

PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA DEL BAR-
RESTAURANT AMB POSIBILITAT DE VENDA DE PRODUCTES ALIMENTÀRIS BÀSICS
ENVASATS DEL CENTRE CIVIC DE VALDEMAR (EXPEDIENT 2023/13628)

ÍNDEX

1. Objecte	2
2. Àmbit	2
3. Estat del local objecte de la concessió	2
4. Obres e instal·lacions a càrrec del concessionari	3
5. Instal·lacions que s'entreguen al concessionari	5
6. Mobiliari	7
7. Terrassa exterior	7
8. Retols i publicitat	7
9. Llicències i autoritzacions.	7
10. Recepció instal·lacions	7
11. Càlcul estimatiu de la inversió a realitzar	7
12. Plànol 1	8
13. Plànol 2	9
14. Reportatge fotogràfic	10

1. Objecte

Constitueix objecte del contracte, la concessió administrativa de l'espai destinat a bar restaurant amb possibilitat de venda de productes alimentaris bàsics envasats i forn de pa (ara endavant activitat), previst al Projecte del Centre Cívic de Valldemar.

Es tracta de que l'activitat a banda de l'explotació del servei de bar i restaurant, pugui prestar un servei de venda de productes alimentaris bàsics de primera necessitat (pa, llet, pasta, llegums, etc.) en un espai reduït dins del que delimita la concessió.

El concessionari podrà col·locar unes prestatgeries i expositors amb els productes, en un espai que ocupi com a màxim 8 m2 dins l'espai de la concessió.

2. Àmbit

L'àmbit de la concessió consta al plànol 1 d'aquest annex i correspon als següents espais:

1. Magatzem – instal·lacions 1	7,26 m2
2. Zona de taules 1	42,31 m2
3. Zona de taules 2	49,86 m2
4. Barra	21,96 m2
5. Cuina	7,41m2
6. Lavabo	7,85 m2
7. Magatzem – instal·lacions 2	9,13 m2
TOTAL	145,78 m2
6. Terrassa amb pèrgola	36,96 m2
7. Terrassa descoberta	48,28 m2

3. Estat del local objecte de la concessió

El local s'entrega al concessionari de la manera següent:

- 1) En estructura, tancaments exteriors i interiors amb fusteria d'alumini i vidre.
- 2) La barra de bar s'entrega amb la paret feta i mancarà el revestiment i el sobre de la mateixa que col·locarà el concessionari.
- 3) Paviments. (Ceràmic en locals humits i formigó a la resta)
- 4) Alicatats, enguixats i arrebossats.
- 5) Cel ras.

- 6) Instal·lació general d'electricitat amb il·luminació general a totes les sales, amb quadre de maniobra i protecció, preparat amb una previsió de potència màxima admissible de 43,64 kw.
- 7) Instal·lació de climatització i ventilació per recuperador de calor a les sala de taules 1 i 2 (veure plànol 1).
- 8) Instal·lació de plaques solars fotovoltaïques per autoconsum amb potència mínima de panells de 9,6 kw (24 plaques). (la instal·lació està diferenciada en zona de l'edifici de bar i zona de l'edifici del centre cívic).
- 9) Instal·lació del conducte d'evacuació de fums EI30 que arriba a la cuina.(Sobre fals-sostre)
- 10) Pel que fa a les instal·lacions, al plànol 2 d'aquest annex es grafia orientativament la situació dels punts de connexió a les mateixes, que son les següents:
 - a) 3 punts de connexió per aigüera i desguàs, (barra, bar i cuina)
 - b) 1 caixa de connexions elèctriques per damunt del cel ras per diversos aparells (cafetera, microones, planxa,...).
 - c) Conducte extracció de fums per damunt de coberta amb conducte de 300 mm de diàmetre preparat per connectar-hi una campana.
 - d) Escalfador elèctric d'aigua calenta sanitària de 100 litres.
 - e) Hi haurà preparada una canalització fins a l'exterior de l'edifici per a toma de xarxa de fibra òptica.

4. Obres i Instal·lacions a càrrec del concessionari

En aquest apartat i al plànol 2 d'aquest annex es detallen, a títol orientatiu, les ubicacions dels punts de connexió de les instal·lacions a realitzar pel concessionari.

Seran a càrrec del concessionari totes aquelles obres, instal·lacions, mobiliari, maquinària i adequacions al local que siguin necessàries per tal de posar en funcionament l'activitat que es pretén desenvolupar.

Anirà a càrrec del concessionari qualsevol modificació i/o adaptació de les instal·lacions que s'entreguin, essent a càrrec del concessionari, les obres, la tramitació, llicències, gestió, legalitzacions, actes d'inspecció inicial i periòdiques de les instal·lacions, taxes, etc. que siguin necessàries, tant per la posada en funcionament, com pel desenvolupament de les instal·lacions i de l'activitat.

Anirà a càrrec del concessionari el manteniment de totes les instal·lacions existents al edifici del bar (electricitat, climatització, ventilació, fibra òptica, aigua freda i calenta, plaques fotovoltaïques, inversor elèctric, recuperadors de calor, quadres elèctrics, escalfador d'aigua, la maquinària que instal·li,..., en general totes les instal·lacions i maquinària existent a l'edifici), així com el manteniment per l'ús del propi edifici.

Signatura 1 de 1

Xavier Canyellas

01/12/2023

Es disposarà, com a mínim, de dos piques amb aixetes d'accionament no manual a la zona de manipulació dels aliments. El cost del material, instal·lació i manteniment anirà a càrrec del concessionari.

Les obres i instal·lacions que hagi d'efectuar el concessionari hauran de donar compliment a la normativa vigent i seran realitzades per mitjà d'empreses acreditades.

Si així ho requereix l'Ajuntament, el concessionari haurà d'efectuar el canvi de nom de la titularitat de les instal·lacions que l'ajuntament tingui al seu nom, com poden ser les pòlisses de llum, aigua i fibra òptica. Anirà a càrrec del concessionari les taxes, permisos, butlletins, projectes i qualsevol altra despesa que se'n pugui derivar pel canvi de titularitat de les pòlisses dels subministres de l'edifici.

El concessionari tindrà l'obligació de dur a terme un correcte manteniment de totes les instal·lacions de l'edifici inclosa la instal·lació de plaques fotovoltaiques i en aquest sentit haurà de disposar d'un contracte de manteniment amb una/es empresa/es acreditada/es de totes les instal·lacions i haurà de disposar de les revisions periòdiques que siguin obligatòries per part d'entitats d'inspecció i control acreditades per la Generalitat i/o per part de les empreses mantenidores, anant a càrrec del concessionari.

A modus orientatiu, son a càrrec del concessionari les obres de:

- 1) Construcció de la barra (excepte paret de suport ja existent) i acabats.
- 2) Instal·lació dels mobles i aparells pel desenvolupament de l'activitat (forns, cuina, planxes, taules de treball, frigorífics, campana extractora, mobles de cuina, prestatgeries i expositors, etc.).
- 3) La instal·lació elèctrica i d'aigua calenta i freda més específica, principalment ubicada a la cuina i la zona de barra de bar la qual l'haurà de muntar el concessionari, per tal d'adaptar-se a les seves necessitats, per desenvolupar la seva activitat i en funció de la maquinària a instal·lar.
- 4) La instal·lació de fibra òptica.
- 5) La instal·lació d'alarmes contra intrusió i seguretat (si el concessionari la vol instal·lar).
- 6) El concessionari instal·larà la il·luminació específica que vulgui així com les preses de corrent que necessiti en funció de la maquinària a instal·lar El tram de conducte d'evacuació de fums de dins de la cuina així com el sistema d'extinció automàtica en cas necessari.
- 7) Les despeses que es puguin generar per la instal·lació del comptador d'aigua. Actualment la connexió d'aigua és directe a l'edifici i en el cas que sigui necessari anirà al seu càrrec el grup de pressió i dipòsit d'aigua per tal de garantir la pressió i cabal necessari per l'activitat.
- 8) La instal·lació d'extintors portàtils.
- 9) La senyalització de les mesures de protecció contra incendis i evacuació de l'edifici.
- 10) Qualsevol altra obra o instal·lació que sigui necessària per tal d'adequar l'establiment a l'activitat que es vol desenvolupar.

Signatura 1 de 1

Xavier Canyellas

01/12/2023

5. Instal·lacions que s'entreguen al concessionari

El local s'entregarà al concessionari amb les següents previsions:

Previsió de potències

- Potència màxima admissible de la instal·lació de baixa tensió preparada per 43,64 KW (400-230 V).
- Instal·lació de plaques fotovoltaïques (FV) amb una potència nominal mínima de les plaques de 9,6 Kw (24 plaques).
- Escomesa d'aigua amb PE 32 amb previsió d'un comptador d'aigua.
- No es preveu instal·lació de gas natural.
- En el cas que l'adjudicatari de la concessió necessiti més potència elèctrica o un comptador o una escomesa d'aigua superior a la prevista inicialment a la que s'entrega al concessionari, serà aquest el que ho gestionarà, davant les diferents companyies subministradores. Aniran al seu càrrec totes les despeses que se'n derivin.

Instal·lació de lampisteria

- Es disposa d'una instal·lació general d'aigua calenta i freda amb canonades de tipus PP-R. Aquesta instal·lació està ubicada principalment per sobre del falç sostre.
- La instal·lació de lampisteria que hagi d'efectuar el concessionari s'haurà de connectar a la xarxa principal d'aigua calenta i freda existent a l'edifici.
- La instal·lació de canonades interiors que hagi d'efectuar el concessionari han de ser compatibles amb la instal·lació existent, preferentment amb canonades de tipus PP-R tal i com actualment està realitzada la instal·lació de la xarxa principal interior del edifici.
- Es disposarà, com a mínim, de dos piques amb aixetes d'accionament no manual a la zona de manipulació dels aliments. El cost del material, instal·lació i manteniment anirà a càrrec del concessionari.
- Anirà a càrrec del concessionari totes les obres i instal·lacions d'aigua calenta i freda que siguin necessàries per donar servei als aparells que s'instal·lin, les quals s'hauran de connectar a la xarxa general d'aigua calenta i freda.

Instal·lació de sanejament

- L'edifici disposa de 4 punts de sanejament general que s'han deixat (zona de cuina i zona de barra de bar i bar.) La instal·lació de sanejament, i més concretament petit sanejament, s'haurà de connectar als punts abans indicats.
- S'haurà de realitzar, si escau, els sifons pertinents per tal d'evitar mals olors.

Signatura 1 de 1
Xavier Canyellas
01/12/2023

- En el supòsit d'instal·lació d'aparells que disposin d'un buidat a alta temperatura, s'haurà de preveure que el primer tram de desguàs sigui amb canonada adequada (més resistent a les altes temperatures).
- Anirà a càrrec del concessionari totes les obres i instal·lacions de sanejament que siguin necessàries per donar servei als aparells que s'instal·lin, les quals s'hauran de connectar als 4 punts de sanejament general.

Instal·lació d'electricitat

- L'edifici disposa d'una instal·lació elèctrica amb un quadre de maniobra amb les seves proteccions. L'edifici disposa de caixes de connexió dels diferents circuits ubicades principalment per sobre dels falç sostre.
- L'edifici disposarà d'un comptador individualitzat ubicat en una centralització de comptadors.
- L'edifici s'entregarà amb la instal·lació elèctrica legalitzada i qualsevol modificació i/o adaptació anirà a càrrec del concessionari i haurà de presentar a l'ajuntament la legalització de les modificacions practicades.
- Si cal instal·lar il·luminació complementària a la subministrada, haurà de ser del tipus LED i a càrrec del concessionari.
- Anirà a càrrec del concessionari totes les obres i instal·lacions d'electricitat que siguin necessàries per donar servei als aparells que s'instal·lin, les quals s'hauran de connectar a les caixes de connexions dels diferents circuits ubicades principalment a sobre del falç sostre.

Instal·lació de climatització i recuperador de calor.

- L'edifici s'entrega amb la instal·lació de climatització i de ventilació amb recuperador de calor.

Instal·lació de gas natural

- No es preveu instal·lar gas natural.
- En cas que el concessionari vulgui instal·lar gas natural, haurà de dur a terme totes les gestions per fer-ho i haurà d'acomplir amb requisits següents:
 - a) La instal·lació de gas natural es connectarà un comptador individualitzat.
 - b) L'àmbit de la instal·lació de gas natural només és en la cuina.
 - c) En els llocs que la normativa ho requereixi la instal·lació de gas haurà d'anar embeïnada per garantir la ventilació.
 - d) A la cuina serà obligatori la instal·lació d'una detecció de gas natural.
 - e) Serà obligatori que el subministrament de gas natural estigui enclavat amb el funcionament de la campana extractora.

f) S'haurà de garantir la ventilació natural de la cuina, segons reglamentació actual.

g) Per l'obertura del local, s'haurà de presentar la legalització de la instal·lació de gas natural, amb resultat favorable i pel manteniment del contracte d'explotació s'haurà d'aportar les revisions periòdiques que siguin obligatòries per part d'entitats d'inspecció i control acreditades i/o per part de les empreses mantenidores.

Instal·lació de plaques fotovoltaiques

L'edifici s'entrega amb la instal·lació de plaques fotovoltaiques.

Instal·lació d'incendis

Les obres i intervencions a realitzar hauran de donar compliment a la normativa de prevenció contra incendis.

6. Mobiliari

Serà a càrrec del concessionari la compra i manteniment del mobiliari que necessiti pel desenvolupament de l'activitat.

Les cadires i taules no podran portar publicitat, seran d'estructura metàl·lica niquelada o anoditzada segons sigui de ferro o alumini.

7. Terrassa exterior

El concessionari té el dret d'ocupar com a terrassa exterior la superfície delimitada al plànol 1 d'aquest annex.

8. Rètols i publicitat

No es permet la instal·lació de rètols ni publicitat a les façanes exteriors, a l'interior del local es podran incloure rètols publicitaris informatius, com part de l'estudi de decoració i imatge del local.

9. Llicències i autoritzacions.

El concessionari sol·licitarà la llicència d'obres necessària per l'adequació de l'establiment a la normativa de l'activitat a desenvolupar.

El concessionari també tramitarà la preceptiva comunicació prèvia o autorització de l'activitat.

Anirà a càrrec del concessionari totes les obres i instal·lacions que necessiti pel desenvolupament de l'activitat així com la tramitació de tots els permisos que siguin necessaris.

10. Recepció instal·lacions

Una vegada finalitzi la concessió el concessionari entregarà les instal·lacions que hauran d'estar mantingudes correctament.

01/12/2023

Signatura 1 de 1
Xavier Canyellas

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació 808ec1524daf49d7ad0208669aadd376001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Aquelles instal·lacions sotmeses a control periòdic per part d'una entitat d'inspecció acreditada per la Generalitat o organisme oficial, el concessionari entregarà l'acta d'inspecció sense defectes i amb resultat favorable, anant al seu càrrec totes les despeses que se'n derivin.

En cas que hagi efectuat modificacions a les instal·lacions el concessionari entregarà la documentació tècnica acreditativa d'aquestes modificacions, com poden ser, els projectes tècnics, certificats d'instal·lacions, inscripcions i/o registres de legalitzacions als organismes oficials, en general la documentació que acrediti que les modificacions practicades s'han legalitzat correctament.

L'Ajuntament podrà reclamar al concessionari que realitzi totes les gestions a les companyies de serveis aportant tota la documentació que sigui necessària per tal que realitzar el canvi de nom de les pòlisses dels subministraments a favor de l'Ajuntament, anant a càrrec del concessionari de totes les despeses que se'n derivin.

11. Càlcul estimatiu de la inversió a realitzar

Als efectes de poder realitzar l'estudi de viabilitat econòmica de la concessió es realitza una estimació de les despeses necessàries per a la construcció i el manteniment del local:

Pressupost de construcció:

Mòdul de cost de construcció complet: $750 \text{ € m}^2 \times 145,78 \text{ m}^2 = 109.335,00 \text{ €}$

Pressupost de manteniment anual 10% de la despesa de construcció:

$109.335,00 \text{ €} \times 10\% = 10.933,50 \text{ €}$.

12. Horaris

L'Ajuntament de Calafell determinarà quin serà l'horari del Centre Cívic.

El Bar restarà obert sempre que el Centre Cívic estigui en funcionament, respectant, en tot cas, el dret de descans laboral dels seus treballadors, previst a la normativa laboral.

Signatura 1 de 1
Xavier Canyellas
01/12/2023

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	808ec1524daf49d7ad0208669aadd376001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

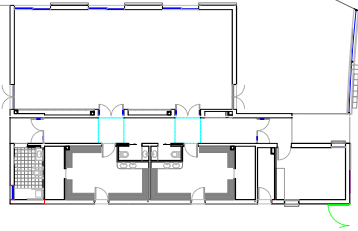
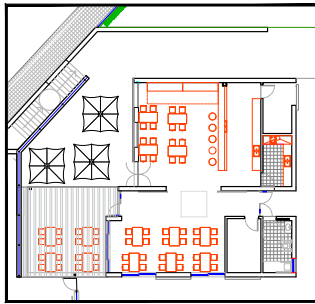
Codi Segur de Validació 808ec152daf49d7ad0208669aadd376001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Detall

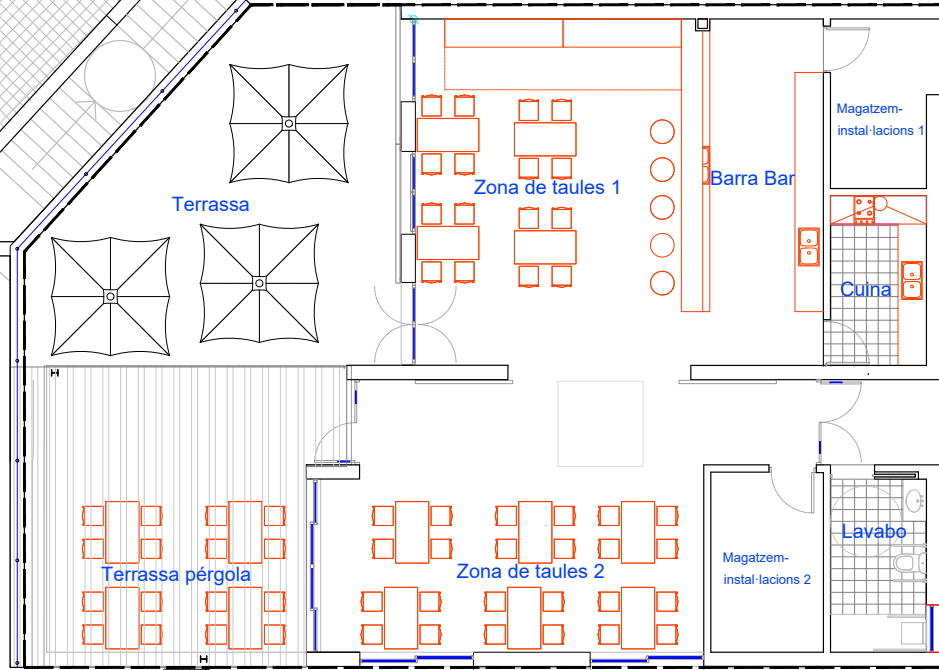


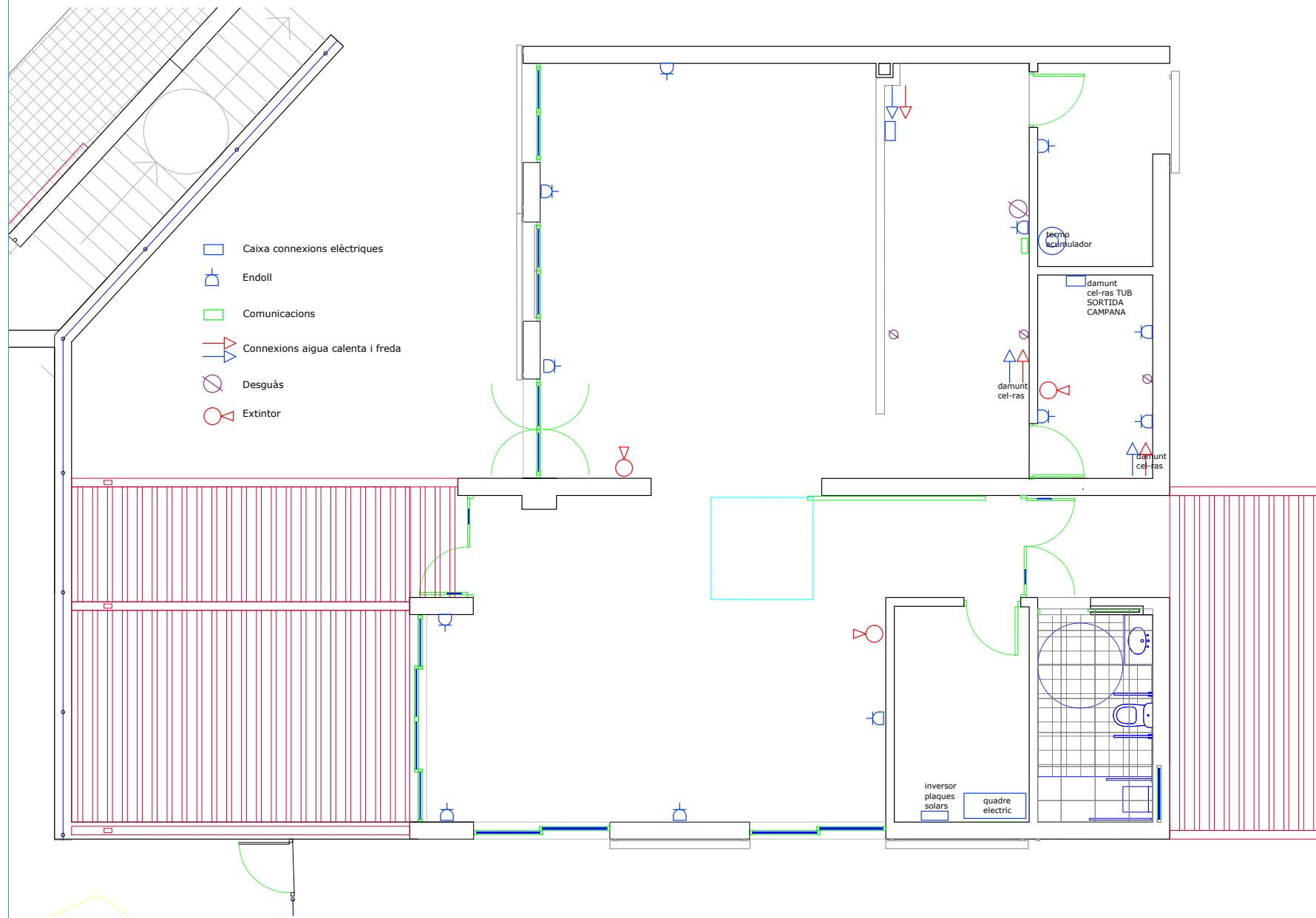
Detall

E. 1 : 50 DIN A1
E. 1 : 100 DIN A3

--- Àmbit
— Elements subministrats pel concessionari (orientatiu)

Avinguda de la Marca Hispanica





 Ajuntament de Calafell	MODIFICAT PROJECTE BÀSIC D'EXECUTIU D'UN CENTRE CÍVIC A VALLEDMAR	TÍTOL: PL. INSTAL·LACIONS EXISTENTS	AUTORS: XAVIER CANVELLES OSCAR RODRÍGUEZ GARCIA DEINEANT	DATA: JULIOL 2023	ESCALA: A3 1/250	PLANOI.: 02
				EXPEDIENT: H121 2022.003		



REPORTATGE FOTOGRÀFIC



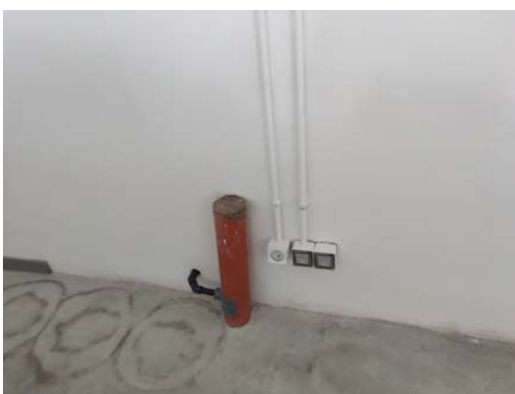
Zona taules 1



Zona taules 2



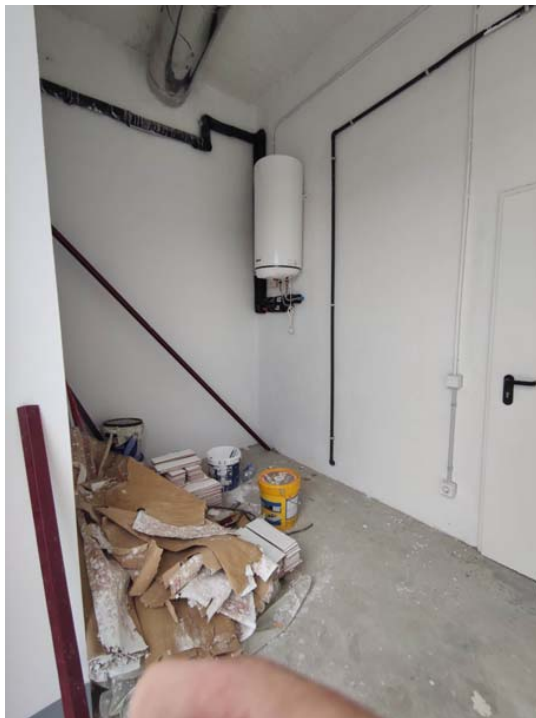
Barra bar



Desguassos i connexions aigua



Cuina



Magatzem instal·lacions 1



Magatzem instal·lacions 2



Terrassa pérgola