAN CARLOS SÁNCHEZ TÉBAR  
JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL  
09/07/2024



Ayuntamiento de  
ALBACETE

NIF: P0200300B

Servicio de Salud Ambiental (Sección de Medio Ambiente)

Expediente 1334432D

## UNIDAD O SERVICIO: SALUD AMBIENTAL

### PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HABRÁ DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA EXPLOTACIÓN DEL EDIFICIO DEL NUEVO REFRESCANTE “EL PINAR” EN EL PARQUE DE ABELARDO SÁNCHEZ

#### 1.- OBJETO DE LA CONCESIÓN

El objeto de la presente licitación es la utilización privativa, mediante concesión administrativa del bien de dominio público municipal, ejecutado conforme al proyecto del edificio del Nuevo Refrescante “El Pinar”, que sustituye al existente anteriormente identificado como café-bar restaurante existente en el Parque Abelardo Sánchez, popularmente conocido como “El Pinar” (registro clave 1.7/0011 en el inventario de bienes inmuebles municipales), consistente en su explotación para el ejercicio en dicha instalación de la actividad de café-bar-restaurante. El proyecto básico y de ejecución del nuevo refrescante en el parque de Abelardo Sánchez fue aprobado a efectos urbanísticos mediante Resolución nº 2023 de 18/08/2022 del Vicepresidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda, surtiendo los mismos efectos legales que la licencia urbanística de obra e instalación

La descripción de la instalación se indica en la prescripción segunda del presente Pliego.

Se incluye en el objeto de la concesión la dotación por parte del concesionario del mobiliario del establecimiento y el equipamiento para el almacenamiento, conservación, preparación, servicio de alimentos y comidas, así como los medios necesarios para la limpieza y mantenimiento del mismo y también el del edificio municipal objeto de concesión, necesarios todos ellos para la explotación del refrescante durante el plazo de duración de la concesión.

El concesionario podrá hacer, previa autorización municipal, pequeñas obras que resulten necesarias para la explotación del edificio destinado a café-bar-restaurante y realizar trabajos de mantenimiento en el bien municipal que en ningún caso afectarán a la estabilidad del edificio ni modificarán su estructura.

El concesionario deberá obtener las autorizaciones que sean preceptivas para el funcionamiento de la actividad, siendo por su cuenta la contratación de los servicios y suministros necesarios para la explotación del café-bar-restaurante “EL PINAR” tales como agua, electricidad, gestión de residuos, telecomunicaciones, etc., debiendo darse de alta en los mismos.

Los bienes sobre los que recae el objeto de la concesión demanial son propiedad del Ayuntamiento de Albacete, y en su consecuencia, inalienables, inembargables e imprescriptibles.

#### 2.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO MUNICIPAL OBJETO DE CONCESIÓN

Conforme al proyecto básico y de ejecución del Edificio Nuevo Refrescante “EL PINAR”, ubicado en el Parque de Abelardo Sánchez de Albacete, cuya redacción fue adjudicado por contrato menor mediante Resolución nº 2288 de fecha 18/03/2021 de la Concejalía de Economía, Hacienda y Recursos Humanos del Ayuntamiento de Albacete, formalizándose el contrato de las obras de construcción en fecha 9 de febrero de 2023, los datos generales del edificio son:



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Código Seguro de Verificación: AEAA A2FD RPAA NYAU JUZR

**1 PLIEGO PRESCRIPCIONES TECNICAS CONCESION EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE EL PINAR EN EL PARQUE ABELARDO - SEFYCU 4954343**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://albacete.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 7



FIRMADO POR

JUAN CARLOS SÁNCHEZ TÉBAR  
JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL  
09/07/2024



Ayuntamiento de  
ALBACETE

NIF: P0200300B

Servicio de Salud Ambiental (Sección de Medio Ambiente)

Expediente 1334432D

- Inmueble de tipología comercial para su utilización como restaurante, de una superficie construida de 286, 24 m<sup>2</sup>.
- Distribución interior del edificio dispuesta en zona de público con sala, zona de barra y aseos y zona privada con cocina, almacén, cámaras frigoríficas, aseos y vestuarios del personal del servicio y zona de limpieza con cuarto de residuos.
- Zonas aterrazadas en el exterior, distribuidas como construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable. Se han ejecutado 5 construcciones auxiliares, 4 de ellas a modo de porches móviles autoportantes, y la quinta como porche de entrada al edificio. En total tienen una superficie de 115 m<sup>2</sup>.
- Ocupación prevista de 77 personas en el interior o sala principal y 96 en construcciones auxiliares.

El uso característico del nuevo Edificio Refrescante “El Pinar”, que sustituye al existente anteriormente identificado como café-bar restaurante existente en el Parque Abelardo Sánchez, es Comercial Hostelero (Terciario), está incluido en la modificación puntual nº 57 de ordenación estructural y detallada del P.G.O.U de Albacete de modificación del capítulo 4.3 “Protección de los parques y jardines de interés” de las normas urbanísticas del PGOU. Artículos 4.3.1, 4.3.2 Y 4.3.3. y del artículo 5.2.6 epígrafe 2.2.2 (clase dotacional de espacios libres), aprobada por la Gerencia de Urbanismo en febrero de 2022:

*“Art. 4.3.3. Condiciones de protección*

*1. Las obras a realizar sobre las edificaciones existentes, cumplirán siempre vinculado al grado de protección que en su caso tuvieran, las recogidas en el artículo 4.2.1. De las Normas Urbanísticas del PGOU. Así como podrán realizarse actuaciones de mejora de las instalaciones, elementos, vegetación y servicios.*

*No podrán realizarse obras de pavimentación en los paseos y demás superficies en terriza. No se podrán realizar nuevas construcciones, salvo aquellas necesarias para el mantenimiento del parque, y de tipología similar a las ya existentes sin que su ubicación pueda incidir en el arbolado o en elementos preexistentes del parque, estas edificaciones de nueva construcción no podrán ocupar una superficie superior a 50 m<sup>2</sup> en total. Se permitirán, para los usos terciarios existentes a la entrada en vigor del PGOU, dentro de la categoría de establecimientos para consumir bebidas y comidas tales como bares, restaurantes, cafeterías, refrescantes, o similares, las obras de sustitución de edificaciones existentes según lo establecido en el artículo 1.4.10 .a) de las Normas Urbanísticas del PGOU, y además la posibilidad de ampliación de la superficie de origen existente a la entrada en vigor del PGOU de las mismas con un límite de hasta el 25 % de ampliación respecto de esta superficie construida de origen. En este tipo de uso se permitirán, además, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, de las definidas en el artículo 6.4.1 a) de las Normas Urbanísticas del PGOU, que no serán computables a efectos de la ampliación del 25 % reseñada anteriormente. Estas construcciones auxiliares tendrán un límite máximo del 40 % calculados sobre la superficie total cerrada y en todo caso computarán a efectos del parámetro de la ocupación.*

*2. Las instalaciones de carácter provisional que se autoricen no podrán ocupar una superficie superior a cincuenta (50) metros cuadrados.*

*.....”*



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Código Seguro de Verificación: AEAA A2FD RPAA NYAU JUZR

**1 PLIEGO PRESCRIPCIONES TECNICAS CONCESION EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE EL PINAR EN EL PARQUE ABELARDO - SEFYCU 4954343**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://albacete.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 7



FIRMADO POR

JUAN CARLOS SÁNCHEZ TÉBAR  
JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL  
09/07/2024Ayuntamiento de  
ALBACETE

NIF: P0200300B

## Servicio de Salud Ambiental (Sección de Medio Ambiente)

Expediente 1334432D

Las superficies y dependencias son las siguientes:

- Superficie máxima construida: 287,50 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable: 115 m<sup>2</sup>

CUADRO DE SUPERFICIES m <sup>2</sup>				
		Superficie útil	Superficie construida	
ZONA PÚBLICA	Vestíbulo	6,37		
	Sala 01	102,22		
	Sala 02	34,54		
	Barra	13,42		
	Vestíbulo aseos	5,09		
	Aseo 01	7,00		
	Aseo 02	5,02		
	Aseo 03	5,07		
	SUBTOTAL	178,73		191,21
ZONA PRIVADA	Distribuidor 01	4,43		
	Almacén	5,18		
	Cocina	38,08		
	Cámara 01	1,96		
	Cámara 02	1,96		
	Cámara 03	3,18		
	Vestuario personal	7,76		
	Distribuidor 02	6,05		
	Distribuidor 03	3,99		
	Zona de limpieza	3,76		
	Cuarto de basuras	3,70		
	SUBTOTAL	80,05		95,03
	TOTAL CONSTRUCCION CERRADA EDIFICIO			258,78
EXTERIOR	Construcción auxiliar 01	26,55		
	Construcción auxiliar 02	26,55		
	Construcción auxiliar 03+04	53,10		
	Construcción auxiliar 05	8,80		
	SUBTOTAL	115,00		115,00
TOTAL CONSTRUIDO		373,78	401,24	



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Código Seguro de Verificación: AEAA A2FD RPAA NYAU JUZR

**1 PLIEGO PRESCRIPCIONES TECNICAS CONCESION EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE EL PINAR EN EL PARQUE ABELARDO - SEFYCU 4954343**La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://albacete.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 7



FIRMADO POR

JUAN CARLOS SÁNCHEZ TÉBAR  
JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL  
09/07/2024



Ayuntamiento de  
ALBACETE

NIF: P0200300B

Servicio de Salud Ambiental (Sección de Medio Ambiente)

Expediente 1334432D

**Las instalaciones y servicios de que dispone el nuevo edificio son las siguientes:**

- Instalaciones sanitarias: aseos para público; aseos y vestuarios para personal de servicio; sala de productos de limpieza y sala de residuos; red de evacuación de aguas residuales
- Suministro de agua potable caliente y fría
- Instalación eléctrica
- Iluminación con luminarias de bajo consumo
- Instalación de un sistema de climatización y ventilación centralizada, mediante conductos dotados de aislamiento térmico, medios de ventilación, recuperador de calor, extractores en la cocina y extracción mecánica en los aseos y vestuarios. Dentro de las instalaciones de climatización se incluyen conforme al proyecto ejecutado los siguientes elementos:
  - 2 equipos de refrigeración para las cámaras frigoríficas
  - 1 equipo de congelación para la cámara de congelación
  - Unidad exterior aire-agua de bomba de calor
  - Fancoil horizontal de techo para el aire acondicionado
  - Recuperador de calor aire-aire para la distribución del aire en ventilación extrayendo aire viciado del interior e introduce aire limpio del exterior.
  - Ventilación de aseos, almacén de residuos y extracción de humos y gases en cocina.
- Instalación de gas, incluido calentador instantáneo a gas natural para servicio de agua caliente sanitaria.
- Instalación para Telecomunicaciones
- Instalación de protección contra incendios.

**3.- DESTINO DEL EDIFICIO OBJETO DE LA CONCESIÓN**

Quien resulte adjudicatario de la concesión deberá dedicar la instalación y elementos que integran la misma a la actividad de restauración de conformidad con lo dispuesto en el objeto de la concesión, los pliegos por los que se rige y la oferta presentada.

No podrá por tanto el concesionario variar la actividad sin autorización expresa del Ayuntamiento, que podrá denegar la solicitud de cambio por motivos justificados, teniendo en cuenta que en todo caso guardará relación con la actividad principal de restauración. En particular se prohíbe el ejercicio, sin haber obtenido previamente la autorización municipal, de la actividad musical, de espectáculos públicos o la utilización de elementos sonoros que generen un ruido fuente procedente de todos los aparatos, instrumentos o elementos de reproducción sonora superior a 75 dB(A) debiendo cumplirse los límites establecidos en los artículos 274 y 275 de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente para la transmisión de ruido en el medio exterior y en el interior de viviendas.



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Código Seguro de Verificación: AEAA A2FD RPAA NYAU JUZR

**1 PLIEGO PRESCRIPCIONES TECNICAS CONCESION EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE EL PINAR EN EL PARQUE ABELARDO - SEFYCU 4954343**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://albacete.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 7



FIRMADO POR

JUAN CARLOS SÁNCHEZ TÉBAR  
JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL  
09/07/2024



Ayuntamiento de  
ALBACETE

NIF: P0200300B

Servicio de Salud Ambiental (Sección de Medio Ambiente)

Expediente 1334432D

#### 4.- HORARIO DE LA ACTIVIDAD

El horario de la actividad no podrá ser superior al establecido en la Orden de la Consejería de Administraciones Públicas de 4 de enero de 1996, que regula el horario general de los espectáculos públicos y actividades recreativas, para los establecimientos del grupo D (restaurantes, cafés, bares y cafeterías), debiendo, en todo caso, ajustarse al horario de apertura y cierre del Parque de Abelardo Sánchez.

El horario de apertura y cierre del Parque de Abelardo Sánchez es el siguiente:

- 1 octubre al 31 mayo: 07:00 a 24:00 horas, salvo viernes, sábados y víspera de festivos que se cerrará a la 1:00 horas

- 1 junio al 30 septiembre: 06:00 a 02:00 horas.

El cierre del Parque motivado por inclemencias meteorológicas o por razones de seguridad conllevará necesariamente el cierre de la instalación estando terminantemente prohibido el acceso en estos casos, sin que tal circunstancia determine la obligación municipal de indemnización, si bien el concesionario tendrá derecho a la disminución proporcional del canon anual por los días de cierre del parque en el año que corresponda, aplicándose sobre el importe de la siguiente anualidad.

El licitador en la memoria de explotación del refrescante que debe presentar para evaluar el criterio sometido a juicio de valor incluirá el horario de ejercicio de la actividad desglosándolo, en su caso, por temporada, meses o días de la semana.

#### 5.- MEDIOS MATERIALES

El adjudicatario deberá disponer de los equipos, maquinaria y demás medios necesarios para la prestación del servicio objeto del contrato conforme a la descripción de los mismos que realice en la memoria de explotación del refrescante que debe presentar para evaluar el criterio sometido a juicio de valor, indicándose los siguientes medios a título meramente descriptivo y orientativo:

- Mobiliario, utensilios y demás elementos de cocina que deberán cumplir las prescripciones y exigencias establecidas en la legislación sanitaria que resulte de aplicación.
- Mesas y sillas suficientes conforme al aforo del establecimiento.
- Equipo de conservación a temperatura regulada de refrigeración con sistema de control de la misma y con capacidad suficiente para las materias primas, productos intermedios y productos finales que se elaboren, manipulen, almacenen, suministren y vendan, que así lo requieran.
- Equipo de conservación a temperatura regulada de congelación con sistema de control de la misma y con capacidad suficiente para las materias primas, productos intermedios y productos finales que se elaboren, manipulen, almacenen, suministren y vendan, que así lo requieran.
- Dispensador de cubitos.
- Expositores refrigerados.
- Equipo enfriador para bebidas envasadas.



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Código Seguro de Verificación: AEAA A2FD RPAA NYAU JUZR

**1 PLIEGO PRESCRIPCIONES TECNICAS CONCESION EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE EL PINAR EN EL PARQUE ABELARDO - SEFYCU 4954343**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://albacete.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 7



FIRMADO POR

JUAN CARLOS SÁNCHEZ TÉBAR  
JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL  
09/07/2024



Ayuntamiento de  
ALBACETE

NIF: P0200300B

## Servicio de Salud Ambiental (Sección de Medio Ambiente)

Expediente 1334432D

- Cafetera automática.
- Equipo lavavasos.
- Equipo lavavajillas.
- Cocina con campana de extracción dotada de los elementos de filtración y tratamiento para purificar los humos y gases procedentes de las preparaciones culinarias.
- Fregadero para el lavado de alimentos con suministro de agua caliente y fría.
- Lavamanos de accionamiento no manual en la zona de elaboración y manipulación de comidas preparadas.
- Contenedores provistos de cierre de accionamiento no manual para el depósito de desperdicios.
- Dotación de vajillas y cubiertos suficiente para que pueda prestarse el servicio de forma adecuada.

En todo caso el concesionario deberá cumplir en el ejercicio de la actividad los requisitos y condiciones establecidos en la normativa sobre higiene y seguridad de los alimentos y comidas preparadas, así como en materia de medio ambiente, en particular frente a la contaminación acústica y atmosférica.

Queda prohibido el ejercicio de la actividad fuera del edificio municipal objeto de la presente concesión y de las instalaciones comprendidas en el mismo, en particular la preparación de alimentos y elaboración de comidas, así como el exceso de ocupación salvo autorización expresa del Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Código Seguro de Verificación: AEAA A2FD RPAA NYAU JUZR

**1 PLIEGO PRESCRIPCIONES TECNICAS CONCESION EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE EL PINAR EN EL PARQUE ABELARDO - SEFYCU 4954343**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://albacete.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 7



FIRMADO POR

JUAN CARLOS SÁNCHEZ TÉBAR  
JEFE DE SERVICIO DE SALUD AMBIENTAL  
09/07/2024



Ayuntamiento de  
ALBACETE

NIF: P0200300B

Servicio de Salud Ambiental (Sección de Medio Ambiente)

Expediente 1334432D

**ANEXO: PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE “EL PINAR”**



AYUNTAMIENTO DE ALBACETE

Código Seguro de Verificación: AEAA A2FD RPAA NYAU JUZR

**1 PLIEGO PRESCRIPCIONES TECNICAS CONCESION EDIFICIO NUEVO REFRESCANTE EL PINAR EN EL PARQUE ABELARDO - SEFYCU 4954343**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://albacete.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 7