

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA EXPLOTACIÓN COMO QUIOSCO PERMANENTE DE HOSTELERIA Y RESTAURACION DEL LOCAL SITUADO EN:

(QUIOSCO LA MANZANA)

Quiosco Nº 10. Casa de Campo.

Carretera de Rodajos 2.

EXP: 109/2024/00940

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



INDICE

- 1. OBJETO DEL DOCUMENTO**
- 2. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN**
 - 2.1. Construcciones e instalaciones de la concesión
 - 2.2. Cuadro de superficies
 - 2.3. Programa mínimo
 - 2.4. Acometidas
 - 2.5. Instalaciones prohibidas en los distintos espacios
- 3. TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS.**
 - 3.1. Anteproyecto de obras en fase de licitación
 - 3.2. Proyecto de ejecución de obras previo al inicio de la actividad
 - 3.3. Ejecución de obras previas al inicio de la actividad
 - 3.4. Obras durante la explotación de la concesión
- 4. RÉGIMEN DE OBRAS Y CONDICIONES DE LOS ESPACIOS.**
 - 4.1. Obras para la eliminación de impactos negativos.
 - 4.2. Obras de conservación.
 - 4.3. Obras de acondicionamiento.
 - 4.4. Delimitación y puesta en uso de la terraza abierta.
 - 4.5. Condiciones de protección de patrimonio histórico, arqueológico y natural.
 - 4.6. Posible espacio en sótano y/o bajocubierta.
 - 4.7. Construcción pabellón exento y espacio exterior vallado.
- 5. EQUIPAMIENTO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.**
 - 5.1. Equipamiento propio de la actividad
 - 5.2. Servicio integral de mantenimiento, conservación, reparaciones y reposiciones
 - 5.3. Mantenimiento de jardinería y arbolado
 - 5.4. Inventario
 - 5.5. Protocolo de mantenimiento y conservación
- 6. REVERSIÓN DE LOS BIENES**

ANEXO I: Memoria de mobiliario y materiales

ANEXO II: Planos del inmueble.

ANEXO III: Fotografías. Exterior.

ANEXO IV: Modelo Pabellón exento.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del documento es el establecimiento de las condiciones técnicas que ha de cumplir la concesión demanial para la explotación del Quiosco Nº10 de la Casa de Campo, permanente de hostelería y restauración situado junto al acceso de la Carretera Rodajos s/n. Cuyo destino será el desarrollo de la actividad en el establecimiento recogida epígrafe: 10. De hostelería y restauración, del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.

Se prevé una nueva convocatoria de licitación para la adjudicación de la concesión del quiosco por finalización de la anterior.

En los terrenos de dominio público cuya utilización privativa se autoriza se incluyen, además del quiosco, las terrazas que se describen en este documento y en los planos anexos.

La dirección postal del quiosco es:

- **Carretera de Rodajos 2.** 28011 Madrid.
A efectos de mejor identificación se señala que durante la anterior concesión este quiosco se denominaba “**La Manzana**”.

2. CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN:

2.1. Construcciones e instalaciones de la concesión

El espacio físico objeto de la concesión estará compuesto por cuatro zonas que se sujetaran a las superficies máximas y a las características físicas y funcionales que se señalan en este documento, en los planos y resto de documentación que rige la concesión, así como la normativa reguladora específica. Esas cuatro zonas son:

- 1) CONSTRUCCIÓN FIJA EXISTENTE.
- 2) ESPACIO EXTERIOR VALLADO.
- 3) TERRAZA ABIERTA (OPTATIVO).
- 4) PABELLON EXENTO (OPTATIVO).

La implantación de la actividad en los espacios que constituyen la concesión, la adecuación de los mismos, las obras que deban llevarse a cabo de acuerdo con este documento, y aquellas otras obras que el adjudicatario proponga y sean aprobadas por el ayuntamiento, las gestionará y ejecutará el adjudicatario a su costa y con estricta sujeción a las condiciones que se establecen en el presente documento.

La ubicación de los espacios optativos (terrazza y pabellón exento), deberá adaptarse a las condiciones físicas existentes y, en su caso, podrá variar en función de las obras que plantee el

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



adjudicatario, siempre que se respeten los criterios de ubicación establecidos en los planos que se incluyen como anexos a este documento.

La ubicación de los espacios de terraza, pabellón exento y espacio exterior vallado que forma parte de la misma, deberán adaptarse a las condiciones físicas existentes y, en su caso a lo establecido por la CLPH (Comisión Local de Patrimonio Histórico).

La decisión del concesionario de no implantar dichos espacios o implantarlos parcialmente y/o la obligación del concesionario de adaptarlos estéticamente a los criterios que en su caso establezcan las preceptivas comisiones de patrimonio no modificarán las condiciones económicas ni de otra índole establecidas en la concesión.

A continuación, se identifican los espacios que puede ocupar la concesión:

- **CONSTRUCCIÓN FIJA EXISTENTE**

Es el inmueble existente y dispone de la superficie construida en la actualidad, de una sola planta sobre rasante, cuyas superficies se describen en cuadro en el Apartado 2.2 . No se permite su ampliación, salvo en los supuestos expresamente establecidos en este documento en relación con los espacios existentes bajo cubierta y sótano.

Descripción física:

Se trata de una construcción fija aislada en la Casa de Campo formada por un quiosco original de una altura con fachada de ladrillo cara vista tipo tejar rojizo con zócalo de granito de musgo , con carpintería exterior de aluminio, su cubierta es inclinada a cuatro aguas con cubrición de teja cerámica curva . Dicha construcción principal consta de planta baja.

Distribución actual:

En planta baja la distribución actual contiene: zona de público, barra de bar, cocina, vestuario de personal, almacén y aseos.

La construcción fija existente contendrá al menos aquellas instalaciones y servicios necesarios para el funcionamiento de la concesión y aquellos que deban constar de acuerdo con este documento.

Será objeto de las obras de conservación, consolidación, de eliminación de impactos negativos, de mejora de accesibilidad universal, de adaptación a la normativa vigente y en su caso de reforma, de conformidad a lo dispuesto en los apartados específicos de este documento.

Las intervenciones sobre el edificio existente deberán respetar la disposición y características estéticas de la envolvente o en su caso las condiciones normativas; o aquellas que establezcan las comisiones de patrimonio que corresponda.

En los anexos a este documento se encuentra una descripción física de este inmueble y planos orientativos, así como fotografías.

Información de Firmantes del Documento



Si las características técnicas y urbanísticas posibilitasen el acondicionamiento de la planta sótano, éste no podrá destinarse a usos distintos al de almacenamiento, aseos o eventualmente, vestuario del personal y se instalará ventilación natural o forzada en el interior.

- **ESPACIO EXTERIOR VALLADO**

Es el espacio exterior descubierto situado anexo a la construcción fija existente, y que sirve de apoyo a la misma. Este espacio se establece como parte de la solución para evitar impactos visuales negativos relacionados con los espacios destinados al acopio y almacenamiento de basuras, enseres, materiales de limpieza y otros, producto sin refrigerar, etc.

Su estética hará que se integre con el conjunto de su entorno y su implantación requerirá previo informe favorable de la Comisión Local de Patrimonio Histórico. Sin este requisito no será autorizable.

Antes del inicio de las obras y actividades, los Servicios Municipales deberán aprobar los materiales y modelos pretendidos tras presentación de una o varias muestras de cada elemento, además de sus fichas técnicas.

Podrá destinarse a acopios de productos no perecederos, acopios de mobiliario de la terraza y otros usos auxiliares autorizados; permitirá en caso necesario la colocación de equipos y otros elementos de las instalaciones que deban ubicarse en el exterior. Se trata de un espacio de apoyo al servicio y no podrá ser accesible al público.

Deberá quedar completamente delimitado en todo su perímetro de acuerdo con las condiciones que se establecen en apartado específico de este documento.

- **TERRAZA ABIERTA**

Es el espacio exterior descubierto destinado al público. Se ubica anexo a la construcción fija en los espacios delimitados en los planos. Su implantación es de carácter opcional y deberá respetar la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración o cualquier otra que entre en vigor con posteridad y que no entre en conflicto con las condiciones de estos pliegos.

La terraza abierta tendrá una superficie máxima de 598 m2, dentro de este espacio se incluirá en su caso el pabellón exento de superficie 98 m2.

La terraza abierta deberá formar un conjunto uniforme con el quiosco permanente de bebidas propiamente dicho, sin que pueda existir separación entre ambos y teniendo en cuenta las siguientes prescripciones:

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Los suelos y pavimentos de la terraza respetarán siempre los existentes. En caso de ser necesarias modificaciones, etc., se realizarán de forma que al desmontar la terraza, los pavimentos recobren su estado inicial.

Esta terraza será descubierta y desprovista de elementos constructivos de ningún tipo, destinada exclusivamente a mesas y sillas y aquellos elementos auxiliares que deban instalarse de acuerdo con los pliegos o autorizados expresamente, tales como parasoles, papeleras o jardineras. En la documentación a aportar durante la licitación, se describirán dichos elementos de manera suficiente para comprobar su conformidad, y será valorado como parte del criterio “Imagen comercial del establecimiento y de la actividad a desarrollar” del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En cualquier caso, antes del inicio de la actividad, los Servicios Municipales deberán aprobar los modelos pretendidos tras presentación de una o varias muestras de cada elemento y se ajustarán a las especificaciones técnicas y estéticas establecidas en el apartado correspondiente de este documento.

En todo caso, y con independencia de la implantación o no de la terraza abierta y el pabellón exento de la terraza, el adjudicatario estará obligado a la eliminación de todos aquellos elementos existentes propios de la terraza de la anterior concesión que no formen parte de la nueva o elementos negativos que se encuentren ubicados en ese espacio.

- **PABELLÓN EXENTO**

Es un espacio cubierto de carácter provisional y desmontable que deberá ubicarse sobre la superficie destinada a terraza en los planos, sin que su implantación genere mayor ocupación de suelo. Es de carácter opcional y su implantación requerirá previo informe favorable de la Comisión Local de Patrimonio Histórico. Sin este requisito no será autorizable. No podrá adosarse a la construcción fija existente.

Su superficie será considerada como máxima, pudiendo el concesionario reducir la misma en función de sus necesidades, convirtiendo el resto de espacio no delimitado por el pabellón exento en superficie de terraza abierta ocupada por mesas y sillas.

En este espacio se colocarán exclusivamente mesas y sillas y aquellos elementos auxiliares que puedan o deban instalarse de acuerdo con los documentos que rigen la concesión o hayan sido autorizados expresamente.

Esta instalación deberá integrarse en el entorno. Antes del inicio de las obras y actividades, los Servicios Municipales deberán aprobar los materiales y modelos pretendidos tras presentación de una o varias muestras de cada elemento, además de sus fichas técnicas.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Sus características básicas se encuentran descritas en el apartado 4.7 de este documento.

2.2. Cuadro de superficies:

ELEMENTOS DE LA INSTALACIÓN	SUPERFICIES m ²
Carretera de Rodajos s/n "Quiosco La Manzana"	
CONSTRUCCIÓN FIJA (Total construida)	170
ESPACIO EXTERIOR VALLADO	25
TERRAZA ABIERTA	598
PABELLON EXENTO (INCLUIDO DENTRO DE LA SUPERFICIE DE TERRAZA ABIERTA)	98

Superficies construidas desglosadas por planta en la construcción fija:

Planta Baja 170,00 m2

2.3. Programa mínimo (espacios a disponer en la construcción fija).

A continuación, se relacionan los espacios que como mínimo debe disponer el inmueble. Todos ellos deberán cumplir las dimensiones y resto de condiciones establecidas en la vigente normativa reguladora (normativa urbanística, higiénico sanitaria, de salubridad, de accesibilidad universal, normativa de prevención de incendios, ajustar igualmente al cumplimiento de la reglamentación de las instalaciones auxiliares de la activada y sectorial, etc.)

- Itinerario exterior accesible**, que comunique la totalidad de elementos de la instalación, con entrada accesible a cada uno de ellos, de conformidad a normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Itinerario interior accesible** en cada uno de los espacios, que comunique las entradas accesibles con las diferentes zonas de uso público y con el aseo accesible, conformidad a normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
- Zona de uso público** separada de otros usos ajenos.
- Aseos de uso público**, diferenciados para ambos sexos. Estos aseos estarán al servicio de los clientes del local.
- Aseo accesible** de uso público, de conformidad a normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. Estos aseos estarán al servicio de los clientes del local. Dicho local requerirá las obras necesarias para adaptar sus aparatos sanitarios a las condiciones establecidas para un aseo accesible de uso público, conforme al CTE SUA. Anejo A Terminología. Servicios higiénicos accesibles.

Página 7 | 69

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



- f) **Cocina de uso exclusivo**, aislada y con ventilación conforme a normativa vigente en materia higiénico-sanitaria (Ordenanza de Protección de la Salubridad Pública en la Ciudad de Madrid y Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad).
- g) **Almacén** ventilado de conformidad a normativa vigente en materia de salubridad.
- h) **Cuarto de basuras aislado**, ventilado, con contenedor, grifo de agua y desagüe para su limpieza, de conformidad a normativa vigente en materia de salubridad.

Se instalarán módulos de contenedores que permitan separa las distintas tipologías de residuos. Éstos se protegerán mediante cubre-contenedores de madera, que se integrarán en una misma unidad, de tal manera que constituyan un único módulo provisto de distintos contenedores. Se podrá valorar a criterio de los Servicios Técnicos su posible su ubicación en el Espacio Exterior Vallado, debiendo cumplir las citadas condiciones
- i) **Cuarto vestuarios y/o taquillas**, de conformidad a normativa vigente en materia de prevención de riesgos, sanitaria y laboral.
- j) **Aseo exclusivo de personal** de conformidad a normativa vigente en materia de prevención de riesgos, sanitaria y laboral.
- k) **Armario o cuarto de limpieza** independiente para útiles y productos de limpieza y desinfección de conformidad a normativa vigente en materia higiénico-sanitaria.
- l) **Armarios o cuartos de instalaciones** independientes de acuerdo con normativa sectorial en su caso.

El adjudicatario asumirá además las obras de conservación, eliminación de impactos negativos, y en su caso acondicionamiento que resulten necesarias.

2.4. - Acometidas:

El quiosco dispone de acometida independiente subterránea de electricidad y de alcantarillado, cuyo coste de derechos de enganche, contador, consumo y cualesquiera otros será por cuenta del concesionario, quien deberá gestionar con las correspondientes compañías suministradoras los servicios, y hacerse responsable de que los mismos se facturen a su nombre.

En cuanto al suministro de agua para consumo humano, en la actualidad no existe contador divisionario propio de la instalación, por lo que el adjudicatario tendrá la obligación de su instalación y el consumo de agua a su cargo.

Al respecto, el Ayuntamiento de Madrid prevé la próxima instalación de una red de suministro de agua en el interior del Parque, que será instalación propia del CANAL YII, lo que permitirá dotar de suministro directo a las instalaciones y establecimientos interiores, pudiendo estos solucionar el enganche con acometidas de suministro "al uso". En el mismo momento en que dicha red entre en uso, será obligación del concesionario la gestión, construcción y pago de todos los elementos necesarios para hacer efectiva dicha acometida (Obra civil, armario de

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



acometida, fontanería, contador, derechos de enganche y otros a satisfacer por la compañía suministradora...).

Hasta el momento de la instalación de la nueva red de suministro de agua, y por lo tanto incluido dentro de las obras iniciales previstas en estos pliegos, el concesionario deberá instalar un contador divisionario en el enganche existente actualmente, dentro de un armario que permita su registro, a efectos de conocer consumos reales de la instalación y toma de mediciones con periodicidad mensual. Estos datos se encontrarán permanentemente a disposición de los servicios municipales.

2.5. - Instalaciones prohibidas en los distintos espacios:

En los espacios objeto de la concesión se instalarán exclusivamente aquellos elementos propios y necesarios para el desarrollo de la actividad y autorizados por el Distrito y de acuerdo con los documentos que rigen la concesión. En todo caso queda expresamente prohibida la instalación de las siguientes instalaciones o elementos:

- **Equipos de reproducción sonora y audiovisual.** Solo podrán instalarse en el interior de la construcción fija existente, previo cumplimiento de la Ordenanza en vigor, por lo que en el resto de espacios quedan prohibidos.
- **Estufas.** Solo podrán instalarse en el interior de la construcción fija existente, por lo que en el resto de espacios quedan prohibidas todo tipo de estufas, ya sean portátiles o fijas, eléctricas, de gas u otros combustibles, así como todas aquellas instalaciones o elementos así previstos en la normativa que resulte de aplicación.
- **Rótulos.** Solo podrán instalarse sobre la fachada de la construcción fija existente y únicamente un rótulo, guardando la estética del entorno y previo cumplimiento de la Ordenanza en vigor. El rótulo permitido no será luminoso y contendrá únicamente la denominación del establecimiento. En la terraza no se permiten rótulos de ningún tipo. Además de cumplir las características y condiciones marcadas en la Ordenanza de Publicidad Exterior (OPE) y la Ordenanza de Terrazas y Quioscos de Hostelería y Restauración, se establecen estos criterios: Preferentemente sobre el dintel del hueco sin sobresalir del ancho. En una sola línea sobre la fachada. El color corporativo sólo podrá emplearse en las letras sueltas y en el logo no permitiéndose fondos opacos de color distinto a la fachada.
- **Elementos publicitarios.** No se permitirá la instalación de elementos publicitarios de ningún tipo, ni sobre paramentos constructivos, ni sobre el mobiliario, ni sobre toldos, ni sobre ningún elemento de la concesión.
- **Electrodomésticos y otros elementos industriales.** Dado que la concesión cuenta con una construcción fija que aloja tanto los servicios necesarios para el funcionamiento de la actividad, no se autorizan, fuera de esa construcción, instalaciones húmedas o elementos industriales de hostelería, tales como congeladores, neveras, friegaplatos, ni elementos de cocinado, y elementos dispensadores de bebidas o comidas. Tampoco se permitirán estas instalaciones en el pabellón exento, a excepción de mesas auxiliares y armarios de almacenamiento.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



- **Mesas auxiliares y armarios de almacenamiento** No se permitirán estas instalaciones en la terraza abierta.
- **Solados o revestimientos de suelos.** No se permitirá la instalación de solados o revestimientos de suelo en las terrazas abiertas más allá de los permitidos expresamente en este documento. Ver apartado 4.4.

3. TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DE OBRAS.

3.1. - Anteproyecto de obras en fase de licitación.

En la fase de licitación del contrato, los ofertantes deberán presentar anteproyecto con suficiente grado de detalle para dar a conocer el alcance de las obras pretendidas, justificando y comprometiendo el ajuste de estas a lo indicado en este documento.

El anteproyecto presentado será objeto de valoración para la adjudicación de la concesión como criterio no valorable en cifras y porcentajes de acuerdo con lo estipulado en la cláusula correspondiente del PCAP.

Contendrá, al menos, la siguiente documentación:

1. **Memoria** constructiva de los trabajos en la que quede claro el alcance de la actuación pretendida, ya sea en las obras previstas como obligatorias por este documento, como aquellas otras que se estimen necesarias para asegurar el servicio y actividades previstas. Incluirá memoria de calidades, con tipología de materiales, productos, equipos y sistemas constructivos a emplear, definiendo características técnicas y estéticas de estos.
2. **Planos** de estado actual y reformado que definan con claridad la distribución pretendida, justificando cumplimiento de normativa urbanística y de accesibilidad, en especial en cuanto a la existencia de accesos, itinerarios accesibles interiores y exteriores, así como dotación de aseos accesibles.
3. **Justificación gráfica** de la normativa higiénico-sanitaria y sectorial con compromiso de cumplimiento en cuanto a dimensiones propuestas para almacenes, vestuarios, cuartos contenedores de residuos, así como del cumplimiento de tantos otros requisitos, condiciones y dotaciones se establezcan en la normativa de aplicación, aportando una relación completa de las mismas.
4. **Presupuesto resumido por capítulos** de carácter básico que contengan la totalidad de actuaciones pretendidas.
5. **Programa** de los trabajos y plan de obra.
6. **Estudio de afecciones durante las obras**, en relación con la accesibilidad y movilidad en el entorno.
7. **Compromiso de ejecución de obras.**
 - o obligadas en este documento de conformidad al mismo y a legislación sectorial.
 - o necesarias para mejorar el servicio objeto de concesión, aportando un breve resumen de las mismas.
8. **Protocolo de conservación y mantenimiento**, ajustado a lo requerido en el apartado específico de este documento sobre el mismo, asumiendo las obligaciones correspondientes: Servicio integral de mantenimiento, conservación, reparaciones y reposiciones, especificando tareas concretas, periodicidad de estas y planificándolas en



un programa de mantenimiento y conservación de instalaciones y elementos constructivos.

De forma adicional, el anteproyecto de obras que debe presentar cada ofertante deberá contener la solución propuesta para resolver el desnivel existente en la terraza abierta, reflejado en el Apartado 4.4 Delimitación y puesta en uso de la terraza abierta, del presente documento.

La adjudicación de la concesión no implica en ningún caso la aprobación del anteproyecto de obras presentado por el adjudicatario. El anteproyecto constituirá la base para la redacción del proyecto básico y de ejecución, e incluirá las modificaciones y subsanaciones que le sean requeridas por la administración competente para el cumplimiento de la normativa vigente, o en su caso de las condiciones de la concesión, o de la oferta, o que resulten necesarias para la obtención de todos los permisos pertinentes.

3.2. - Proyecto de ejecución de obras previo al inicio de la actividad:

Finalizada la fase de licitación, el adjudicatario deberá presentar en el plazo máximo de 2 meses (o, en su caso, en el período de prórroga concedido por el Ayuntamiento por causa debidamente justificada) contados a partir de la fecha de formalización de la concesión, un proyecto de ejecución, visado por el Colegio Oficial del Técnico competente de acuerdo con el tipo de obras que se propongan, en desarrollo del anteproyecto presentado en la fase de licitación. Será capaz de definir las obras pretendidas con el detalle suficiente para poder comprobar que las mismas se ajustan a lo establecido en la normativa de aplicación, y a lo indicado en este documento. Asimismo, presentará las Hojas de Dirección Facultativa, y resto de documentación correspondiente.

El proyecto de ejecución contendrá toda la documentación requerida de acuerdo con la normativa vigente y, al menos, los siguientes documentos:

1. **Memoria** constructiva de los trabajos que describa de manera clara las actuaciones propuestas y las soluciones constructivas planteadas. Incluirá memoria de calidades definitiva, que desarrollará, al menos, los siguientes aspectos:
 - Materiales, productos, equipos, instalaciones y parte de estas, y sistemas constructivos concretos, aportando fichas técnicas, certificados de calidad e idoneidad, fotografías y muestras en su caso.
 - En base a la propuesta, justificará el cumplimiento y/o mejora de características y especificaciones propuestas en anteproyecto.
2. **Planos** del estado actual y reformados incluyendo referencias del replanteo de la terrazas y elementos existentes (quiosco, terrazas, vallados, arbolado, mobiliario, instalaciones existentes, registros...) en coordenadas UTM. Planos de conjunto y de detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y justificado el cumplimiento de cuanta normativa le afecte.
3. **Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares** de las obras, que asumirá las condiciones de los pliegos administrativos, así como todas otras condiciones sean necesarias para su cumplimiento y asegurar la conformidad del resultado final. Incluirá plan de control de



calidad de los materiales empleados, de la ejecución de la obra y de la obra terminada, mediante ensayos y control documental.

4. **Presupuesto**, que podrá estar integrado por varios parciales, con expresión de precios unitarios, descompuestos y estado de mediciones.
5. **Programa** de desarrollo de los trabajos y plan de obra con previsión de tiempo y coste.
6. Estudio específico de afecciones, accesibilidad y movilidad en el entorno durante las obras.
7. **Estudio de Seguridad y Salud**, o en su caso Estudio Básico de Seguridad y Salud, de conformidad a lo establecido en el RD 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
8. En su caso, estudio geotécnico del terreno, con el control arqueológico que corresponda.
9. En su caso, proyecto de intervención de control arqueológico, incluso solicitud de permiso de actuación ante presentación para autorización ante la D.G. de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Hoja Informativa para Actuaciones Arqueológicas).
10. Si el establecimiento requiere nueva red de saneamiento, el concesionario presentará aparte un proyecto de instalación, que deberá contar con la aprobación del órgano municipal competente en la materia.
11. **Estudio de afecciones durante las obras**, en relación con la accesibilidad y movilidad en el entorno.

De forma adicional, el proyecto de obras deberá contener la solución propuesta para resolver el desnivel existente en la terraza abierta, reflejado en el Apartado 4.4 Delimitación y puesta en uso de la terraza abierta, del presente documento.

El Proyecto de Ejecución incluirá los proyectos específicos que fueran necesarios para las legalizaciones de acuerdo con legislación sectorial de las nuevas instalaciones.

Para el inicio de las obras será indispensable la aprobación del proyecto por parte de Ayuntamiento a través del procedimiento de licencia (Licencia de implantación de actividad con obras).

La solicitud de la Licencia se presentará en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Madrid en los términos previstos en la ordenanza en materia de atención a la ciudadanía y administración electrónica. Para lo cual, se aportará la documentación en formato digital, con planos en formato PDF y DWG, presupuesto y mediciones en PDF y Presto Obra u otro formato editable compatible con los sistemas del Ayuntamiento. El proyecto estará sujeto a requerimiento de subsanación de deficiencias que deberán quedar resueltas en un plazo de 1 mes desde la notificación de estas al adjudicatario.

La aprobación del proyecto autorizará las obras sin perjuicio del resto de autorizaciones, licencias y permisos que sean preceptivos, y cuya gestión corresponderá al concesionario.

3.3. – Ejecución de obras previas al inicio de la actividad

Previo al inicio de las obras, será preciso que el Proyecto de ejecución haya sido aprobado por el Ayuntamiento, debiendo formalizar el acta de comprobación de replanteo en un plazo máximo de 15 días desde dicha aprobación. El acta de comprobación de replanteo deberá estar suscrita por el concesionario, la dirección facultativa y los técnicos municipales.



El Adjudicatario antes de dar comienzo a las obras, deberá obtener información suficiente de las entidades públicas o privadas suministradoras de servicios, debiendo proceder a su costa al retranqueo de las redes de suministro que puedan verse afectadas por las obras. El adjudicatario será el único responsable de los daños y perjuicios que puedan sufrir las mencionadas entidades y sus usuarios, así como de los daños que pueda sufrir el espacio público o sus usuarios, como consecuencia de las obras.

El plazo máximo para la realización de las obras, salvo prórroga justificada aprobada por el Ayuntamiento, será de 3 meses a partir de la fecha en que se formalice el acta de replanteo. Una vez terminadas las obras de conformidad con lo proyectado, se levantará la correspondiente Acta de Comprobación que equivaldrá a la licencia de funcionamiento.

En el caso del pabellón exento situado en la terraza exterior, el plazo máximo podrá aumentarse en 1 mes.

El calendario de obra podrá estar condicionado a la actividad del parque, y al resto de limitaciones propias de este, debiendo ser comunicado con antelación suficiente a los servicios municipales competentes.

En todo momento se respetarán las plantaciones vegetales existentes, no pudiendo modificarse sin autorización expresa del servicio municipal competente en materia de Medio Ambiente.

Si por fuerza mayor o causa justificada no pudiesen realizarse las obras dentro del plazo fijado, el órgano competente, a petición del Concesionario y previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá prorrogarlo por el tiempo imprescindible.

La Dirección Facultativa de las obras, que será llevada a cabo por técnico competente habilitado legalmente, y contratado por el concesionario, deberá aportar el Certificado Final de Obra, así como Certificado donde se haga constar que todas las instalaciones se han realizado bajo su dirección, ajustándose a la concesión administrativa, al proyecto y a las Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación, así como los boletines de las instalaciones sellados por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid.

A la terminación de las obras y una vez aportado el certificado final de obra, se levantará la correspondiente acta de recepción de las obras, que suscribirán el Concesionario, la Dirección Facultativa, la Constructora y un representante de la administración.

No podrá ejercerse la actividad en tanto no se haya suscrito acta de recepción de las obras.

3.4. - Obras durante la explotación de la concesión

Durante la concesión el adjudicatario podrá emitir propuesta formal para la ejecución de las siguientes obras:

- Actuaciones incluidas en el régimen de obras permitidas definido en el punto 4 de este documento, tanto las obligatorias como las permitidas, incluso en caso de no haberse acometido anteriormente, podrá realizarse la construcción del pabellón exento en la terraza exterior.
- La disposición de otros nuevos elementos o instalaciones, con descripción escrita y gráfica suficiente.



En cualquier caso, el Distrito valorará su conformidad a ordenación urbanística y la oportunidad de la actuación desde el punto de vista funcional, ambiental, estético y medio-ambiental. En caso de estimarlo conveniente en primera instancia, trasladará al concesionario las condiciones básicas de ejecución, estableciendo:

- Documentación necesaria de conformidad a la normativa aplicable a cada momento, y en función del alcance de las actuaciones, por analogía a la documentación solicitada en el apartado correspondiente de este documento.
- Plazos de obra y fechas concretas de ejecución para minimizar afecciones a usuarios del Parque y sus instalaciones, y en cualquier caso priorizando al interés común.
- Condiciones especiales de ejecución y protección del medio ambiente.
- En su caso, condiciones para traslado de la solicitud a otros servicios Municipales, a otras Administraciones Públicas o las respectivas Comisiones de Protección de Patrimonio para informe o dictamen preceptivo.

4. RÉGIMEN DE OBRAS Y CONDICIONES DE LOS ESPACIOS.

4.1. - Obras para la eliminación de impactos negativos.

Deberán retirarse o en su caso reubicarse aquellos elementos existentes que supongan impactos visuales negativos sobre el entorno, en base al objetivo principal de una de mayor integración, menor impacto visual y mejora de ornato en el entorno inmediato del quiosco.

El concesionario estará obligado a la ejecución de las obras necesarias para eliminar de manera definitiva los impactos negativos y hacer efectiva las reubicaciones de elementos necesarias, cumpliendo las siguientes condiciones:

- **RECUPERACIÓN DE LA ENVOLVENTE:**

Eliminación de elementos sobrantes de fachadas y cubiertas, e impactos específicos.

Será obligatorio retirar la totalidad de elementos constructivos o de instalaciones existentes en la envolvente del edificio principal y el entorno, tales como unidades de aire acondicionado, elementos de publicidad, iluminación exterior, cableados exteriores, toldos, chimeneas o rejillas u otros elementos que no sean propios de la construcción original.

En el caso de proponerse instalaciones especiales tales como placas solares o elementos fijos de iluminación exterior, toldos u otros que afecten a la imagen exterior del edificio, deberán describirse suficientemente en proyecto específico que contenga una propuesta de integración en la instalación y su entorno, y atenerse las condiciones legales exigibles en relación con la protección del patrimonio histórico.

- **ESPACIO EXTERIOR VALLADO:**

Redistribución de espacios exteriores, anteriormente ocupados de manera irregular para acopios y almacenamientos, generando hasta 25,00 m2 de superficie máxima de espacios ordenados y vallados.



Los espacios propuestos deberán cumplir condiciones dimensionales y funcionales para adecuarse a normativa sectorial, y presentar una distribución que asegure su utilización de forma cómoda y segura.

No se permitirán recintos ni zonas techados ni solados, manteniéndose descubierto y al aire libre. Se podrá ubicar en la zona preferente para el mismo reflejada en planos, de acuerdo con las dimensiones y condiciones establecidas.

La delimitación de esta superficie se realizará con materiales y dimensiones que se integren con el entorno, preferentemente de madera de pino o roble y quedarán en su color natural. Deberán estar tratados en autoclave para uso exterior (no se permiten tintes, pinturas, ni barnices), y a criterio del Ayuntamiento. Su cierre se hará con puertas resueltas con el mismo sistema de forma que el recinto quede totalmente aislado. Los sistemas de anclaje o refuerzo serán preferentemente metálicos, y capaces de soportar las cargas de viento y uso previsibles. Su mantenimiento se incluirá en el protocolo correspondiente.

Se trata de un elemento exterior propio de la imagen del establecimiento, por lo que será objeto de valoración de acuerdo con lo establecido en este documento para los elementos de mobiliario exterior y jardinerías. Así mismo, antes del inicio de la actividad, los Servicios Municipales deberán aprobar los modelos pretendidos, el sistema concreto de vallado y de anclaje y sujeción de este.

Para su instalación se tendrá en cuenta la posible afección a los elementos de mobiliario urbano cercanos, evitándolos.

- **ACERADO PERIMETRAL:**

Actualmente el edificio principal y los espacios de terraza presentan un acerado perimetral en contacto con sus fachadas, este elemento deberá acondicionarse, restituirse o renovarse de modo que cumpla una serie de condiciones:

- Deberá disponer de remate de borde o bordillo que evite el deterioro del solado y asegure la inexistencia de desnivel con respecto a la cota de terreno circundante, con el deberá quedar enrasado.
- Deberá disponer de pendiente al exterior hacia el terreno, para evacuar aguas de lluvia y escorrentías (hasta 2% como máximo),
- Será parte del itinerario exterior accesible, con un ancho mínimo de 1,80m. Cumplirá por tanto con las condiciones de accesibilidad exigibles (dureza, resaltos, rehundidos, alturas libres, etc.).
- En el caso de que exista caída o desnivel con respecto al terreno circundante que no pueda nivelarse respetando las pendientes máximas señaladas deberá incluirse barandilla perimetral.
- En el acerado perimetral no podrá situarse ningún obstáculo, instalación, mobiliario, etc. que interfiera el itinerario accesible hasta los aseos, accesos u otros elementos que legalmente deban ser accesibles.
- Los materiales deberán ser estéticamente acordes con el conjunto y aprobados por el Distrito.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



- El acerado perimetral a la construcción fija **debe realizarse con materiales permeables**, que permitan el drenaje de las aguas de lluvia. Del mismo modo, **deberá eliminarse el solado actual impermeable** del espacio exterior vallado anexo y, si fuera necesario un solado, sustituirlo por uno drenante.
- **SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS: Accesos desde el exterior, itinerarios accesibles exteriores e interiores y servicios higiénicos accesibles.**

La distribución de los espacios deberá asegurar la existencia de un recorrido plenamente accesible, que comunique la totalidad de elementos de la instalación con el itinerario peatonal accesible. El itinerario interior de cada uno de los espacios establecerá la comunicación con las diferentes zonas de uso público y cumplirá las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- **MATERIALES DE PAVIMENTACIÓN:**
Tanto el acerado, como aquellas zonas exteriores que por motivos de accesibilidad deban quedar pavimentadas (rampas, escalones, etc.) deberán ejecutarse con materiales acordes con los ya existentes en el entorno, asegurando su integración dentro de la concesión y en el entorno. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de todas las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación para itinerarios accesibles, así como condiciones de resbaladicidad para espacios exteriores, cuyos materiales deberán disponer de los certificados correspondientes.

4.2. - Obras de conservación.

Teniendo en cuenta el estado actual del edificio, el tiempo transcurrido desde su puesta inicial en funcionamiento, la naturaleza del inmueble y su ubicación en un parque histórico considerado como Bien de Interés Cultural, es necesario como mínimo, la ejecución de una serie de obras de conservación que, de acuerdo a lo preceptuado en el apartado a) del punto 3 del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Madrid, garanticen el uso del edificio en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, comodidad, ornato público y decoro, sin alterar las condiciones morfológicas o distribución.

Antes del comienzo de la actividad y en el momento en que le corresponda por antigüedad del edificio, el adjudicatario tiene la obligación de realizar Inspección Técnica del Edificio (ITE) dirigida a comprobar las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro y determinar y ejecutar, en su caso, las obras de conservación o rehabilitación, conforme a la Ordenanza de Conservación y Rehabilitación y estado Ruinoso de las Edificaciones del Ayuntamiento de Madrid o aquella que en su caso la sustituya. , siendo estas obras por cuenta del adjudicatario

Por otro lado, las comisiones competentes en materia de patrimonio histórico deberán autorizar las intervenciones en los bienes muebles e inmuebles catalogados y/o de Interés Cultural y en los entornos de protección delimitados de estos últimos, por ello deberá informar favorablemente las actuaciones que se proyecten en esta concesión.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEQGHZHIPT



Las obras de conservación implicarán como mínimo:

- La limpieza o reposición de canalones y bajantes, así como el saneado y reparación de las cubiertas y cerramientos que conforman la envolvente, asegurando su aislamiento, estanqueidad, limpieza y ornato.
- La adecuación y puesta en uso de las instalaciones, o en su caso su renovación completa como parte de las obras de acondicionamiento. En cualquier caso, si las instalaciones existentes no permitiesen su puesta en uso debido a sus condiciones de deterioro o por incumplimiento requisitos actuales establecidos por la legislación sectorial para instalaciones nuevas, el concesionario estará obligado a sustituirlas y/o mejorarlas parcial o totalmente de modo que permitan dicha puesta en uso y/o legalización. Se estará a lo dispuesto en el apartado relativa a “Obras de acondicionamiento”, en cuanto a las condiciones de adaptación o sustitución de instalaciones.
- Las actuaciones necesarias sobre los elementos y acabados interiores vistos, así como sobre los elementos de cierre metálicos de los huecos de fachada y el resto de carpinterías exteriores e interiores con finalidad de alcanzar una mejora de la imagen del edificio asegurando su ornato y decoro. En este sentido las obras de conservación exigidas suponen la sustitución o restauración total o parcial de solados, techos, pinturas y otros revestimientos, elementos de electricidad e iluminación, griferías y sanitarios, cerrajería y carpintería, todo ello justificado por su mal estado o por el impacto visual negativo de los mismos.

4.3. - Obras de acondicionamiento.

El concesionario está obligado a proyectar y ejecutar a su costa todas aquellas obras de acondicionamiento que resulten necesarias para adaptar la actividad al cumplimiento de la legislación y normativa actuales, tras la pertinente aprobación municipal y con los permisos e informes favorables que en su caso correspondan.

Además, los licitadores podrán plantear, más allá de las actuaciones mínimas exigidas en los apartados anteriores, la mejora del inmueble existente mediante la ejecución de obras de acondicionamiento que conlleven otras soluciones que consideren adecuadas en cuanto al cumplimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y comodidad, así como para poder mejorar el servicio objeto de la concesión, ello con el alcance contemplado en el apartado b.iii) del punto 3 del artículo 1.4.8 de las Normas Urbanísticas sobre obras de acondicionamiento.

Estas obras de acondicionamiento deberán respetar las condiciones de ocupación, edificabilidad, altura, envolvente, configuración general de las plantas y demás características morfológicas del edificio.

Podrán suponer la implantación de nuevas instalaciones y/o la modernización de estas, con el objetivo de su optimización y la mejora de las condiciones de funcionamiento y de mantenimiento, salvo las consideradas prohibidas en este documento. Sin perjuicio de las obras exigidas con carácter mínimo.

Así mismo, las obras de acondicionamiento podrán afectar a la redistribución del espacio interior, con cambios en la distribución para mejorar su funcionalidad, ello sin afectar a su configuración

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



general, ni elementos estructurantes, y en todo caso, se deberá respetar los mínimos del programa del edificio recogido en el presente documento.

La ejecución de las obras de acondicionamiento conllevará la necesidad de justificar su adaptación a ordenación urbanística, normativa higiénico-sanitaria de aplicación, legislación sectorial, así como el cumplimiento de las preceptivas medidas de protección medioambiental vigentes.

En cuanto a la posibilidad de adaptación, mejora, sustitución de instalaciones existentes, o implantación de nuevas instalaciones, ya sea dentro del ámbito de las obras de conservación o de acondicionamiento, éstas deberán ser conformes a normativa sectorial vigente en el momento de su puesta en uso como si se tratase de una nueva implantación, lo que supondrá su legalización y el aporte de tantos certificados de Organismos de Acreditación Autorizados (OCAs o EICIs) sean obligatorios, todo ello a costa del concesionario. El proyecto de obras incluirá los proyectos específicos que fueran necesarios para dichas legalizaciones de acuerdo con legislación sectorial.

En este sentido, en el caso de que el adjudicatario decidiese reutilizar equipos, piezas e instalaciones existentes o parte de estas, deberá justificar adecuadamente los siguientes aspectos:

- Inventariado de elementos reutilizados, instalaciones, parte de estas, equipos y piezas.
- Definir el estado de conservación de la totalidad de elementos, estimando su vida útil y certificando su plazo previsto de obsolescencia, que en cualquier caso deberá ser mayor a 10 años (salvo piezas, recambios y consumibles cuya vida útil normal esté por debajo).
- Definición del alcance de las obras sobre las instalaciones e inclusión de estas en el proyecto de ejecución, ya sea como parte de este o como proyectos específicos anexos.
- Conformidad de las instalaciones reformadas a la normativa sectorial de aplicación actual en los términos establecidos para instalaciones nuevas, lo que supondrá la legalización de estas, así como el aporte de tantos certificados de Organismos de Acreditación Autorizados (OCAs o EICIs) se prevean en dicha reglamentación.

4.4. – Delimitación y puesta en uso de la terraza abierta.

El concesionario podrá optar por la instalación de una terraza exterior de acuerdo con lo establecido en el punto 2.1, y cumpliendo las condiciones establecidas en este documento y resto de documentación que rige la concesión.

Dicha terraza quedará delimitada con bordillo (actualmente de madera), empalizada o solución alternativa a proponer por el ofertante en aquellas ubicaciones en las que exista un mayor desnivel en función de la topografía de la parcela. Los elementos que delimiten la terraza deberán situarse enrasados con el pavimento terrizo y que sirvan a su vez para absorber el desnivel existente entre cada una de las bancadas en las que está dividida la terraza. La línea de bordillo se situará en todo su perímetro de forma que se permita la identificación clara de los espacios autorizados.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



La delimitación de la terraza abierta, sea cual fuere el diseño final elegido, no deberá ser un obstáculo para el acceso para las tareas de conservación del arbolado, del personal y/o maquinaria (plataforma de poda o similar). En caso de la delimitación con jardineras u otro diseño en el que intervengan elementos vegetales, su mantenimiento corresponderá al concesionario, no pudiendo utilizar para las mismas especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, apartado Flora.

Cualquier modificación de la rasante para salvar desniveles en las terrazas existentes deberá considerar lo señalado para la conservación del arbolado, que debe resultar prioritario. En este sentido, se deberá evitar el descalce de los árboles, modificación del nivel en la zona del cuello y el descubrimiento y/o eliminación de raíces superficiales

Para lo cual, el Anteproyecto y Proyecto de Ejecución de obras, recogidos en el presente documento, que deba presentar cada ofertante, deberá contener además la solución propuesta para resolver el desnivel existente en la terraza abierta, en concreto deberá contener:

1. Memoria descriptiva y constructiva de la solución adoptada, indicando materiales, equipos, sistemas constructivos, etc.
2. Plano topográfico del estado actual de la parcela y estado reformado. En este caso, solo debe presentarse junto al Proyecto de Ejecución de obras por el concesionario que haya sido adjudicatario de la concesión.
3. Plano que justifique el recorrido accesible desde la vía pública, en este caso se considerará el parking situado al otro lado de la calzada de vehículos, hasta la terraza y el resto de instalaciones en el interior del quiosco así como sus servicios higiénicos accesibles. Para lo cual se indicarán longitudes y pendientes de las rampas necesarias.
4. Plano de recoja los detalles constructivos que definan las soluciones adoptadas en cada ubicación.

La delimitación y obras accesorias deberá llevarse a cabo en el plazo establecido para las mismas al inicio de la concesión, o en otro caso, durante el desarrollo del servicio mediante la correspondiente solicitud y aporte de documentación necesaria, estando supeditada su ejecución, en este caso, a la determinación por parte de los Servicios Técnicos del Distrito de un plazo determinado y de otros condicionantes que resulten de aplicación en virtud del bien público en general y de la afección al entorno en particular.

El suelo de la terraza abierta debe mantenerse con una solución similar a la existente actualmente con áridos del mismo tono que los existentes en el entorno, adecuadamente compactados. La mezcla concreta de áridos cumplirá los criterios que establezca en su caso la entidad conservadora del parque. En todo caso la solución permitirá el correcto drenaje del terreno evitando en lo posible el lavado y arrastre por lluvias. Todos los materiales de pavimentación utilizados en los espacios que conforman la concesión deben presentar características drenantes o de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS).

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Se minimizarán los movimientos de tierras, limitándose a los imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la evacuación de pluviales, y deberán contar con la aprobación previa del Distrito.

Se disponga o no la terraza abierta, la configurada anteriormente por el anterior concesionario deberá ser eliminada, incluso bordillos y resto de elementos.

La iluminación de la terraza exterior será a cargo del adjudicatario que estará obligado a la instalación y mantenimiento de las nuevas luminarias, el modelo a instalar estará homologado por el Ayuntamiento de Madrid u otro que proponga el adjudicatario y sea aprobado por el Ayuntamiento de Madrid.

En el caso de que en el interior de los espacios definidos como terraza en planos, exista alguna luminaria con una ubicación no conveniente, el Concesionario podrá optar por la tramitación de solicitud de desplazamiento de dicho elemento al Ayuntamiento de Madrid. Dicha tramitación así como en su caso la ejecución de las obras necesarias se realizarán por el concesionario y a su cargo. El Ayuntamiento podrá aceptar o no la propuesta sin que ello genere ningún derecho para el concesionario ni modifique las condiciones de la terraza.

Los niveles de iluminación y resto de parámetros se ajustarán a lo establecido en el “Reglamento de Eficiencia en Instalaciones de Alumbrado Exterior” así como con el “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión” y resto de normativa de aplicación y se obtendrán con lámparas de alto índice de reproducción cromática y bajo consumo, tipo LED o similar, con difusor, de una temperatura máxima de 2800 kelvin. La iluminación deberá además minimizar la contaminación lumínica hacia el parque. La colocación de luminarias no excederá de los límites del espacio concesionario, reduciendo al mínimo la luminosidad y la contaminación lumínica, a fin de conservar las características naturales de la zona y no alterar los ciclos naturales de la fauna del Parque.

La utilización de los servicios públicos no se verá obstaculizada en ningún momento, debiendo dejarse completamente libres para su utilización inmediata.

Se disponga o no de cada uno de los citados espacios de terraza, una vez finalizado el plazo de la concesión, se deberán revertir al Ayuntamiento en perfecto estado de conservación y libres de cualquiera de los elementos allí instalados. Todo ello salvo que el Ayuntamiento de forma expresa manifieste su conformidad para el mantenimiento de todos o alguno de los elementos señalados.

No podrán instalarse aquellos elementos prohibidos expresamente en este documento.

En la documentación a aportar durante la licitación, se describirán los elementos de la terraza de manera suficiente para comprobar su conformidad, y será valorado como parte del criterio “Imagen comercial del establecimiento y de la actividad a desarrollar” establecidos en el PCAP. En cualquier caso, antes del inicio de la actividad, los Servicios Municipales deberán aprobar los modelos pretendidos tras presentación de una o varias muestras de cada elemento.

En el anexo I de este documento se especifican más detalladamente los materiales y elementos autorizables.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEQGHZHIPT



4.5. Condiciones de protección de patrimonio histórico, arqueológico y natural.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) establece la Casa de Campo como Parque Histórico protegido, regulándose su régimen de protección en su capítulo 4.6.

Además, a tenor del Decreto 39/2010, de 15 de julio, del Consejo de Gobierno que declara Bien de Interés Cultural (BIC) en la categoría de Sitio Histórico la Casa de Campo de Madrid, el parque queda sometido al régimen específico de protección establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Cultural de la Comunidad de Madrid. Esta ley regula en su artículo 13 los entornos y áreas de afección de los bienes culturales inmuebles, señalando que tendrán la misma protección que éstos, y en su artículo 39 establece el condicionamiento de intervenciones que requieren autorización expresa por parte de la Conserjería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Por lo tanto, la ubicación de los espacios: terraza, pabellón exento y espacio exterior vallado que forma parte de la misma, deberán adaptarse a las condiciones físicas existentes y, en su caso a lo establecido por la CLPH (Comisión Local de Patrimonio Histórico), y en cualquier caso, deberán ajustarse al cumplimiento de las determinaciones del Título 4 del PGOUM.

Por otro lado, el régimen de protección del Parque supone su consideración como Área de protección arqueológica y paleontológica, por lo que en caso de que las obras propuestas impliquen movimientos de tierra con afección al subsuelo (incluso las previstas en el Anteproyecto de pabellón), será obligatoria la precisa intervención arqueológica descrita en la Normas de Protección Arqueológica del PGOUM (capítulo 4.2 sección 4), que requerirá siempre autorización de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, todo ello, gestión y costes de la intervención, a costa del concesionario.

En referencia a si fuese precisa la poda o tala de árboles u otras tareas sobre especies vegetales existentes en el Parque de la Casa de Campo, será requisito indispensable obtener previamente la necesaria autorización de los servicios competentes municipales en materia de conservación de arbolado y zonas verdes, así como del servicio de conservación del Parque y adoptar las medidas de compensación ambiental que se establezca, en su caso, en el informe favorable a la actuación solicitada. En cualquier caso no deben ser una opción para el diseño de los espacios exteriores, por lo que debe considerarse en el mismo que la permanencia de los árboles resulta obligatoria. Estas podas o talas deben entenderse únicamente dirigidas a evitar riesgos procedentes del arbolado. La ejecución de las mismas, o cualquier otra actuación sobre los árboles, será realizada por los Servicios de Conservación del Parque, no por el concesionario. Para lo que deberán presentar informe que justifique las actuaciones a realizar, identificando adecuadamente las unidades arbóreas que precisan intervención y proponiendo la actuación necesaria en cada caso, acompañado de un plano con la ubicación de los ejemplares y fotografías suficientemente descriptivas. Dichos servicios podrán resolver denegando la petición, o en otro caso, autorizando las actuaciones propuestas, condicionadas a las prescripciones que sean precisas, y en su caso, a los trasplantes o reposiciones que se determinen.

Al margen de lo dicho con anterioridad, hay que añadir que cualquier afección de las obras a los espacios perimetrales vinculados al Parque de la Casa de Campo requerirá autorización previa de los Servicios Municipales responsables de su conservación.



De conformidad con el Plan Director de Gestión y Conservación del Parque de la Casa de Campo, con objeto de que no se produzca una disminución de la calidad ambiental, ni pongan en peligro la conservación de sus valores naturales y culturales, deberán cumplirse inexcusablemente las normas que se describen a continuación, tanto respecto a la propia obra como en general:

Respecto a las obras a realizar:

- *Tratarán de reducir al mínimo indispensable los vehículos y maquinaria que van a intervenir en las mismas.*
- *La elección de maquinaria se hará atendiendo a dimensiones, maniobrabilidad y criterios de mínimo impacto.*
- *Para el acceso a las zonas de trabajo, circularán en todo momento por carreteras asfaltadas o caminos pavimentados, sin salirse de sus límites; accediendo por el camino más corto desde el exterior del Parque, y utilizando con preferencia las carreteras abiertas al tráfico sobre las que no lo están. Los vehículos procurarán estacionarse en las zonas habilitadas al efecto, o en último caso dentro de la calzada o de los caminos, sin invadir zonas terrazas, ajardinadas o márgenes de caminos y carreteras.*
- *Se cerrarán los accesos (cadenas y/o barreras) después de cada tránsito para evitar el uso de los viales por vehículos no autorizados.*
- *Las excavaciones, en caso de realizarse, se llevarán a cabo mediante maquinaria de las menores dimensiones posibles que se pueda adaptar al Parque. En caso de variar el trazado de la obra deberá estudiarse de nuevo la posible afección al arbolado del nuevo trazado, quedando anulada la autorización*
- *En la excavación procurarán alejarse lo máximo posible del arbolado existente, a fin de dañar el mínimo de raíces.*
- *La retirada de los estériles sobrantes y su traslado a vertedero se realizará de forma simultánea a la demolición y la excavación, no produciéndose acumulaciones de tierras y escombros en obra.*
- *Las zonas de acopio de material y maquinaria se situarán fuera del Parque de la Casa de Campo, y solo se podrá acopiar junto a la obra lo necesario para el uso diario, no permitiéndose grandes acumulaciones.*
- *Si durante la ejecución de la obra, la excavación cruzara con servicios de riego, hidrantes, alumbrado o cualquier otra red de servicios, se actuará con la mayor diligencia a fin de minimizar los daños a estos servicios imprescindibles para el uso y mantenimiento del Parque. Se procederá a la inmediata reparación de las infraestructuras e instalaciones que puedan verse dañadas en el transcurso de la obra, de forma que no se vea afectada la funcionalidad de la zona verde.*
- *En el desarrollo de la obra se acotarán y señalizarán las zonas de trabajo, según la legislación vigente en materia de seguridad y salud, sin olvidar las zonas de acceso; se deberán reparar los caminos, pavimentos y calzadas afectados, en toda su anchura, a medida que se ejecuten los tramos; y se retirará durante la ejecución de la obra el mobiliario urbano que pudiera ser dañado, realizando su reposición al finalizar la actuación.*
- *Se deberán reparar las zonas afectadas inmediatamente después de la ejecución de los trabajos. Todas las superficies y zonas afectadas deberán quedar en las mismas condiciones que estaban antes del inicio de las obras.*

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Ante la presencia en el entorno de las obras de arbolado, afectado o no, se resumen las recomendaciones necesarias a tener en cuenta para evitar mayores afecciones por el desarrollo de las obras:

- *Proteger los troncos de los árboles próximos a la zona de trabajo contra daños mecánicos de manera que no se puedan producir golpes por el movimiento o pasode maquinaria o vehículos. Dado que en muchos casos no será posible proteger la zona radical del árbol, al menos se protegerá el tronco con un cercado de madera en una altura de 2 metros como mínimo, con acolchado interno, instalado de forma que no perjudique al árbol. En la medida de lo posible las ramas bajas se atarán a otras superiores, evitando las podas.*
- *Proteger la zona radical contra sobrecargas causadas por el paso de vehículos y maquinaria. Para ello se procurará colocar una capa de material que amortigüe el exceso de cargas sobre las raíces, procurando en lo posible mantener la permeabilidad al aire y al agua.*
- *Limitar el movimiento de vehículos y maquinaria entorno a la copa y su proyección, a fin de evitar rotura de ramas.*
- *Evitar en lo posible realizar acopios o compactaciones del terreno en la superficie ocupada por la proyección de la copa.*
- *Acotar y señalizar, debidamente, las zonas de actuación y movimiento de vehículos en la obra.*
- *No se realizarán sobre la vegetación actuaciones no previstas en este informe, sin el visto bueno del Director Conservador del Parque.*
- *Mantener y conservar el arbolado existente en el entorno de la obra, en cuanto a riegos, labores culturales, etc., de tal forma que se garantice en todo momento su supervivencia y buen estado.*
- *Este Servicio podrá supervisar todas las operaciones que se realicen sobre la vegetación (trabajos entorno a las raíces, instauración de las medidas de prevención, ...) cuando lo estime conveniente.*
- En general:
 - *Deberán disponer de todas las autorizaciones y permisos necesarios que posibiliten la realización de los trabajos, así como los correspondientes a los distintos Departamentos y Organismos implicados.*
 - *Deberán cumplir con toda la normativa vigente para la ejecución de este tipo de obras, así como la referente a la Seguridad y Salud en el trabajo.*
 - *Se adscribirán a los trabajos los Equipos de Protección Individual (EPIs) necesarios para realizar las labores solicitadas.*
 - *Durante toda la ejecución de las obras circularán con las máximas precauciones, respetando los límites de velocidad dentro del Parque (que es de 20 km/h como máximo), atendiendo fundamentalmente a peatones y ciclistas, además de los vehículos de los servicios de mantenimiento del Parque, permitiendo el paso de todos ellos.*
 - *No se circulará con vehículos o maquinaria pesada fuera de los caminos a fin de evitar la compactación excesiva del terreno.*
 - *El número de vehículos que puedan circular simultáneamente por las*

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



carreteras o caminos restringidos al tráfico será el mínimo indispensable.

- *Deberán, en su caso, cerrar las cadenas y barreras de carreteras y caminos inmediatamente después del paso por ellas.*
- *Deberán evitar la introducción innecesaria en zonas terrizas, ajardinadas o de plantación.*
- *Procederán a acotar y señalizar, debidamente, las zonas de actuación y movimiento de vehículos en la obra, de cara a los ciudadanos usuarios del Parque, a fin de evitar riesgosa terceros.*
- *No causarán daños a la vegetación, fauna, servicios e instalaciones existentes, guardando todas las medidas precautorias y de protección necesarias; ni harán fuego, evitando cualquier actuación que comprometa la integridad del Parque.*
- *En los espacios exteriores se evitará la introducción de especies vegetales de las declaradas como especies exóticas invasoras, según el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, apartado Flora.*
- *Evitarán que se produzcan vertidos de productos y restos de obra en el Parque, a fin de no alterar el medio.*
- *Las labores de conservación un mantenimiento del arbolado incluido en la zona de concesión que ya se encontrara en el momento del inicio del plazo de ejecución serán de competencia municipal, debiendo encargarse el concesionario de las especies plantadas en las jardineras o macetones, si los hubiera, del desbroce o retirada de maleza en las zonas terrizas de su concesión y de la recogida de hojas en la instalación en su entorno cercano, llevando a cabo dichas actuaciones con la frecuencia necesaria para proporcionar un ambiente adecuado para el uso y disfrute del Parque, evitando la acumulación de suciedad, aparición de plagas u otras situaciones adversas.*
- *El entorno deberá quedar restablecido a su estado inicial, una vez finalizados los trabajos, incluyendo la reposición de cualquier elemento que pudiera verse afectado. No obstante, al finalizar los trabajos, los Servicios Técnicos de la Casa de Campo, procederán a evaluar el estado de las zonas, siendo responsable de los daños, y de su subsanación, la Empresa contratista de estos.*
- *Atenderán cuantas indicaciones efectúen tanto el personal dependiente de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes, Sección Casa de Campo y Área Forestal de Tres Cantos, como el del Cuerpo de Policía Municipal.*

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEQGHZHIPT



Conforme a lo establecido por la Sección de Casa de Campo y Área Forestal de Tres Cantos, Subdirección General de Parques y Viveros del Área de Medio Ambiente y Movilidad, se determina que sobre todos los espacios que comprende la concesión hay que anteponer la supervivencia y conservación del moral histórico de moreras (*Morus nigra*) en el que se encuadra la misma, en especial en la zona de terraza abierta, y cualquier otra especie del Parque presente en los espacios que comprende la concesión. Esta condición debe marcar el resto de actuaciones que comprenda el PPTP que rige la propia concesión. Por lo que toda obra, instalación y usos deberán tener presente que no se podrán minorar las condiciones vegetativas de este arbolado, lo que incluye evitar compactaciones del terreno, afecciones a las raíces, rotura de ramas o heridas en el tronco, podas y talas. Resulta de especial consideración en la construcción del **pabellón exento**, pues los apoyos o cimentaciones que se construyan deberán evitar la afección al sistema radicular, que puede estar establecido más allá de la proyección de la copa. A fin de aplicar estos condicionantes y conservar el arbolado, será necesario que cada actuación o actividad que se lleve a cabo en el exterior de la construcción fija existente cuente con la autorización de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes de forma específica y concreta para cada caso.

El arbolado existente que quede incluido en los espacios que comprende la concesión continuarán siendo conservado por el Servicio Municipal de Jardinería de la Casa de Campo, no por el concesionario, a fin de asegurar sus mejores condiciones vegetativas. En este sentido, pueden darse instrucciones para su mejor conservación (por ejemplo, no utilizar como apoyo o soporte los elementos vegetales, no regarlos o mojar sus copas, no realizar vertidos de aguas o productos de limpieza, no afectarlos con focos de calor, etc), que tendrán carácter de cumplimiento obligatorio. Igualmente, los Servicios Municipales de Conservación podrán reponer los ejemplares arbóreos que se pierdan por cualquier causa, a fin de mantener el moral o las posiciones arbóreas existentes; incluso, podrán realizarse ampliaciones a fin de recuperar las trazas y posiciones arbóreas históricas.

En relación con la construcción fija existente y el espacio exterior vallado anexo y que sirve de apoyo a la misma para evitar impactos visuales negativos relacionados con el espacio destinado al acopio y almacenamiento de basuras, enseres, materiales de limpieza y otros, producto sin refrigerar, etc., **hay que establecer que no incluya arbolado en su interior, de entre el existente entorno al edificio, y que las obras, instalaciones y usos que se ejecuten no podrán afectar a éste, siendo prioritaria la supervivencia del arbolado en las condiciones idóneas.**

El acerado perimetral a la construcción fija **debe realizarse con materiales permeables**, que permitan el drenaje de las aguas de lluvia. Del mismo modo, **deberá eliminarse el solado actual impermeable** del espacio exterior vallado anexo y, si fuera necesario un solado, sustituirlo por uno drenante.

En relación con la terrazza abierta, además de la prescripción de que los suelos y pavimentos de la terraza respetarán siempre los existentes, **deben mantener las características del suelo en cuanto a permeabilidad, estructura y textura**, para la conservación del arbolado, **evitando la compactación del suelo al menos en la proyección de copa. Tampoco se podrán incorporar nuevos pavimentos impermeables** en el exterior de la construcción fija existente, ni siquiera para el itinerario accesible, debiendo elegir, si es el caso, pavimentos y materiales drenantes. Será necesario autorizar individualmente por la Sección de Casa de Campo y Área Forestal de Tres Cantos cualquier actuación u obra en el exterior, una vez conocidas todas sus características, y cada una de las modificaciones a que pudieran dar lugar los estudios previos a la misma (geotécnicos, arqueológicos, accesibilidad,...).

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/INTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV: 1QDPUBEQGHZHIPT



En cuanto al **pabellón exento**, a la limitación de que deberá ubicarse sobre la superficie destinada a terraza abierta en los planos, sin que su implantación genere mayor ocupación de suelo, hay que señalar la **protección del arbolado por encima de cualquier otra consideración. No se autorizarán talas** por causa de obras o actividades. **No será posible integrar el arbolado existente en el pabellón**, si no que se modificará este para permitir una distancia mínima al arbolado que no reduzca sus condiciones vegetativas actuales. Del mismo modo, será necesario autorizar individualmente por esta Sección de Casa de Campo y Área Forestal de Tres Cantos la obra de construcción del pabellón, una vez conocidas todas sus características, y cada una de las modificaciones a que pudieran dar lugar los estudios previos a la misma (geotécnicos, arqueológicos, accesibilidad,...).

4.6. Posible espacio en sótano y/o bajocubierta.

El concesionario podrá proponer la legalización de una planta enteramente subterránea con ocupación coincidente o menor a la del inmueble principal, para resolver la distribución interior de espacios al servicio de la actividad principal en las condiciones en que lo permita la ordenación urbanística y legislación sectorial.

En las mismas condiciones se podrá ocupar el bajo cubierta en aquellos casos que por altura libre y características geométricas fuese viable, urbanística y técnicamente, ese espacio y sus accesos.

La definición de las obras se llevará a cabo de acuerdo a las cláusulas: 3.3 Obras durante la explotación de la concesión y 3.4 Ejecución de obras previas al inicio de la actividad, de este documento.

4.7. - Construcción pabellón exento y espacio exterior vallado.

El concesionario podrá optar por la nueva construcción del pabellón exento en la terraza y espacio exterior vallado en la terraza de acuerdo con lo establecido en el punto 2.1. siempre que el proyecto presentado sea informado favorablemente por la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH) y respete las condiciones establecidas para la concesión. Para ello el concesionario presentará la documentación que la citada comisión requiera y presentará tantas subsanaciones de la misma como sean necesarias. La construcción se adaptará en su caso al proyecto que la CLPH apruebe y respetará todas aquellas prescripciones que señale dicha comisión.

La ejecución de las obras deberá llevarse a cabo en el plazo establecido para las mismas al inicio de la concesión, o en otro caso, durante el desarrollo del servicio mediante la correspondiente solicitud y aporte de documentación necesaria, estando supeditada su ejecución en este caso a la determinación por parte de los Servicios Técnicos del Distrito de un plazo concreto y de otros condicionantes que resulten de aplicación en virtud del bien público en general y de la afección al entorno en particular.

El pabellón exento se ubicará dentro de la superficie máxima de la terraza abierta sin dar lugar al aumento de ésta, y estará destinado exclusivamente a mesas y sillas y aquellos elementos auxiliares que puedan o deban instalarse de acuerdo con los pliegos o autorizados expresamente.



En la documentación a aportar durante la licitación, se describirá el pabellón exento en la terraza y espacio exterior vallado de manera suficiente para comprobar su conformidad, y será valorado como parte del criterio “Imagen comercial del establecimiento y de la actividad a desarrollar” establecidos en el PCAP.

En cualquier caso, antes de la instalación del pabellón exento y espacio exterior vallado, el concesionario presentará al Distrito memoria (con descripción de materiales, colores, sistemas constructivos) e información gráfica (planos de planta, alzados, infografías, imágenes) suficiente para su elevación a las comisiones de protección del patrimonio o servicios técnicos que deban informar sobre su adecuación estética. El concesionario acatará los dictámenes que estas comisiones presenten, o que señalen los servicios técnicos correspondientes adaptando su propuesta a lo que en su caso estos establezcan.

Las características básicas del pabellón exento serán las siguientes:

- Materiales y tonos acordes con el entorno y que mantengan una integridad o unidad estética con la construcción fija existente.
- Dotación obligatoria de instalaciones de saneamiento para recogida de aguas pluviales, iluminación, climatización y ventilación.
- No se autorizan instalaciones húmedas en el interior de los pabellones (más allá de las recogidas de pluviales) ni cámaras frigoríficas.
- La envolvente procurará la máxima transparencia evitando en lo posible que el pabellón exento pueda constituir un obstáculo visual para la percepción del parque, se evitarán en lo posible el uso de materiales y láminas plásticas.
- Se cuidará que la altura máxima de cualquier punto de la cubierta se encuentre en sintonía con el entorno, sin que resulte desproporcionada respecto al edificio principal, ni genere volumetrías que supongan un impacto visual negativo para el parque.
- Podrá disponer de mesas auxiliares y armarios de almacenamiento cuya imagen, materiales y acabados deberán estar acorde con el resto de mobiliario, de acuerdo con lo establecido en este apartado y resto de documentos técnicos que rigen la concesión.
- Las mesas y sillas a utilizar en el pabellón exento deberán ser iguales entre sí, y cumplir las condiciones establecidas en la Memoria de mobiliario y materiales de la concesión del Anexo I.
- Su implantación no afectará al arbolado existente.
- No podrán instalarse aquellos elementos prohibidos expresamente en este documento.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



5. EQUIPAMIENTO, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

5.1. - Equipamiento propio de la actividad:

Independientemente de las obras definidas en este documento de condiciones técnicas, el adjudicatario deberá aportar todos los elementos patrimoniales necesarios para ejercer la explotación del servicio de cafetería y restaurante, que deberán ser retirados por él mismo a la finalización del contrato, incluido el completo equipamiento de cocina (muebles, electrodomésticos, encimeras, cocinas, ...).

5.2. - Servicio integral de mantenimiento, conservación, reparaciones y reposiciones

Serán a cargo del adjudicatario los trabajos de mantenimiento, conservación y reparación de la totalidad de elementos constructivos que conforman el edificio, así como sus instalaciones y el equipamiento al que se refiere en el apartado anterior, tanto los nuevos ejecutados a su costa, como los existentes, siendo de obligado cumplimiento para la ejecución de dichas tareas toda la normativa sectorial vigente, de carácter técnico, de seguridad e higiene, sanitaria, laboral y ambiental, y toda la que pueda ser de aplicación por las características del edificio y la actividad. Debe entenderse esta obligación como el servicio de mantenimiento integral del edificio, es decir, el conjunto de trabajos de conservación preventiva y mantenimiento correctivo y reparaciones, así como de operaciones de control periódico de las instalaciones y su mantenimiento técnico legal, necesarias para mantenerlo en condiciones de uso, optimizando el consumo energético, previniendo los posibles riesgos que puedan comprometer su seguridad o utilización y protegiendo su entorno de posibles agresiones. Ello comprende las labores de inspección, sustitución, reposición y/o reparación de instalaciones, partes de instalación, maquinaria, equipos y piezas, sistemas constructivos completos, elementos constructivos, materiales o productos, sea cual sea la causa del deterioro.

En cuanto a los elementos constructivos se incluyen todos los que conforman el inmueble, pabellón exento y resto de espacios, entre las que se encuentran principalmente (listado no excluyente):

- Cimentaciones y elementos estructurales.
- Elementos de la envolvente tales como cubiertas, muros y cerramientos.
- Revestimientos exteriores e interiores (solados, alicatados, techos, pinturas, ...).
- Carpinterías exteriores e interiores.
- Cerrajerías.
- Cristalería.
- Jardineras, vallados, y otros elementos de delimitación de espacios exteriores.
- Señalización de evacuación y elementos de seguridad de utilización y accesibilidad, líneas de vida, etc.
- Otros no listados.

En cuanto a las instalaciones se incluyen todas las que dan servicio a la actividad en los espacios descritos, entre las que se encuentran (listado no excluyente):

- Depósitos y otros sistemas de almacenamiento de combustible.
- Electricidad, iluminación, grupos electrógenos SAI y pararrayos.



- Fontanería y saneamiento, incluso aparatos sanitarios y grifería.
- Instalaciones de climatización y ACS.
- Instalaciones de Protección Contra Incendios.
- Aljibes y depósitos de agua.
- Grupos de presión.
- Campanas extractoras y otros elementos de evacuación de humos y gases.
- Hilo musical, megafonía y antenas de televisión.
- Instalaciones de telecomunicaciones, porteros automáticos, video porteros.
- Instalaciones de seguridad, en su caso. (Control, vigilancia, intrusión...).
- Instalaciones mecánicas y electromecánicas (montaplatos, plataformas elevadoras, puertas, toldos, persianas u otros elementos motorizados, etc).
- Instalaciones de captación de energía solar y fotovoltaica, u otras instalaciones capaces de generar energía procedente de fuentes renovables.
- Instalaciones de cocina tales como cámaras frigoríficas, encimera, barra y demás elementos fijos que definan la configuración física de la misma.

La adjudicataria aportará la ingeniería necesaria para llevar a cabo todos los trámites oportunos con objeto de mantener debidamente legalizadas las instalaciones del edificio en todo momento.

5.3. - Mantenimiento de jardinería y arbolado

Será competencia municipal las labores de conservación y mantenimiento del arbolado incluido total o parcialmente en alguna de las zonas delimitadas como parte de la concesión.

Por parte del concesionario, con una periodicidad mínima trimestral, y en cualquier caso cuando fuere necesario, deberá realizarse el desbroce y retirada de maleza en zonas terrazas. Así mismo se realizará de modo continuo la recogida de hojas en la instalación y su entorno cercano, especialmente en otoño, manualmente o mediante sopladoras y aspiradoras/trituradoras de hojas. Todo ello con la frecuencia necesaria para proporcionar un ambiente adecuado para el uso y disfrute del Parque, evitando acumulación de suciedad, aparición de plagas u otras situaciones adversas.

Además, también deben recogerse los restos y residuos originados y/o procedentes de sus instalaciones, incluso más allá de los límites de las mismas, por ejemplo, los arrastrados por el viento, por la utilización de sopladoras por parte del concesionario, trasladados por los propios clientes y usuarios, o cualquier otra circunstancia.

Todo lo anterior, con acuerdo y bajo la necesaria supervisión y autorización del servicio de conservación del Parque y los servicios competentes en la materia de conservación de arbolado y zonas verdes.

5.4. - Inventario:

Una vez finalizadas las obras y en todo caso en el plazo máximo de **dos meses** desde la aprobación del proyecto, el concesionario deberá confeccionar y entregar a los Servicios Técnicos del Distrito, un inventario de equipos, instalaciones y partes de estas. Constará al menos los siguientes datos:

- Ubicación.
- Breve descripción del equipo o instalación.
- Identificación: Marca, modelo y número de serie.



- Fecha de fabricación e instalación.
- Características técnicas.
- En caso de tratarse de una pieza, equipo, parte de instalación o instalación existente, puesta en uso tras las obras realizadas, se dejará constancia de ello, y se indicará la vida útil prevista.

En el inventario se incluirán además los datos de los suministros de electricidad, gas, agua, u otros combustibles con indicación expresa de sus características (Nº de CUPS del suministro, Nº de Contador, Limitador de potencia, Potencia contratada, tipo de tarifa, ubicación y tipo de acceso...).

El inventario será revisado, actualizado y mantenido por la empresa adjudicataria, y se encontrará permanentemente a disposición de los servicios municipales.

5.5. Protocolo de mantenimiento y conservación

Los licitadores presentarán en sus ofertas un protocolo de mantenimiento y conservación de instalaciones y elementos constructivos que deberá incluir todas aquellas tareas propias del mantenimiento preventivo y técnico-legal que deban realizarse durante la prestación del servicio, indicando periodicidad prevista, que en ningún caso podrá superar la establecida en normativa vigente. Se entienden propias de este protocolo las siguientes labores, con carácter orientativo, no exhaustivo y modo de ejemplo:

- Operaciones propias del mantenimiento preventivo de instalaciones (comprobaciones, ajustes, engrases, limpieza de piezas...).
- Inspecciones periódicas reglamentarias de instalaciones (Certificado anual de PCI, OCA instalación eléctrica BT cada 5 años, inspecciones calderas...).
- Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- Tareas de impermeabilización de elementos de la envolvente.
- Labores de limpieza y mantenimiento de elementos de drenaje en cubiertas, saneamiento de cuartos húmedos, recogida de pluviales y esorrentías.
- Tareas periódicas en revestimientos, desde lechadas de azulejos o pavimentos, hasta restauración o reposición de estos, y sustitución.
- Periodicidad de pintura de paramentos.
- Limpieza y restauración de pavimentos continuos (rotativas en pavimentos de PVC...).

En los primeros dos meses desde la aprobación del proyecto, junto al inventario, el concesionario deberá presentar un protocolo de mantenimiento y conservación definitivo, ajustado de manera concreta a la totalidad de elementos, sistemas, equipos y revestimientos finalmente incorporados a los inmuebles y a sus características concretas. Deberá cumplir como mínimo las tareas y periodicidades propuestas en el protocolo que acompañó la oferta en la fase de licitación.

En cualquier caso, el protocolo de mantenimiento y conservación estará supeditado a la aprobación por parte del responsable del contrato y del servicio de conservación del Parque, que en su caso podrán requerir periodicidades o actuaciones distintas.

El adjudicatario deberá mantener un registro actualizado de las actuaciones de mantenimiento realizadas, diferenciando entre su carácter correctivo, preventivo y técnico legal, acompañado, en su caso de cuantos certificados fueran obligatorios de conformidad a la legislación sectorial. Este registro se encontrará permanentemente a disposición de los servicios municipales.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



6. REVERSIÓN DE LOS BIENES

Una vez finalizado el plazo de la concesión, las instalaciones deberán revertir al Ayuntamiento un perfecto estado de conservación.

Se entienden como reversibles aquellos elementos de carácter fijo que, por su naturaleza, forman parte de la configuración básica del inmueble y, por tanto, son consustanciales al mismo. En este apartado no se incluyen los elementos de carácter movable que, normalmente, puedan ser aportados por el concesionario en función de necesidades concretas y de un mejor aprovechamiento del espacio.

En este sentido, se entienden como elementos objeto de reversión, de entre los definidos en el punto 5.4 Inventario, de este documento, las siguientes instalaciones o elementos constructivos:

- Elementos constructivos, todos los establecidos en el citado punto, incluso los que forman parte del pabellón exento y espacio exterior vallado.
- Instalaciones, incluso las pertenecientes a la construcción ligera:
 - o Depósitos y otros sistemas de almacenamiento de combustible.
 - o Electricidad, iluminación, grupos electrógenos, SAI, pararrayos, en su caso.
 - o Fontanería y saneamiento, incluso aparatos sanitarios y grifería.
 - o Instalaciones de climatización y ACS.
 - o Instalaciones de Protección Contra Incendios.
 - o Aljibes y depósitos de agua.
 - o Grupos de presión.
 - o Instalaciones mecánicas y electromecánicas (montaplatos, plataformas elevadoras, puertas, telones, persianas u otros elementos motorizados, etc).
 - o Instalaciones de captación de energía solar y fotovoltaica, u otras instalaciones capaces de generar energía procedente de fuentes renovables.

Los gastos de consumo de suministro (electricidad, agua, gas, etc.) serán por cuenta del adjudicatario, así como cuantos impuestos y tasas inherentes al funcionamiento de la actividad dieran lugar.

Jefe del Servicio Medio Ambiente y Escena Urbana

D. José Ángel Martín González

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Anexo I: MEMORIA DE MOBILIARIO Y MATERIALES.

Todos los elementos de mobiliario exterior (sillas, mesas, parasoles,...) utilizados en la concesión se ajustarán a las características, especificaciones, materiales, modelos y condiciones que se recogen a continuación de conformidad con los criterios de integración en el entorno, y complementariamente en las Condiciones y Criterios Generales Estéticos y de Diseño del Mobiliario Urbano de la Ciudad de Madrid aprobados por Resolución del Director General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras.

En la documentación a aportar durante la licitación, se describirán dichos elementos de manera suficiente para comprobar su conformidad a lo dispuesto en este documento, y será valorado como parte del criterio "Imagen comercial del establecimiento y de la actividad a desarrollar" de acuerdo con la cláusula correspondiente del PCAP. En cualquier caso, antes del inicio de la actividad, los Servicios Municipales deberán aprobar los modelos pretendidos tras presentación de una o varias muestras de cada elemento.

En tal sentido, las imágenes incorporadas a este Anexo deben entenderse como representativas de la imagen pretendida para cada uno de los elementos y/o materiales, pudiendo proponerse modelos diferentes, cumpliendo los condicionantes, especificaciones y materiales establecidos en la documentación escrita.

Los materiales y modelos recogidos en este documento serán indicativos de la imagen que se desea sin perjuicio de que el adjudicatario, justificadamente, proponga otros y sean aceptados por el Ayuntamiento.

Será responsabilidad del concesionario la conservación y el mantenimiento en perfectas condiciones de uso, seguridad, comodidad y ornato, de todos los elementos de mobiliario y auxiliares. En caso de que, durante el plazo de vigencia de la concesión, se precise la sustitución de elementos del mobiliario por no ser posible su reparación y puesta en uso en las condiciones establecidas anteriormente, deberán incorporarse modelos iguales a los existentes o renovar la totalidad de los mismos, salvo que se de alguno de los siguientes supuestos, ambos con el necesario consentimiento expreso por parte del Distrito u órgano responsable de la concesión:

Podrá proponerse un modelo similar, coincidente en materiales y acabados con el existente, siendo evidente una gran similitud entre ellos.

Podrá proponerse un modelo claramente diferente, justificándose un diseño coordinado entre ambos y en consonancia con el resto de los elementos y decoración.

CARACTERÍSTICAS DEL MOBILIARIO Y OTROS ELEMENTOS EXTERIORES:

Sillas para exteriores.

Patas, apoyabrazos y armazón metálico, resistente a la intemperie o tratada para exteriores. Podrán ir acabados o recubiertos con tejido de fibras sintéticas (tipo ratán) o con tratamiento para exteriores.

Asiento y respaldo en madera resistente a la intemperie o tratada para exteriores, o metal, y/o tejidos de intemperie y/o fibras sintéticas (tipo ratán). No son admisibles láminas plásticas.

Información de Firmantes del Documento



Podrán aprobarse modelos de taburetes o sillas altas de acuerdo con la misma línea estética y materiales.

Mesas para exteriores.

Forma cuadrada o rectangular, de dimensiones aproximadas de 80cm a 100cm de lado. En caso de proponerse otras dimensiones que difieran de este criterio deberá justificarse suficientemente su integración en el entorno y obtener la aprobación expresa del Ayuntamiento.

Patas y armazón y sobre metálico resistente a la intemperie o tratada para exteriores o en metal.

Parasoles.

Parasol o sombrilla de 4,00 m de lado o diámetro como máximo, apoyada sobre el pavimento, (pie móvil). Con una altura mínima libre 2,20m. Con sistema de plegado o enrollables.

La posición y forma de los lastres o anclajes superficiales, así como del resto de los elementos que componen el parasol, ya sea cerrado o abierto, serán tales que respeten los pasos necesarios y no provoquen tropiezos, ni enganches a los trabajadores y usuarios.

El conjunto del parasol garantizará su estabilidad ante la acción del viento, debiendo existir un protocolo para retirarlos en caso de superarse velocidades máximas.

En caso de proponerse su anclaje al suelo se estará a lo dispuesto en el apartado 4.5 sobre Condiciones de protección de patrimonio histórico, arqueológico y natural.

Estructura metálica o de madera.

Tejido de loneta/poliéster o similar en tonos lisos mates claros (blanco/beiges), con tratamientos de protección solar y bajo mantenimiento. No se admitirán estampados, ni fuertes contrastes, ni combinaciones de colores. Si se emplean volantes o faldones deberán ser rectos.

No podrán incluir publicidad ni rótulo o grafismo de ningún tipo.



Papeleras.

Podrán ser de madera o metal y su sistema de colocación y vaciado evitará que puedan provocar accidentes al ser manipulados por niños u otras personas. La limpieza de estos elementos será a



cargo del concesionario que deberá mantenerlas en todo momento en condiciones, vaciándolas y limpiándolas siempre que sea necesario.

CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES PERMITIDOS EN LOS ELEMENTOS DE LAS TERRAZAS EXTERIORES:

Los materiales a emplear en cada uno de los diferentes elementos de mobiliario deberán cumplir lo siguiente:

Metal:

El acabado de los metales de forja o fundición será en color negro forja o negro oxirón.

En el resto de los metales, el acabado será siempre mate o satinado admitiéndose como colores el blanco perla (RAL 1013), aluminio blanco (RAL 9006), gris aluminio (RAL 9007), gris cuarzo (RAL 7039), gris grafito (RAL 7024), negro forja (asimilable a gris grafito-RAL 7024) y marrón caoba (RAL 8016).

Podrán admitirse elementos en bronce, cobre o latón.

Se admitirá el acero inoxidable en acabado mate y el acero cortén protegido en su aspecto natural o colores asimilables a éste.

No se permitirán acabados de tipo galvanizado, salvo en elementos estrictamente funcionales, ni tampoco cromados, dorados o en aluminio brillante.

Excepcionalmente se podrán admitir otros colores distintos a los anteriores por motivos de seguridad, identificabilidad o exigencia normativa.

Ratán sintético o material similar:

Se presentará en colores naturales o gama de color elegido por adjudicatario que deberá integrarse en el entorno y resto de mobiliario sin crear estridencias.

Otros tejidos:

Se presentarán en todo caso en color claro y natural y lisos; preferiblemente blanco/crudo o crema.

OTRAS CONDICIONES DEL MOBILIARIO.

Se prohíbe el uso láminas plásticas tipo PVC o de imagen similar.

Se prohíbe la instalación de sofás, sillones, tumbonas, camas turcas u otros elementos de mobiliario similares.

Se prohíbe cualquier inscripción de publicidad o nombre del local en el mobiliario (tampoco en parasoles, etc.) al servicio de la concesión.

Se prohíbe la instalación de toldos o cerramientos verticales en las terrazas.

Se prohíbe la instalación de cualquier elemento que impida la visibilidad o el paso peatonal, más allá de la propia vegetación.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



La elección de cada uno de los elementos a instalar de acuerdo con las opciones establecidas en el presente anexo deberá estar en consonancia con el resto de elementos elegidos, ya sea en base al color, material, características estéticas, etc., de forma que el conjunto de los distintos elementos a instalar en cada terraza resulte armonioso.

No podrán instalarse en una misma concesión modelos diferentes del mismo tipo de elemento (mesa, silla, etc.) ni siquiera en el caso de que cumplan todos ellos las condiciones especificadas en el presente anexo, salvo que se justifique expresamente el diseño coordinado del conjunto y se otorgue permiso expreso por parte del Distrito u órgano responsable de la concesión.

Será en todo caso potestad del Ayuntamiento interpretar si los elementos en el conjunto que se proponga cumplen o no con los criterios estéticos expresados en este documento.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Anexo II: PLANOS DEL INMUEBLE.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6243321VK3764C0001BA

PARCELA

Superficie gráfica: 150 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CR RODAJOS 2 BAR Nº 10 CASA DE CAMPO
28011 MADRID [MADRID]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio, Hostelería

Superficie construida: 150 m2

Año construcción: 1990

Construcción

Destino

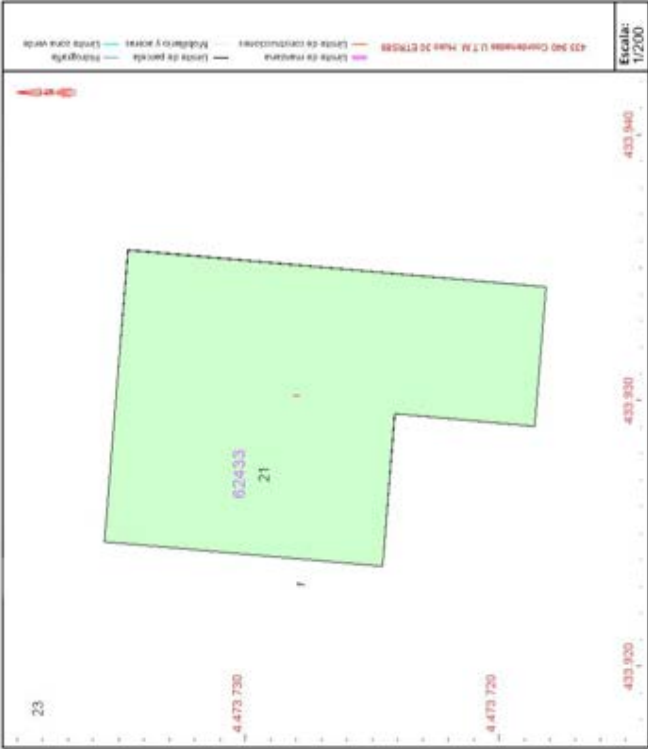
Ocio HOSTEL

Escalera / Planta / Puerta

000/

Superficie m²

150



433 940

433 930

433 920

433 910

433 900

433 890

433 880

433 870

433 860

433 850

433 840

433 830

433 820

433 810

433 800

433 790

433 780

433 770

433 760

433 750

433 740

433 730

433 720

433 710

433 700

433 690

433 680

433 670

433 660

433 650

433 640

433 630

433 620

433 610

433 600

433 590

433 580

433 570

433 560

433 550

433 540

433 530

433 520

433 510

433 500

433 490

433 480

433 470

433 460

433 450

433 440

433 430

433 420

433 410

433 400

433 390

433 380

433 370

433 360

433 350

433 340

433 330

433 320

433 310

433 300

433 290

433 280

433 270

433 260

433 250

433 240

433 230

433 220

433 210

433 200

433 190

433 180

433 170

433 160

433 150

433 140

433 130

433 120

433 110

433 100

433 90

433 80

433 70

433 60

433 50

433 40

433 30

433 20

433 10

433 0

433 -10

433 -20

433 -30

433 -40

433 -50

433 -60

433 -70

433 -80

433 -90

433 -100

433 -110

433 -120

433 -130

433 -140

433 -150

433 -160

433 -170

433 -180

433 -190

433 -200

433 -210

433 -220

433 -230

433 -240

433 -250

433 -260

433 -270

433 -280

433 -290

433 -300

433 -310

433 -320

433 -330

433 -340

433 -350

433 -360

433 -370

433 -380

433 -390

433 -400

433 -410

433 -420

433 -430

433 -440

433 -450

433 -460

433 -470

433 -480

433 -490

433 -500

433 -510

433 -520

433 -530

433 -540

433 -550

433 -560

433 -570

433 -580

433 -590

433 -600

433 -610

433 -620

433 -630

433 -640

433 -650

433 -660

433 -670

433 -680

433 -690

433 -700

433 -710

433 -720

433 -730

433 -740

433 -750

433 -760

433 -770

433 -780

433 -790

433 -800

433 -810

433 -820

433 -830

433 -840

433 -850

433 -860

433 -870

433 -880

433 -890

433 -900

433 -910

433 -920

433 -930

433 -940

433 -950

433 -960

433 -970

433 -980

433 -990

433 -1000

433 -1010

433 -1020

433 -1030

433 -1040

433 -1050

433 -1060

433 -1070

433 -1080

433 -1090

433 -1100

433 -1110

433 -1120

433 -1130

433 -1140

433 -1150

433 -1160

433 -1170

433 -1180

433 -1190

433 -1200

433 -1210

433 -1220

433 -1230

433 -1240

433 -1250

433 -1260

433 -1270

433 -1280

433 -1290

433 -1300

433 -1310

433 -1320

433 -1330

433 -1340

433 -1350

433 -1360

433 -1370

433 -1380

433 -1390

433 -1400

433 -1410

433 -1420

433 -1430

433 -1440

433 -1450

433 -1460

433 -1470

433 -1480

433 -1490

433 -1500

433 -1510

433 -1520

433 -1530

433 -1540

433 -1550

433 -1560

433 -1570

433 -1580

433 -1590

433 -1600

433 -1610

433 -1620

433 -1630

433 -1640

433 -1650

433 -1660

433 -1670

433 -1680

433 -1690

433 -1700

433 -1710

433 -1720

433 -1730

433 -1740

433 -1750

433 -1760

433 -1770

433 -1780

433 -1790

433 -1800

433 -1810

433 -1820

433 -1830

433 -1840

433 -1850

433 -1860

433 -1870

433 -1880

433 -1890

433 -1900

433 -1910

433 -1920

433 -1930

433 -1940

433 -1950

433 -1960

433 -1970

433 -1980

433 -1990

433 -2000

433 -2010

433 -2020

433 -2030

433 -2040

433 -2050

433 -2060

433 -2070

433 -2080

433 -2090

433 -2100

433 -2110

433 -2120

433 -2130

433 -2140

433 -2150

433 -2160

433 -2170

433 -2180

433 -2190

433 -2200

433 -2210

433 -2220

433 -2230

433 -2240

433 -2250

433 -2260

433 -2270

433 -2280

433 -2290

433 -2300

433 -2310

433 -2320

433 -2330

433 -2340

433 -2350

433 -2360

433 -2370

433 -2380

433 -2390

433 -2400

433 -2410

433 -2420

433 -2430

433 -2440

433 -2450

433 -2460

433 -2470

433 -2480

433 -2490

433 -2500

433 -2510

433 -2520

433 -2530

433 -2540

433 -2550

433 -2560

433 -2570

433 -2580

433 -2590

433 -2600

433 -2610

433 -2620

433 -2630

433 -2640

433 -2650

433 -2660

433 -2670

433 -2680

433 -2690

433 -2700

433 -2710

433 -2720

433 -2730

433 -2740

433 -2750

433 -2760

433 -2770

433 -2780

433 -2790

433 -2800

433 -2810

433 -2820

433 -2830

433 -2840

433 -2850

433 -2860

433 -2870

433 -2880

433 -2890

433 -2900

433 -2910

433 -2920

433 -2930

433 -2940

433 -2950

433 -2960

433 -2970

433 -2980

433 -2990

433 -3000

433 -3010

433 -3020

433 -3030

433 -3040

433 -3050

433 -3060

433 -3070

433 -3080

433 -3090

433 -3100

433 -3110

433 -3120

433 -3130

433 -3140

433 -3150

433 -3160

433 -3170

433 -3180

433 -3190

433 -3200

433 -3210

433 -3220

433 -3230

433 -3240

433 -3250

433 -3260

433 -3270

433 -3280

433 -3290

433 -3300

433 -3310

433 -3320

433 -3330

433 -3340

433 -3350

433 -3360

433 -3370

433 -3380

433 -3390

433 -3400

433 -3410

433 -3420

433 -3430

433 -3440

433 -3450

433 -3460

433 -3470

433 -3480

433 -3490

433 -3500

433 -3510

433 -3520

433 -3530

433 -3540

433 -3550

433 -3560

433 -3570

433 -3580

433 -3590

433 -3600

433 -3610

433 -3620

433 -3630

433 -3640

433 -3650

433 -3660

433 -3670

433 -3680

433 -3690

433 -3700

433 -3710

433 -3720

433 -3730

433 -3740

433 -3750

433 -3760

433 -3770

433 -3780

433 -3790

433 -3800

433 -3810

433 -3820

433 -3830

433 -3840

433 -3850

433 -3860

433 -3870

433 -3880

433 -3890

433 -3900

433 -3910

433 -3920

433 -3930

433 -3940

433 -3950

433 -3960

433 -3970

433 -3980

433 -3990

433 -4000

433 -4010

433 -4020

433 -4030

433 -4040

433 -4050

433 -4060

433 -4070

433 -4080

433 -4090

433 -4100

433 -4110

433 -4120

433 -4130

433 -4140

433 -4150

433 -4160

433 -4170

433 -4180

433 -4190

433 -4200

433 -4210

433 -4220

433 -4230

433 -4240

433 -4250

433 -4260

433 -4270

433 -4280

433 -4290

433 -4300

433 -4310

433 -4320

433 -4330

433 -4340

433 -4350

433 -4360

433 -4370

433 -4380

433 -4390

433 -4400

433 -4410

433 -4420

433 -4430

433 -4440

433 -4450

433 -4460

433 -4470

433 -4480

433 -4490

433 -4500

433 -4510

433 -4520

433 -4530

433 -4540

433 -4550

433 -4560

433 -4570

433 -4580

433 -4590

433 -4600

433 -4610

433 -4620

433 -4630

433 -4640

433 -4650

433 -4660

433 -4670

433 -4680

433 -4690

433 -4700

433 -4710

433 -4720

433 -4730

433 -4740

433 -4750

433 -4760

433 -4770

433 -4780

433 -4790

433 -4800

433 -4810

433 -4820

433 -4830

433 -4840

433 -4850

433 -4860

433 -4870

433 -4880

433 -4890

433 -4900

433 -4910

433 -4920

433 -4930

433 -4940

433 -4950

433 -4960

433 -4970

433 -4980

433 -4990

433 -5000

433 -5010

433 -5020

433 -5030

433 -5040

433 -5050

433 -5060

433 -5070

433 -5080

433 -5090

433 -5100

433 -5110

433 -5120

433 -5130

433 -5140

433 -5150

433 -5160

433 -5170

433 -5180

433 -5190

433 -5200

433 -5210

433 -5220

433 -5230

433 -5240

433 -5250

433 -5260

433 -5270

433 -5280

433 -5290

433 -5300

433 -5310

433 -5320

433 -5330

433 -5340

433 -5350

433 -5360

433 -5370

433 -5380

433 -5390

433 -5400

433 -5410

433 -5420

433 -5430

433 -5440

433 -5450

433 -5460

433 -5470

433 -5480

433 -5490

433 -5500

433 -5510

433 -5520

433 -5530

433 -5540

433 -5550

433 -5560

433 -5570

433 -5580

433 -5590

433 -5600

433 -5610

433 -5620

433 -5630

433 -5640

433 -5650

433 -5660

433 -5670

433 -5680

433 -5690

433 -5700

433 -5710

433 -5720

433 -5730

433 -5740

433 -5750

433 -5760

433 -5770

433 -5780

433 -5790

433 -5800

433 -5810

433 -5820

433 -5830

433 -5840

433 -5850

433 -5860

433 -5870

433 -5880

433 -5890

433 -5900

433 -5910

433 -5920

433 -5930

433 -5940

433 -5950

433 -5960

433 -5970

433 -5980

433 -5990

433 -6000

433 -6010

433 -6020

433 -6030

433 -6040

433 -6050

433 -6060

433 -6070

433 -6080

433 -6090

433 -6100

433 -6110

433 -6120

433 -6130

433 -6140

433 -6150

433 -6160

433 -6170

433 -6180

433 -6190

433 -6200

433 -6210

433 -6220

433 -6230

433 -6240

433 -6250

433 -6260

433 -6270

433 -6280

433 -6290

433 -6300

433 -6310

433 -6320

433 -6330

433 -6340

433 -6350

433 -6360

433 -6370

433 -6380

433 -6390

433 -6400

433 -6410

433 -6420

433 -6430

433 -6440

433 -6450

433 -6460

433 -6470

433 -6480

433 -6490

433 -6500

433 -6510

433 -6520

433 -6530

433 -6540

433 -6550

433 -6560

433 -6570

433 -6580

433 -6590

433 -6600

433 -6610

433 -6620

433 -6630

433 -6640

433 -6650

433 -6660

433 -6670

433 -6680

433 -6690

433 -6700

433 -6710

433 -6720

433 -6730

433 -6740

433 -6750

433 -6760

433 -6770

433 -6780

433 -6790

433 -6800

433 -6810

433 -6820

433 -6830

433 -6840

433 -6850

433 -6860

433 -6870

433 -6880

433 -6890

433 -6900

433 -6910

433 -6920

433 -6930

433 -6940

433 -6950

433 -6960

433 -6970

433 -6980

433 -6990

433 -7000

433 -7010

433 -7020

433 -7030

433 -7040

433 -7050

433 -7060

433 -7070

433 -7080

433 -7090

433 -7100

433 -7110

433 -7120

433 -7130

433 -7140

433 -7150

433 -7160

433 -7170

433 -7180

433 -7190

433 -7200

433 -7210

433 -7220

433 -7230

433 -7240

433 -7250

433 -7260

433 -7270

433 -7280

433 -7290

433 -7300

433 -7310

433 -7320

433 -7330

433 -7340

433 -7350

433 -7360

433 -7370

433 -7380

433 -7390

433 -7400

433 -7410

433 -7420

433 -7430

433 -7440

433 -7450

433 -7460

433 -7470

433 -7480

433 -7490

433 -7500

433 -7510

433 -7520

433 -7530

433 -7540

433 -7550

433 -7560

433 -7570

433 -7580

433 -7590

433 -7600

433 -7610

433 -7620

433 -7630

433 -7640

433 -7650

433 -7660

433 -7670

433 -7680

433 -7690

433 -7700

433 -7710

433 -7720

433 -7730

433 -7740

433 -7750

433 -7760

433 -7770

433 -7780

433 -7790

433 -7800

433 -7810

433 -7820

433 -7830

433 -7840

433 -7850

433 -7860

433 -7870

433 -7880

433 -7890

433 -7900

433 -7910

433 -7920

433 -7930

433 -7940

433 -7950

433 -7960

433 -7970

433 -7980

433 -7990

433 -8000

433 -8010

433 -8020

433 -8030

433 -8040

433 -8050

433 -8060

433 -8070

433 -8080

433 -8090

433 -8100

433 -8110

433 -8120

433 -8130

433 -8140

433 -8150

433 -8160

433 -8170

433 -8180

433 -8190

433 -8200

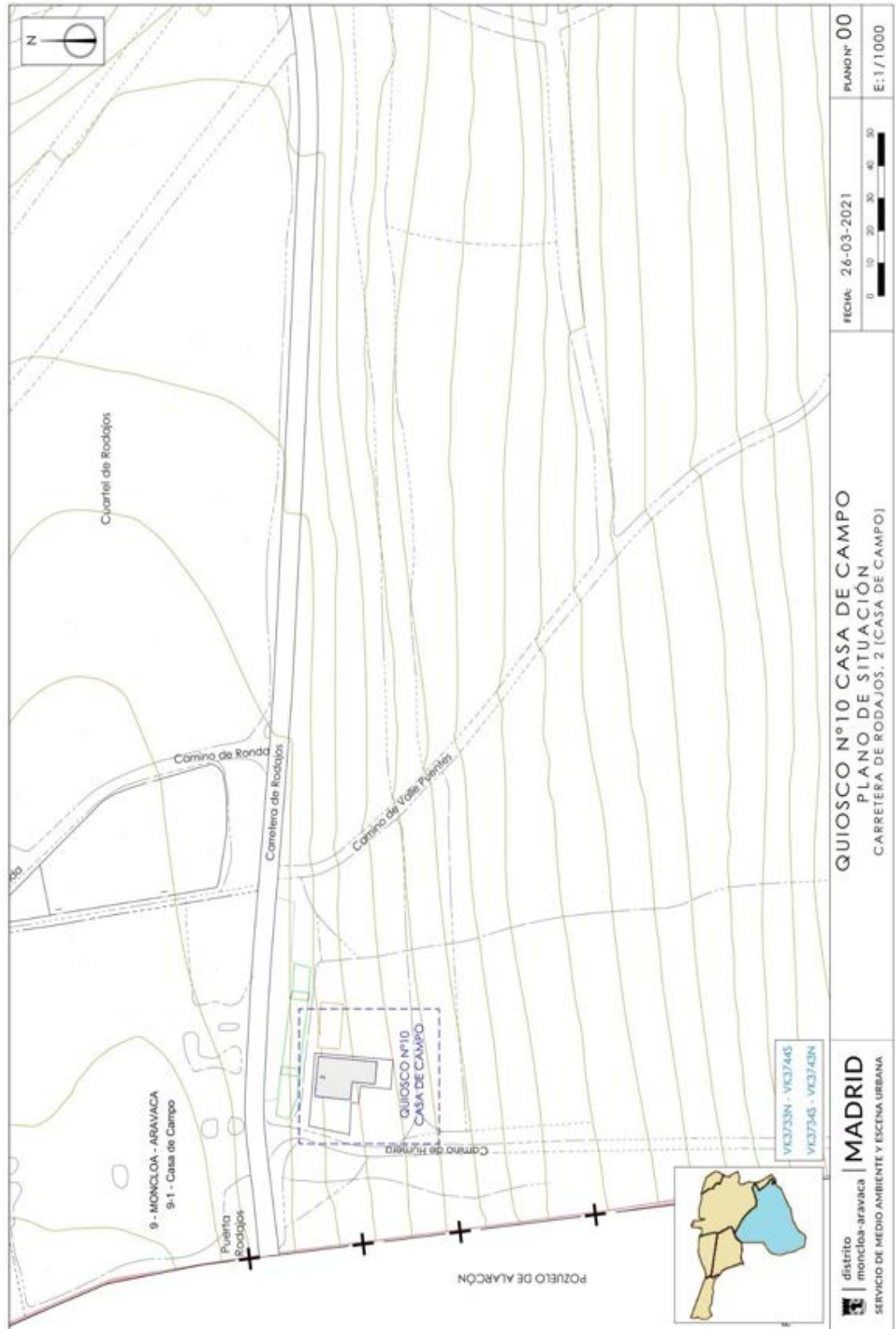
433 -8210

433 -8220

433 -8230

433 -8240

43



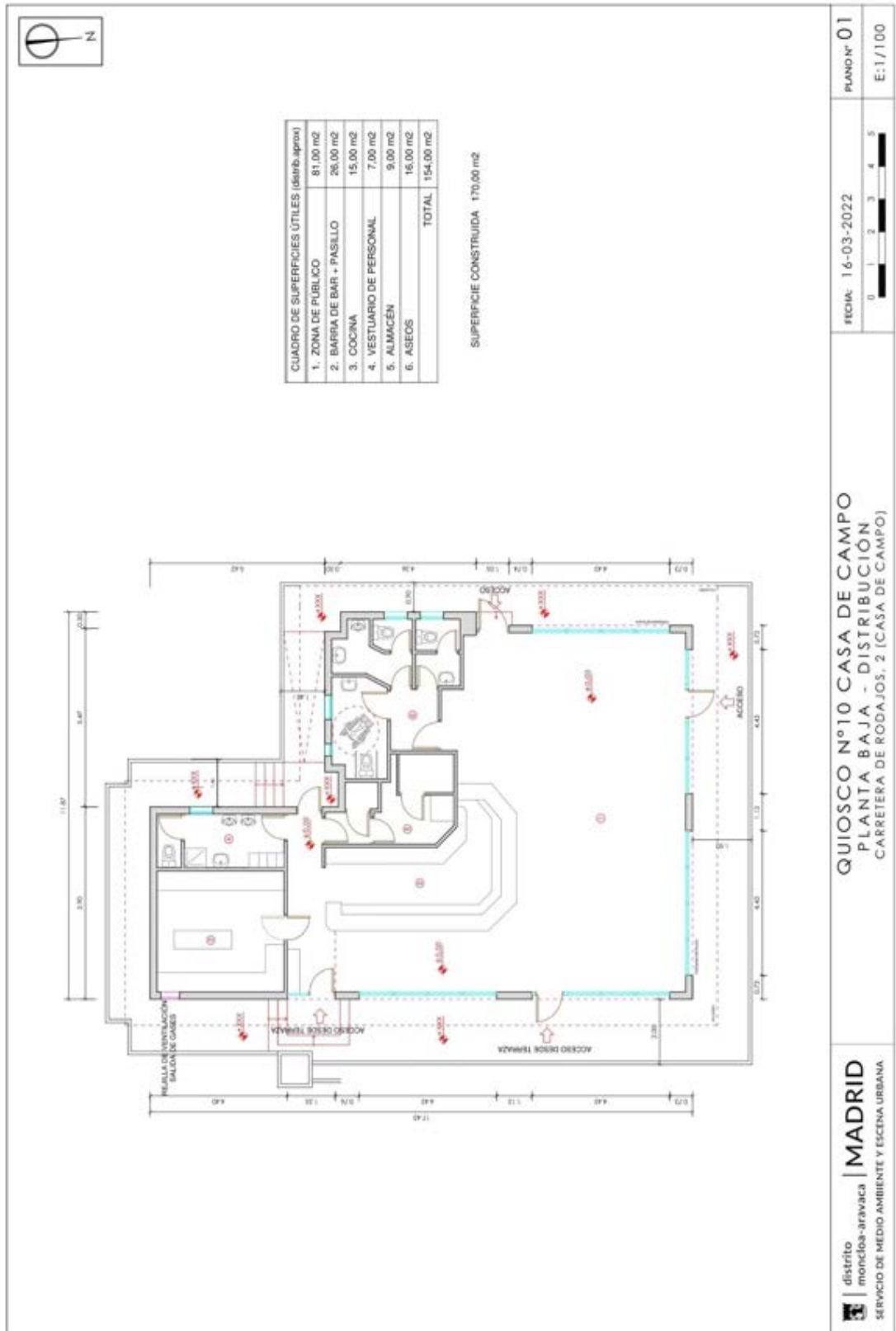
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
 JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
 URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
 Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
 CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGZHPIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEQGHZHIPT









 distrito
moncloa-aravaca

MADRID

SERVICIO DE MEDIO AMBIENTE Y ESCENA URBANA

QUIOSCO Nº10 CASA DE CAMPO
FOTOGRAFÍAS
CARRETERA DE RODAJOS, 2 [CASA DE CAMPO]

FECHA: 16-03-2022

PLANO Nº 03

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Anexo III: FOTOGRAFIAS. EXTERIOR.



Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Anexo IV: MODELO PABELLÓN EXENTO

Se describe a continuación el pabellón exento que servirá de modelo para el concesionario.

MEMORIA

1. Introducción.

Según se establece en el Decreto 39/2010, de 15 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la categoría de Sitio Histórico, la Casa de Campo de Madrid, el Parque de la Casa de Campo se encuentra sometido al régimen específico de protección establecido en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Esta ley regula en su artículo 4 los entornos y áreas de afección de los bienes culturales inmuebles, señalando que tendrán la misma protección que éstos y, en su artículo 19, establece el condicionado de intervenciones que requieren autorización expresa por parte de la Conserjería competente en materia de Patrimonio Histórico.

De acuerdo con ello, la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid (en adelante CLPH) exigió, de cara a definir los condicionantes a asumir en las nuevas concesiones de los establecimientos de hostelería y restauración del entorno del Lago de la Casa de Campo, una propuesta concreta para todo el conjunto que incluyera parámetros de ocupación y edificabilidad, condiciones de integración en el entorno, y características de los elementos a instalar (materiales, colores, modelos, etc.). De esta forma, el proyecto de ordenación del Entorno del Lago de la Casa de campo y el contenido de este anteproyecto de construcción se elevaron a la CLPH, que en su sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2017 (Acta 39/2017) dictaminó favorablemente, con una serie de prescripciones para la construcción de los pabellones que quedan recogidas en este documento. Este mismo modelo ha sido nuevamente informado en sentido favorable por la Comisión Local de Patrimonio Histórico, conforme al Acta 52/2024 realizado en su sesión de fecha 15-12-2024, para el PCTP objeto de la presente Concesión del Quiosco de La Manzana.

Serán por tanto de obligado cumplimiento para los futuros concesionarios todos los aspectos recogidos en este anteproyecto para la construcción del pabellón en caso de llevarse a cabo, si bien su construcción no se considera una condición necesaria. En cualquier caso, se construya o no el pabellón, las actuales carpas deberán eliminarse, al considerarse elementos de impacto negativo en el entorno.

2. Objeto.

El objeto de este anteproyecto es la definición del Pabellón Exento descrito en el punto 2.1 del presente Pliego de Condiciones Técnicas Particulares. La solución planteada se sostiene en el cumplimiento de una serie de premisas:

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



- Dotar al Pabellón Exento, así como a su entorno inmediato, de una mejor integración (menor impacto visual) y mayor ornato, acorde con el carácter histórico de la Casa de Campo.
- Localizar una ubicación integrada para el pabellón en los casos en que se permite su construcción, que por una parte deberá ser contigua a la Construcción Fija Existente a la que sirve, y de otra, permita una adecuada separación de su paseo perimetral, de modo que no suponga un impacto visual excesivo, ni invada el área dedicada al paseo.
- Cumplir de manera estricta las determinaciones impuestas por la CLPH en virtud de la declaración de la Casa de Campo de Madrid como Bien de Interés Cultural, en la categoría de Sitio Histórico.

De acuerdo a lo anterior, se plantea un pabellón de estructura estable pero reversible: esto supone que aunque se trate de una construcción permanente, la huella dejada en caso de un hipotético desmontaje sea mínima.

3. Descripción.

El pabellón se conforma como un prisma rectangular. De superficie interior libre máxima de 98,00 m², concebido básicamente a partir de dos materiales: vidrio y madera; el primero permite la deseada transparencia, mientras que la madera posibilita la integración en el entorno arbolado del lago. La elección del tipo y acabado de madera es un aspecto primordial y vinculante del proyecto: tal y como se recoge en su apartado correspondiente "MATERIALES 1: MADERAS", se utilizará exclusivamente madera de pino con tratamiento para exteriores específico, estando expresamente prohibida cualquier coloración añadida a la misma (pintura, barniz, tinte o colorantes).

La concepción formal se basa en dos planos paralelos, suelo y cubierta, ambos de madera. Entre ellos, los soportes y cerramientos, retranqueados del perímetro de los primeros, para subrayar su independencia. El espacio interior definido alcanza un máximo de 98,00 m² útiles, que podrá extenderse, cuando el tiempo lo permita, en el espacio de terraza exterior perimetral generada (solada y cubierta), a través de puertas abatibles

En los extremos del perímetro abierto, el plano del suelo se dobla para salvar el desnivel existente en forma de rampa accesible. Esta rampa se extenderá cumpliendo las condiciones legales exigibles, siguiendo la disposición grafiada en planos, con las longitudes y pendientes máximas que establecen las normas. Para minimizar el desarrollo de esas rampas la implantación de la cota de suelo acabado de la plataforma deberá ser la más aproximada posible a la cota natural del terreno por donde se accede, intentando en todo caso que no se superen los 30 cm de desnivel.

Aunque no esté directamente a la vista, la cubierta de madera del pabellón se apoya en una estructura de acero consistente en 8 pilares que flanquean cada uno de los lados largos, con un bastidor inferior que permite resolver su atado y la colocación de la tarima con un mínimo impacto sobre el lugar (Se evitan soleras de hormigón). Los elementos metálicos pueden quedar vistos al interior, con tratamiento de pintura al oxirón gris fundición.



Cada uno de los ocho pilares está flanqueado por dos carpinterías fijas que cubren su arriostramiento, siendo el resto de carpinterías abatibles sobre las anteriores, de modo que se permita una gran versatilidad de usos, aperturas y disposiciones.

4. Localización.

El pabellón se ubicará dentro de la superficie máxima de la terraza abierta definida en los planos de ordenación del Anexo II, sin que ello pueda dar lugar al aumento de ésta. Las superficies del pabellón establecidas en este anteproyecto deben entenderse como máximas, debiendo el concesionario disminuirlas siempre que así lo exija la ubicación de arbolado, caminos u otra circunstancia física, o por decisión propia, manteniéndose siempre los criterios básicos establecidos en este documento.

La disminución de la superficie se hará en todo caso en las siguientes condiciones:

- La variación longitudinal deberá respetar la modulación de espacios entre vigas V2 (2,30m entre ejes; lo que supone dos hojas de la carpintería exterior).
- La variación transversal deberá respetar la modulación de la carpintería exterior.
- Se mantendrán siempre las dimensiones de los vuelos exteriores y resto de condiciones y características del anteproyecto.
- La disminución de la superficie establecida en el anteproyecto por la circunstancia que fuera no modificará las condiciones de la concesión.

De manera general, el pabellón se situará en zona libre de árboles y sin interferir sobre ellos, con una disposición adecuada, produciendo el menor impacto visual posible en el entorno.

Podrá solicitarse por parte del concesionario, y previo a la instalación del pabellón, la tala o poda puntual de algún ejemplar no protegido para la implantación del mismo. La resolución, favorable o desfavorable a la solicitud dependerá de los criterios u oportunidades que en su caso valore el Área de Medio Ambiente u órgano competente en la materia, sin que el concesionario pueda atribuirse ningún derecho ni reclamar indemnización alguna en caso de que la resolución de la solicitud resulte desfavorable.

En caso de que la resolución sea favorable el concesionario asumirá a su costa la realización de lo autorizado así como todas aquellas compensaciones o condiciones que dicha resolución establezca.

5. Cimentación y estructura metálica.

Con el fin de lograr un mínimo impacto en el sitio, se evitarán soleras de hormigón sobre el terreno. Toda la construcción apoya en 12 zapatas principales y 4 zapatas secundarias (para enanos) cuyas dimensiones y armado vendrán dadas por el cálculo en base a la caracterización del terreno mediante estudio geotécnico. Para las zapatas principales se estima aproximadamente una base cuadrada de 2m de lado (hipótesis de 2Kp/m²).

A partir de las zapatas se levantarán dos hileras de cuatro pilares cada una, formadas por perfiles HEB 100 más una hilera intermedia de pilares enanos, también HEB 100, que sirve únicamente de apoyo al solado. El arranque de pilares está conectado entre sí por un



bastidor formado por pares de perfiles UPN 80 en cajón cerrado que configura una plataforma horizontal que se rematará en el borde de la plataforma con brochal formado también por perfiles 2 UPN 80 en cajón cerrado. Esta plataforma, que forma vanos de 3,45 x 2,30 m, servirá de base para el futuro solado.

Los pilares se arriostran con 2 tensores o barras de acero diagonales de 20mm de diámetro, atándolos en la cabeza de pilar y a la altura del bastidor base mediante cartelas, teniendo presente que la dimensión horizontal quede contenida en el ancho de carpintería fija, de modo que se permita la apertura completa de las carpinterías abatibles. Los pilares y arrostramientos quedan ocultos al exterior por los elementos de partición de las ventanas fijas laterales, mientras que quedarán vistos e integrados en el interior del recinto.

En las cabezas de los pilares, la conexión de estos con las vigas de madera V1 se realizará mediante placas y pernios de fijación que quedarán vistos.

6. Estructura de cubierta.

Las vigas de cubierta siguen tres órdenes, señaladas en planos como V1, V2 y V3:

- Las inferiores son dos carreras V1 (200 x 350 mm.) dispuestas de canto, que corren paralelas sobre las dos hileras de pilares, separadas entre sí una distancia máxima entre ejes de 6,91 m, con vuelos en testeros de 2,30 m.
- Sobre las anteriores se dispondrán, también de canto, una serie de vigas transversales V2 (150 x 400 mm), separadas entre sí una distancia entre ejes de 2,30 m.
- Finalmente se colocará una trama de viguetas V3 (20 x 250 mm), también de canto, que podrá enrasarse en su plano superior con las vigas transversales V2. La misión de las viguetas no es sólo la de servir de apoyo a la cubierta, sino además filtrar el posible exceso de luz a modo de celosía. De ahí su menor distancia sobre el espacio cerrado (0,34 m), que sobre los espacios exteriores (0,68 m).

El conjunto de vigas y viguetas (V1 + V2 + V3) no podrá superar un canto de 75 cm, cerrándose perimetralmente en toda su altura con un antepecho formado por tablas de idéntica madera y características a las señaladas para las carpinterías que forman la envolvente vertical, montadas sobre bastidor de madera anclado a vigas de borde.

Se prevén dos espacios rebajados (puede proyectarse un único espacio) en el centro de la cubierta para la colocación de la unidad exterior de aire acondicionado, cuya misión es evitar su visión desde el exterior. Los conductos de esta instalación podrán discurrir vistos en el interior, con acabado en chapa y disposición longitudinal.

La madera a emplear cumplirá lo determinado en el apartado de materiales. Las mínimas piezas de acero usadas quedarán vistas al interior, con pintura o tratamiento de autoprotección.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



7. Cierre de cubierta.

La cubierta plana se forma por una serie de planchas celulares de policarbonato, machihembradas y selladas entre sí para evitar filtraciones. La sujeción a la estructura de madera se hará mediante tornillería estanca, bien directamente sobre las viguetas V3 (previamente replanteadas y dispuestas para formar la pendiente), bien mediante rastreles o elementos intermedios de madera a modo de calzos para formalizar la pendiente, ya sea a 1 ó 2 aguas, que en cualquiera de los casos será entre 1,5 y 2%.

El policarbonato vendrá cercado en su perímetro exterior con perfil de acero galvanizado, rematando con pieza de goterón en su alero más bajo. La recogida de aguas se solventa mediante canalón visto en el exterior formado por chapa plegada galvanizada y situado bajo las vigas V2 (paralelo a las vigas A, y próximo a estas), de donde podrá evacuarse el agua al exterior por gárgolas, bien en laterales, bien en testeros. Los espacios formados en los vanos entre vigas V2 se cerrarán verticalmente con elementos sellados de idéntico policarbonato, recibido en las vigas de madera con juntas o tornillería.

8. Carpinterías

Todas las carpinterías tienen las mismas dimensiones exteriores.

En las fachadas longitudinales (las más visibles), las carpinterías se diseñan a partir de las combinaciones de una serie de variantes y sus respectivas simétricas, todas ellas formadas a partir de pocas particiones interiores, para formar un patrón irregular que imita las formas naturales de los troncos de los árboles. Las carpinterías fijas que flanquean los pilares (F01 y F02) son siempre iguales, sin embargo, las carpinterías abatibles presentan 4 variantes (de A01 a A04) y sus respectivas simétricas, que se pueden combinar de cualquier forma siguiendo dos reglas sencillas:

- No más de dos tipos iguales en cada fachada.
- Nunca disposiciones de hojas simétricas.

La secuencia de la fachada larga completa sería:

F02 – A* – A* – F01 – F02 – A* – A* – F01 – F02 – A* – A* – F01

En las fachadas cortas o frontales se evitan las particiones interiores (estarán constituidas únicamente por el cerco perimetral y la hoja de vidrio interior) para lograr una mayor transparencia. Las hojas A05 dispondrán de un sistema de librillo que permita su plegado sobre las hojas fijas F03 en los extremos, que permita una mayor apertura del frente.

La secuencia de la fachada corta completa sería:

F03 – A05 – A05 – A05 – A05 – F03

Siendo el elemento más abundante y significativo por su impacto estético, tiene especial importancia el cumplimiento de una serie de prescripciones:

- Se fabricarán a partir de largueros de madera de sección cuadrada aproximada de 120x120, que podrán tener un rebaje para acoger el vidrio y junquillo de sujeción por un lado.
- Se evitarán expresamente carpinterías a partir de perfiles industriales pulidos, los achaflanados excesivos (> 2mm) o esquinas redondeadas.



- El aspecto debe ser rústico y natural, cercano a los troncos de los árboles.
- Las carpinterías fijas podrán anclarse superior e inferiormente a la estructura por fijaciones resistentes.
- Las carpinterías abatibles y /o plegables utilizarán sistemas de cierre-apertura que no precisen de cercos o marcos, o en otro caso, que queden embutidos en elementos constructivos previstos en este documento.

9. Instalaciones.

Dado que las concesiones cuentan con una construcción fija que aloja tanto las cocinas como los servicios necesarios para el funcionamiento de la actividad, no se autorizan instalaciones húmedas en el interior de los pabellones (aparte de las señaladas recogidas de pluviales). Tan solo se contemplarán instalaciones de iluminación y de acondicionamiento térmico. Para ambas, se dispondrá de cableado específico partiendo de la construcción fija. El cableado entre ambas deberá ir canalizado bajo tierra, nunca en superficie.

Se han reservado unos espacios para el alojamiento en cubierta de equipos de aire acondicionado (las secciones constructivas dan más detalles de su instalación). La instalación de estos equipos busca un mínimo impacto: Su colocación de acuerdo a lo establecido en el apartado de estructura de cubierta debe permitir que sobresalgan mínimamente de la cubierta y queden ocultas a la vista por el peto lateral de cubierta. Los equipos deberán ser preferiblemente horizontales, con la salida del aire caliente realizada verticalmente para afectar mínimamente al arbolado próximo.

La conducción y distribución de aire acondicionado discurrirá vista en el interior, con acabados en chapa y disposición principalmente longitudinal de acuerdo con los planos de detalle.

La distribución de líneas eléctricas para iluminación discurrirá oculta o vista bajo tubo de acero.

La disposición de los elementos de las instalaciones permitidas debe asegurar una altura libre mínima de 2,80 m en cualquier punto interior del pabellón.

10. Materiales y mobiliario.

Los materiales son muy importantes a la hora de la integración en el entorno. Son dos, los que se mostraran de manera evidente a la vista del espectador: madera y vidrio. Los otros, como el acero de los pilares o el policarbonato de cubierta, solo serán perceptibles desde el interior, y con una presencia menos significativa. En este apartado se establecen prescripciones para todos ellos.

En la documentación a aportar durante la licitación, se describirán los materiales propuestos de manera suficiente para comprobar su conformidad a lo dispuesto en este documento. En cualquier caso, antes del inicio de la actividad, los Servicios Municipales deberán aprobar los materiales y modelos pretendidos tras presentación de una o varias muestras de cada elemento, además de sus fichas técnicas.



MADERAS

Se establecen tres tipos de madera, denominados M1, M2 y M3, en función de los elementos constructivos para los que se utilizan:

M1: A utilizar en los elementos de mayor visibilidad, tales como carpinterías fijas y móviles y peto de la cubierta, y opcionalmente en viguetas V3.

La madera a emplear será toda ella de pino o roble tratado para exteriores de autoclave cuperizado, con tratamiento durante el proceso para evitar excesivo color verde, debiendo resultar un color natural, claro y mate, que irá evolucionando con el tiempo de color claro grisáceo similar al tronco de los árboles circundantes. El acabado será cepillado natural, prohibiendo expresamente pinturas, barnices o tintes (betún de judea o similares) que alteren su tonalidad.

M2: Madera estructural para elementos resistentes de cubierta, vigas longitudinales V1 y transversales V2, y opcionalmente en viguetas V3.

Se utilizará madera laminada en las dimensiones de cálculo, con acabado exterior cepillado, y con apariencia (colores y brillo) semejante a la utilizada como M1.

M3. Madera de solado en tarima ventilada para exteriores.

Se utilizará una madera autoprotegida para exteriores en solución industrial existente en mercado, sin brillo, acabado cepillado mate, con apariencia similar a la utilizada como M1. Puede fijarse al bastidor metálico mediante planchas de tablero DM hidrófugo como base (espesor conforme a cálculo), o bien directamente sobre bastidor, si las características mecánicas y dimensiones del solado propuesto lo permiten.

VIDRIOS

Los vidrios utilizados serán obligatoriamente tipo climalit y de luna incolora no tintada ni reflectante (espejo), con vidrio de seguridad de doble hoja al menos por la cara exterior.

Podrán disponer de vinilos y otros elementos que mejoren su comportamiento aislante y de protección frente al soleamiento siempre y cuando no se pierda su transparencia.

ACERO

Acero laminado estructural en perfiles estructurales, chapas, barras de arriostramiento y demás elementos auxiliares. Acabado en pintura autoprotegida al oxirón color fundición.

POLICARBONATO

Todo el policarbonato utilizado (cubierta y cierres perimetrales) podrá ser de color blanco traslúcido o incorporar vinilos o serigrafiado para control lumínico. Deberá ser celular, el espesor de las planchas no será menor de 40 mm, y en cualquier caso el necesario para evitar condensaciones.

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



Su sujeción mediante tornillería estanca se llevará a cabo a intervalos regulares, teniéndose en cuenta para la solución constructiva a implantar los empujes del viento, sobrecargas de nieve y otras acciones a considerar.

Las uniones serán machihembradas, con juntas estancas siempre en el sentido de la pendiente. Se evitarán perfiles intermedios para juntas entre placas, salvo que su modulación coincida con la alineación de las vigas V2.

MOBILIARIO Y OTROS ELEMENTOS.

Las mesas y sillas a utilizar en el pabellón, ya sean en su interior o en su perímetro exterior, deberán ser iguales entre sí, y cumplir condiciones establecidas en la Memoria de mobiliario y materiales de la concesión del Anexo I.

Se pueden usar fundas de silla en el interior del pabellón, debiendo en ese caso ser idénticas entre sí en tejido, color y dimensiones.

No se permitirá el uso de congeladores, neveras, friegaplatos, elementos de cocinado y elementos dispensadores de bebidas o comidas. Por el contrario, si se permitirá el uso de mesas auxiliares y armarios de almacenamiento, cuya imagen, materiales y acabados deberán estar acorde con el resto de mobiliario, de acuerdo a lo establecido en este apartado y resto de documentos técnicos que rigen la concesión.

11. Rotulación y Publicidad.

El nombre de cada establecimiento deberá ir pintado con pistola con pinturas de exterior, en el antepecho de cubierta, cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Fuente STENCILLA (habitual en plantillas para pintura con pistola), color blanco.
- La altura de la rotulación no sobrepasará 350 mm.
- Podrá reproducirse una única vez por cada fachada.
- El replanteo sobre el eje horizontal evitará la posición centrada en cada una de las fachadas, debiendo localizarse en una de las dos mitades, dejando la otra libre. Sin embargo, deberá centrarse sobre el eje vertical (Como ejemplo, en antepecho de 70mm daría las siguientes medidas: 17,5 cm libres + 35 cm letra + 17,5 cm libres).

No se permitirá la instalación de elementos publicitarios de ningún tipo.

Información de Firmantes del Documento

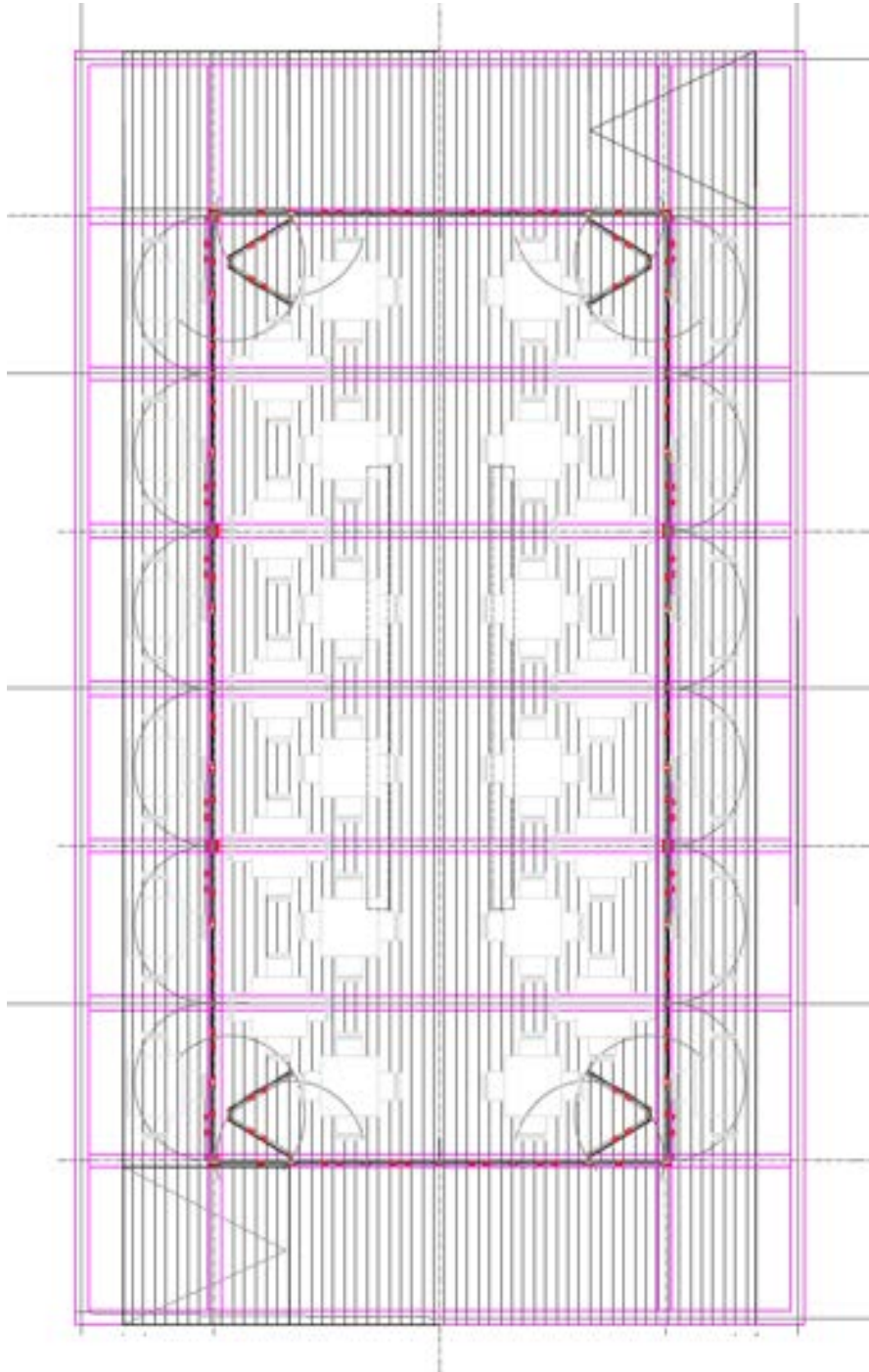


ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



PLANOS



PLANO 1. PLANTA BAJA AQUITECTURA

Información de Firmantes del Documento

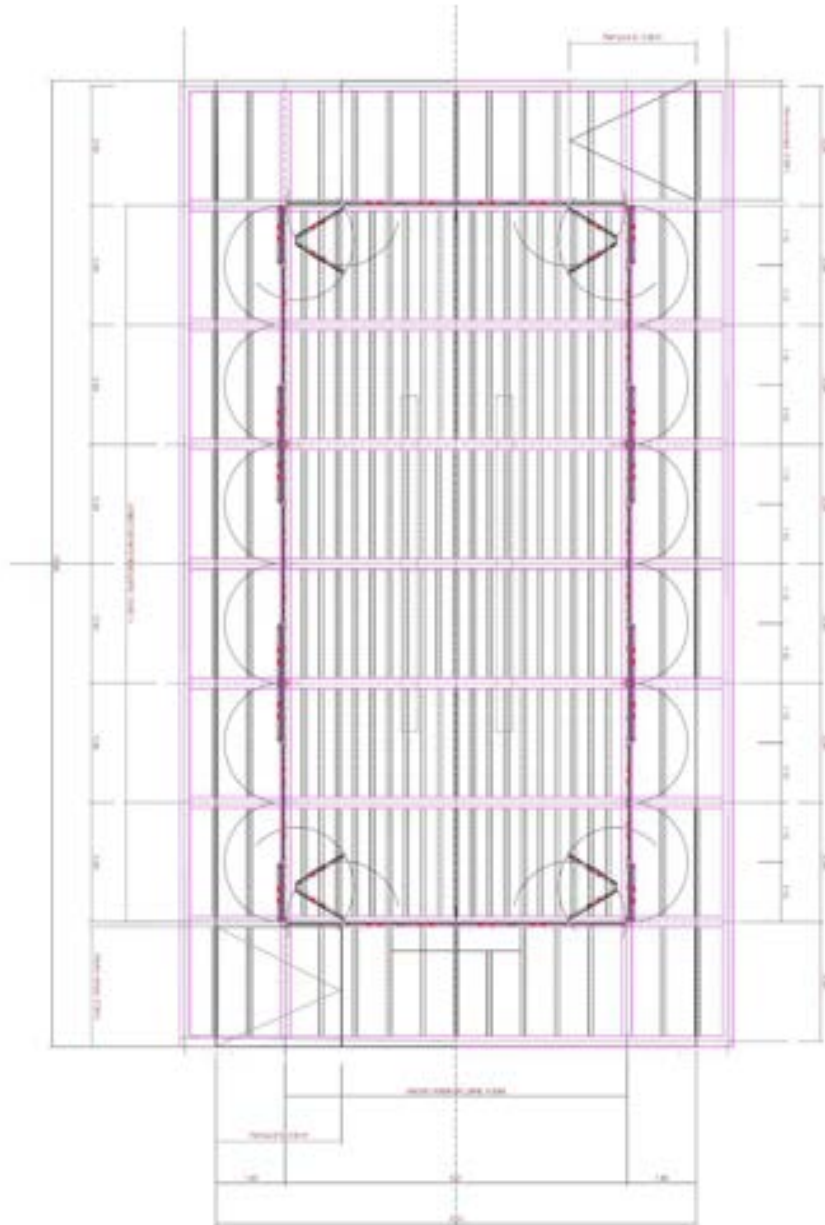


ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT



PLANO 2. PLANTA BAJA COTAS



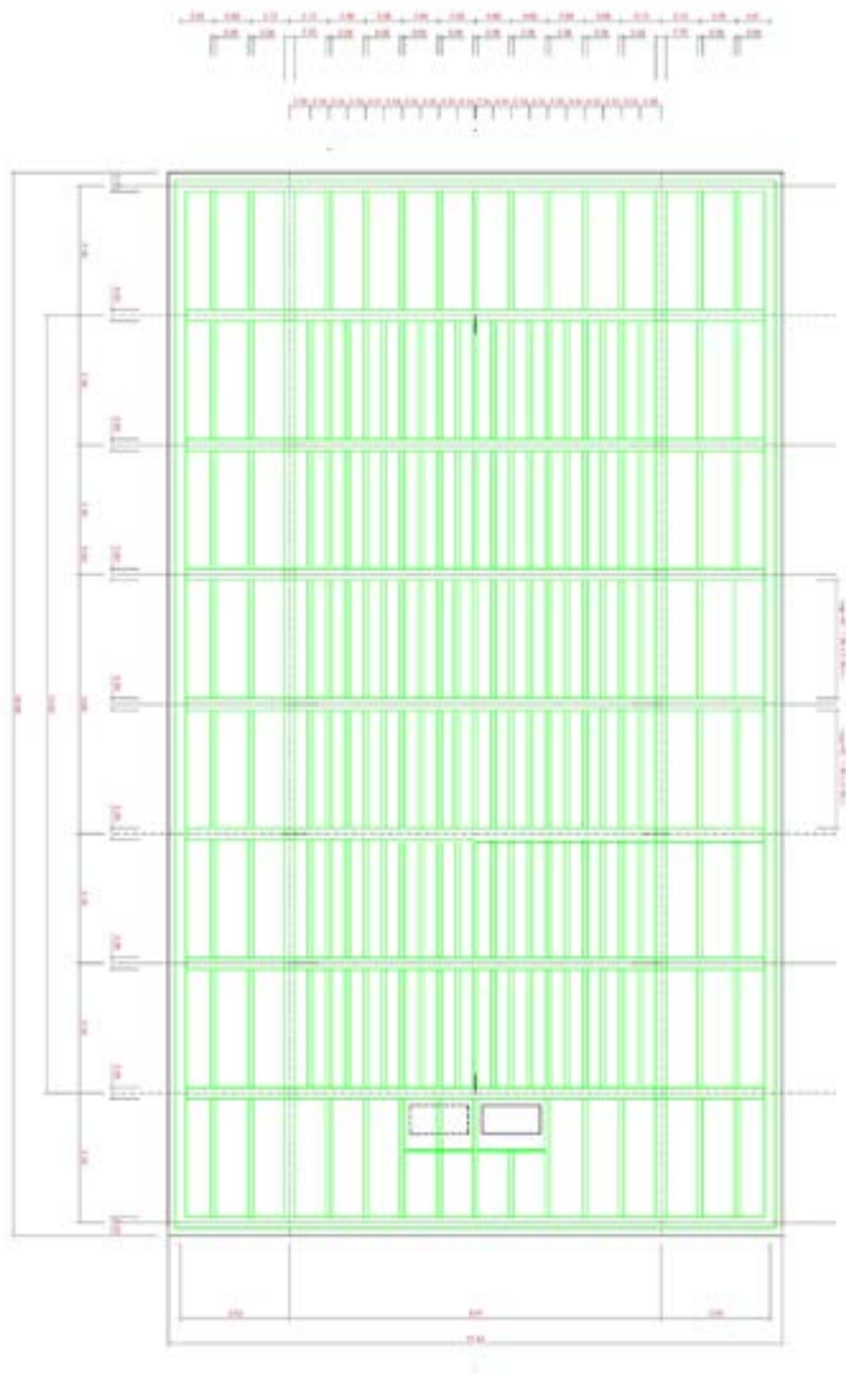
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 3. PLANTA DE CUBIERTA

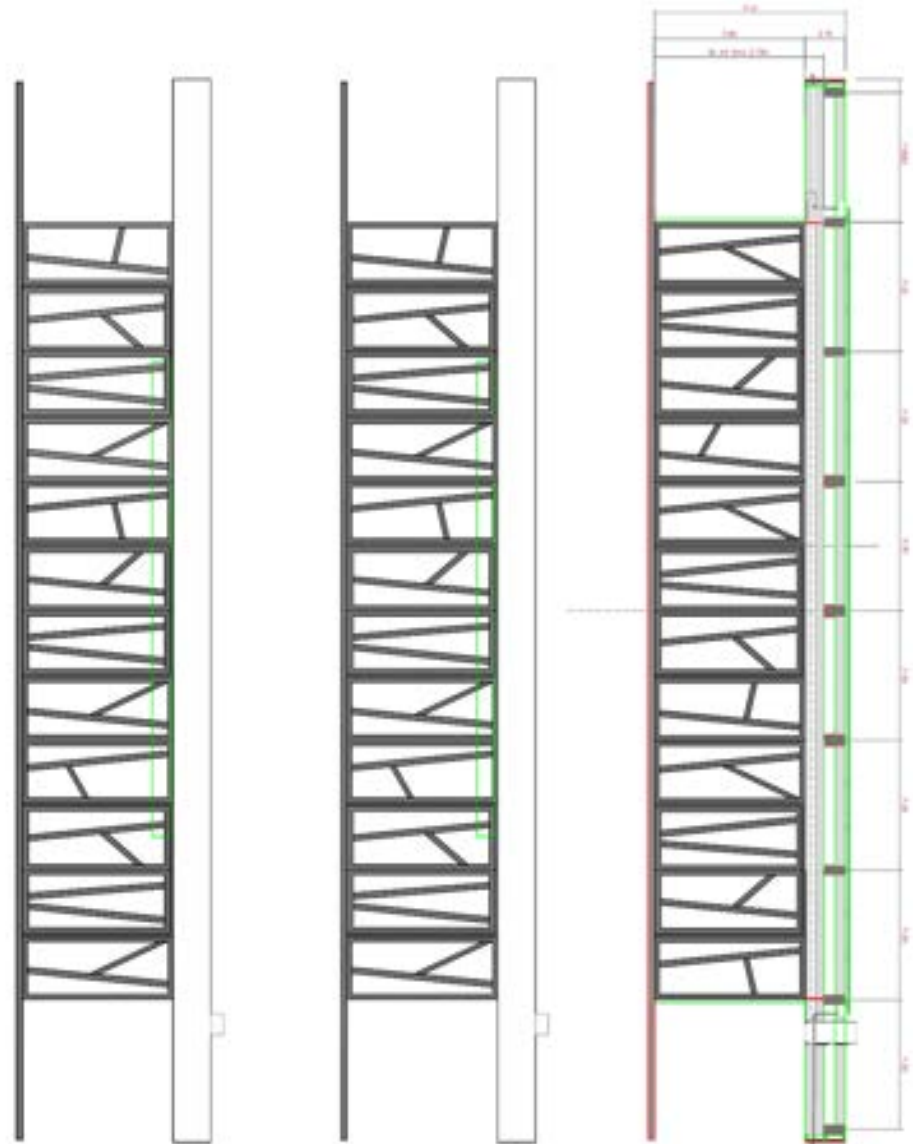
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 4. ALZADOS LONGITUDINALES

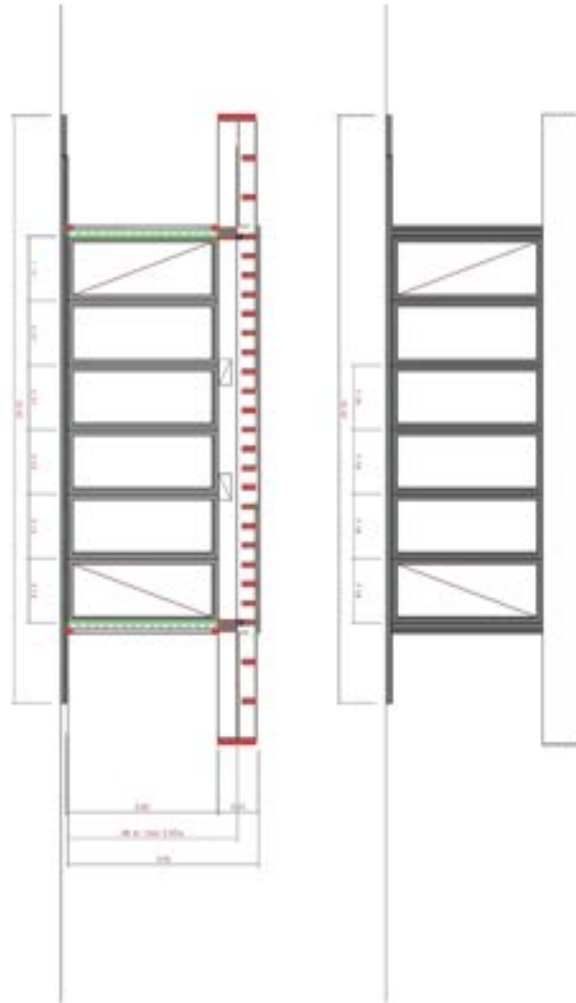
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 5. ALZADO Y SECCIÓN TRANSVERSAL

Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 6. PABELLÓN-VISUALIZACIÓN

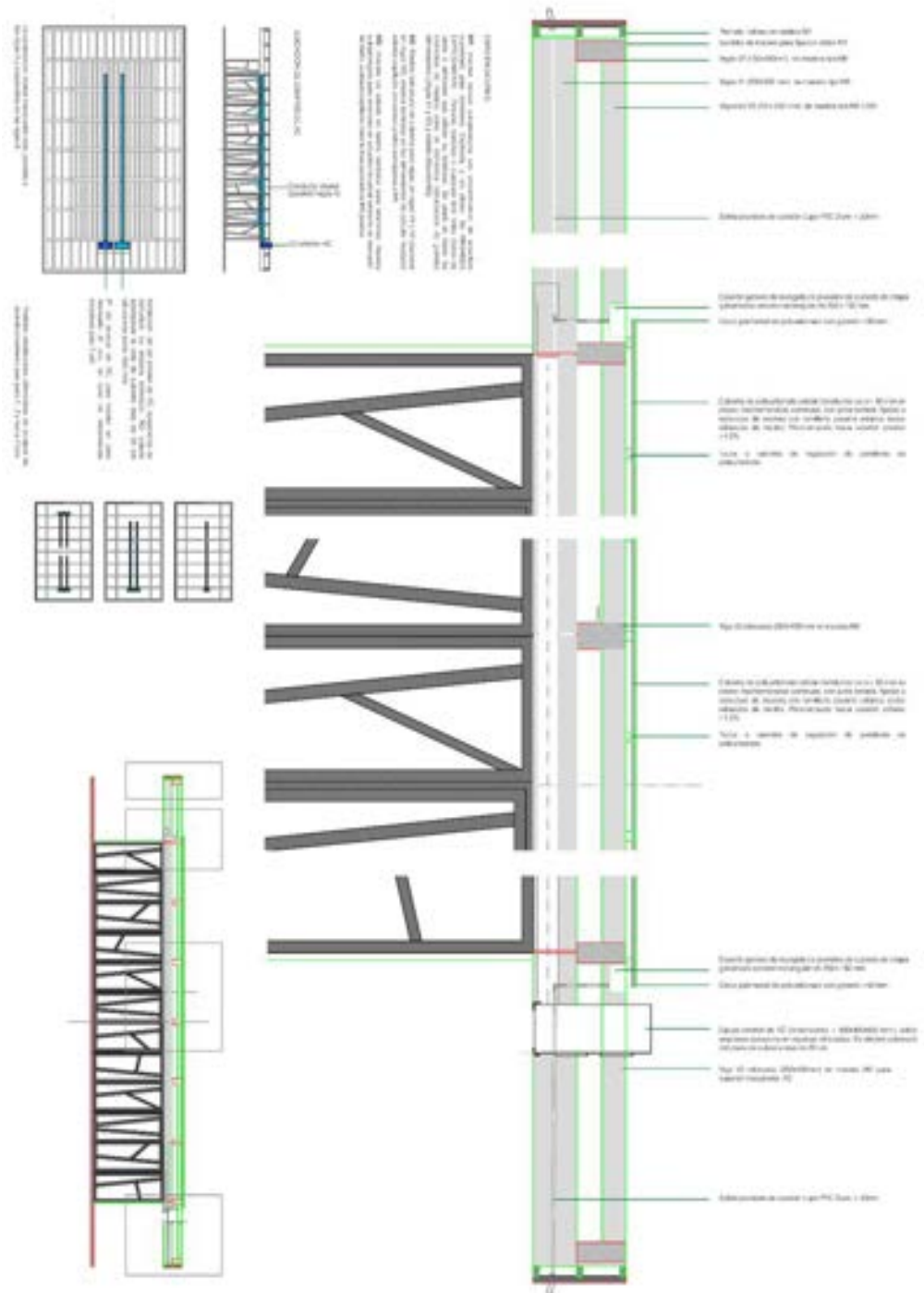
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





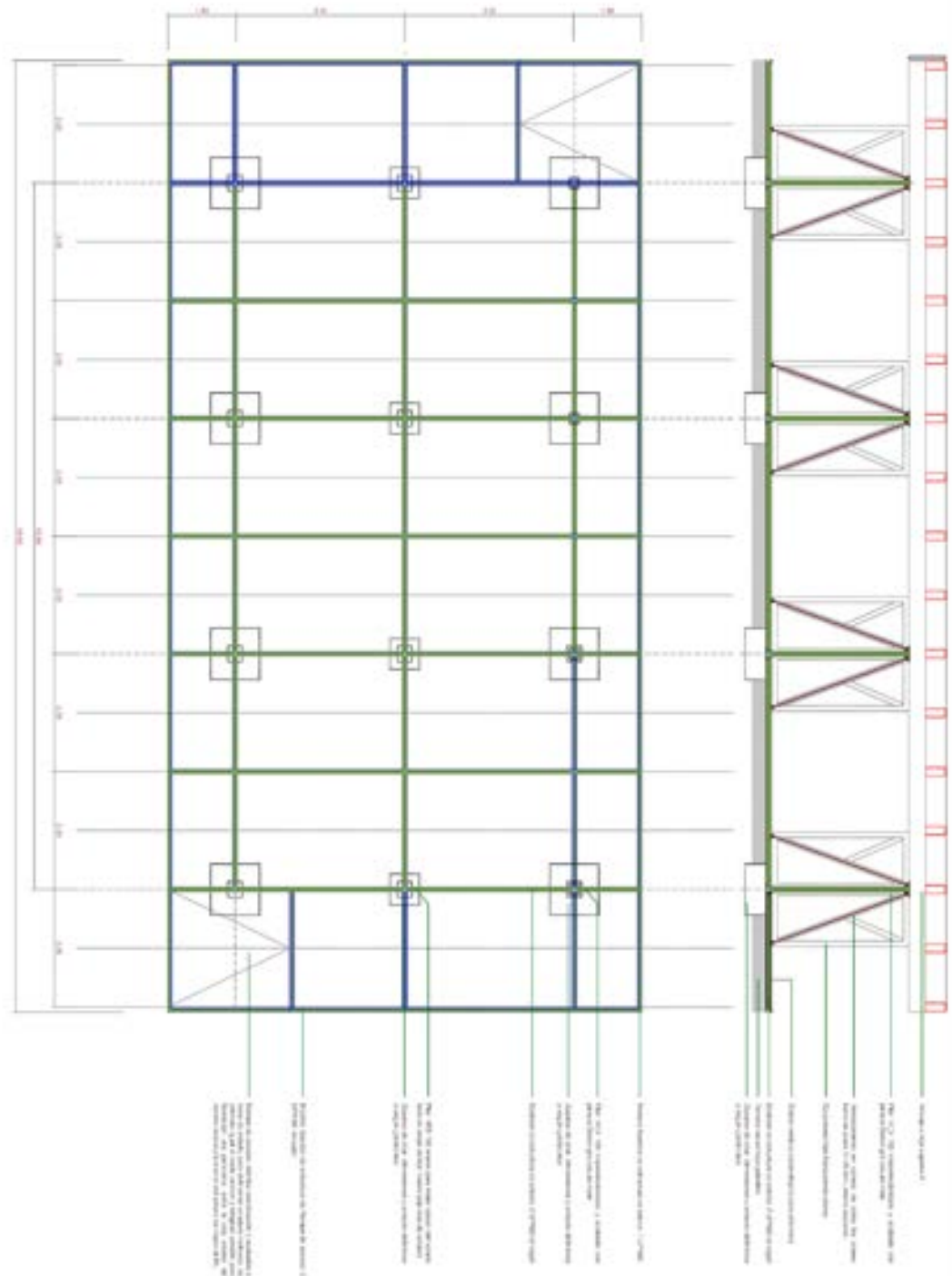
PLANO 7. SECCIÓN CONSTRUCTIVA

Información de Firmantes del Documento

ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
 JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
 URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
 Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
 CSV: 1QDPUBEOQGHZHIPT





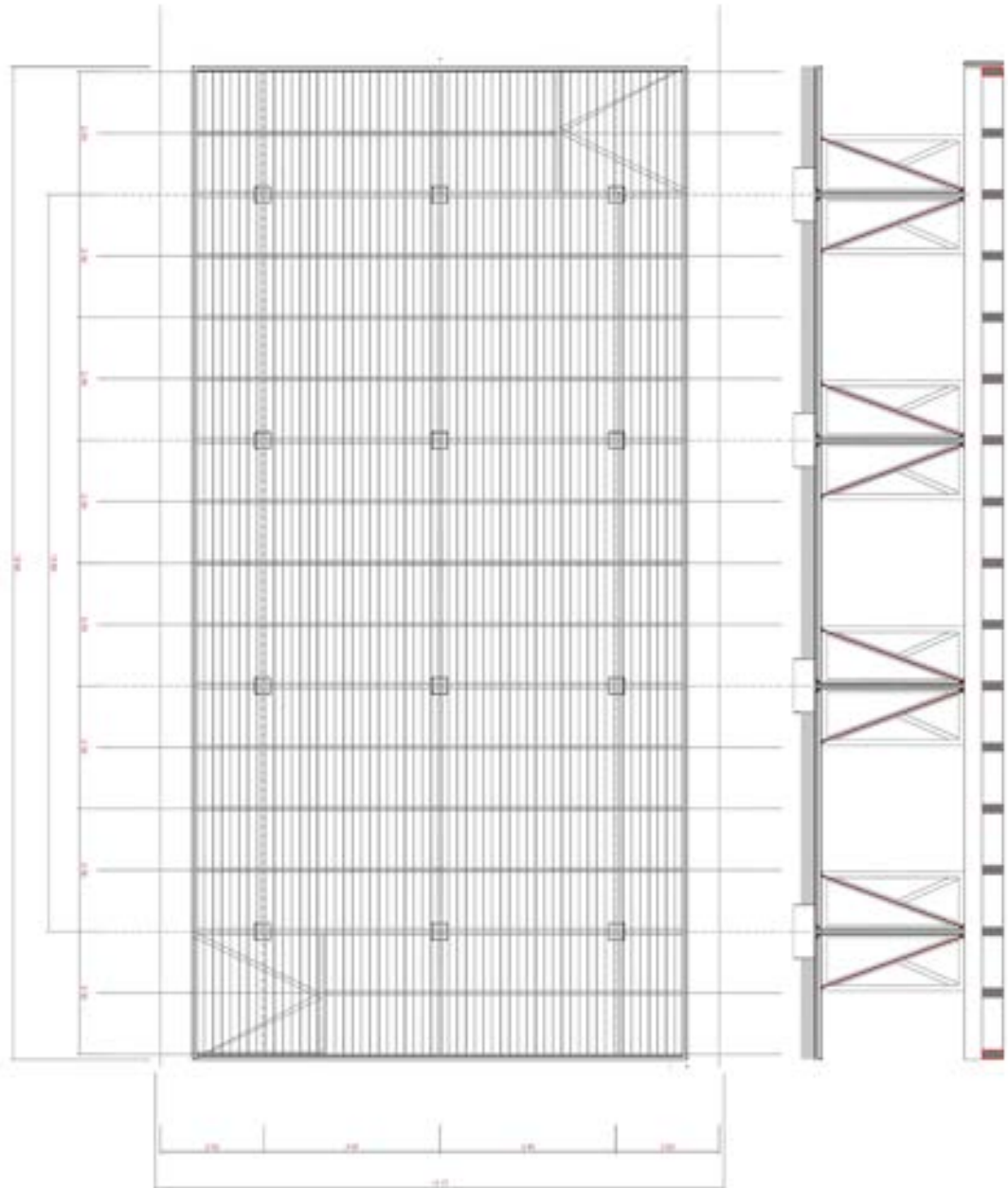
PLANO 8. ESTRUCTURA DE ACERO EN SUELO (BASTIDOR DE TARIMA Y SOPORTES)

Información de Firmantes del Documento

ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
 JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
 URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
 Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
 CSV: 1QDPUBEQQGHZHIPT





PLANO 9. ESTRUCTURA DE PLANTA BAJA (BASTIDOR+SOLADO DE TARIMA)

Página 64 | 69

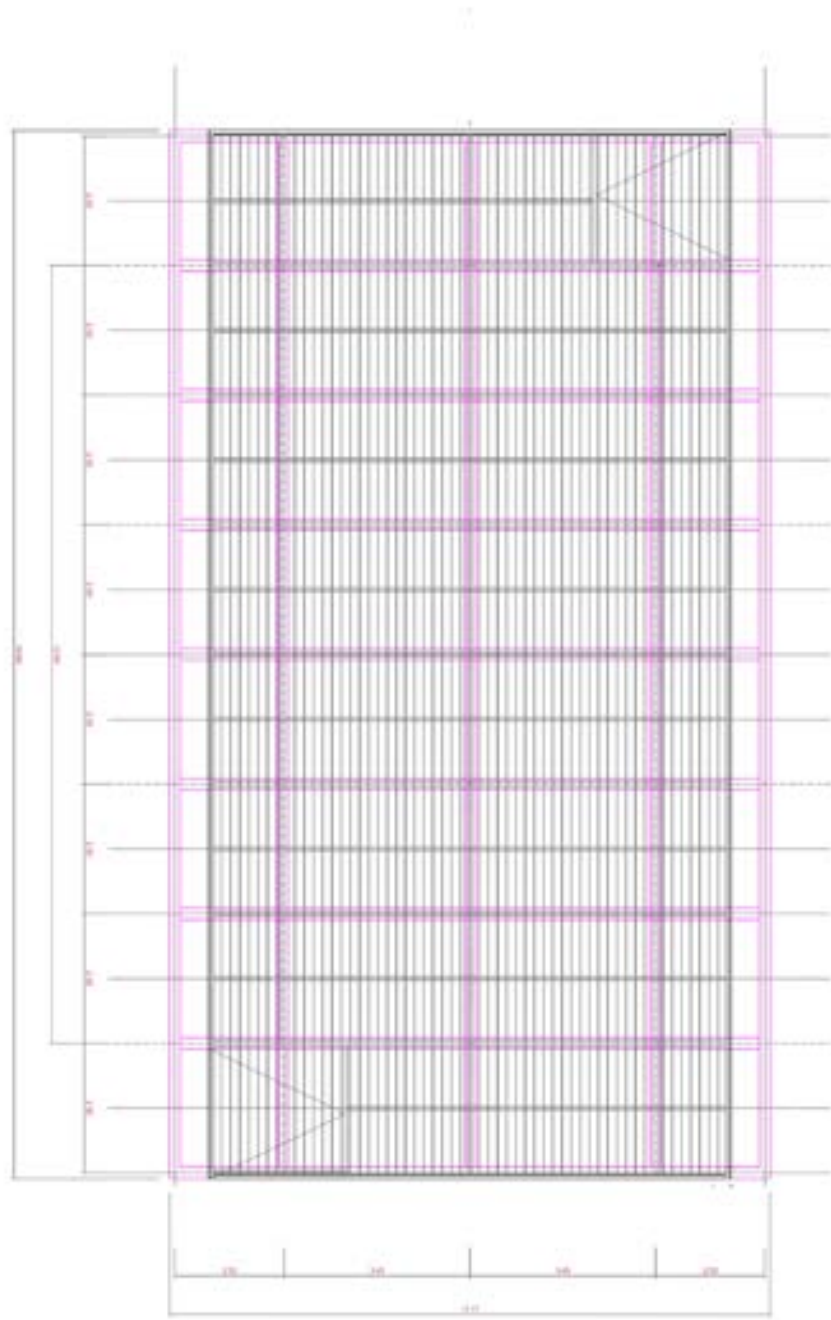
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 10. ESTRUCTURA Y SOLADO PLANTA BAJA CON PROYECCIÓN DE ESTRUCTURA DE CUBIERTA

Página 65 | 69

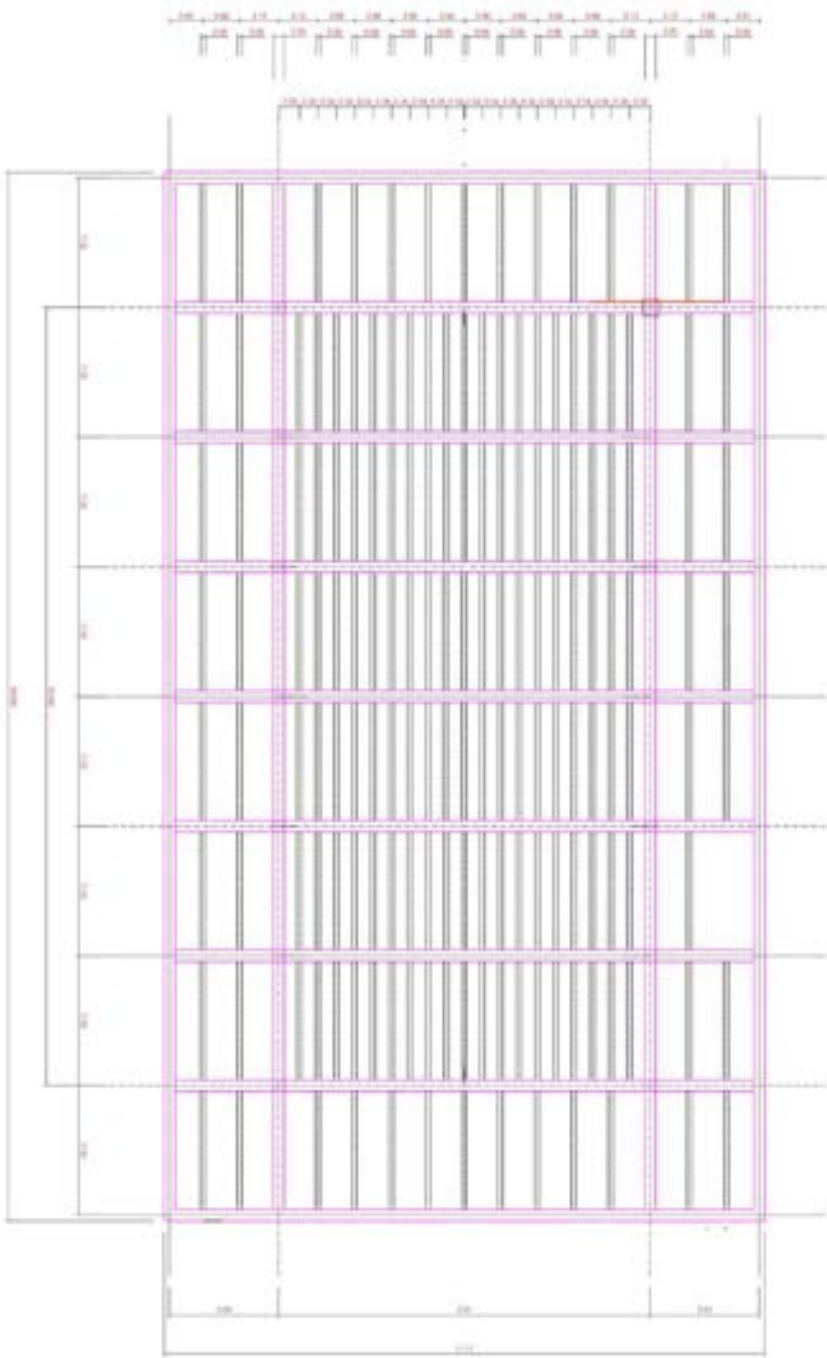
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 11. ESTRUCTURA DE CUBIERTA

Página 66 | 69

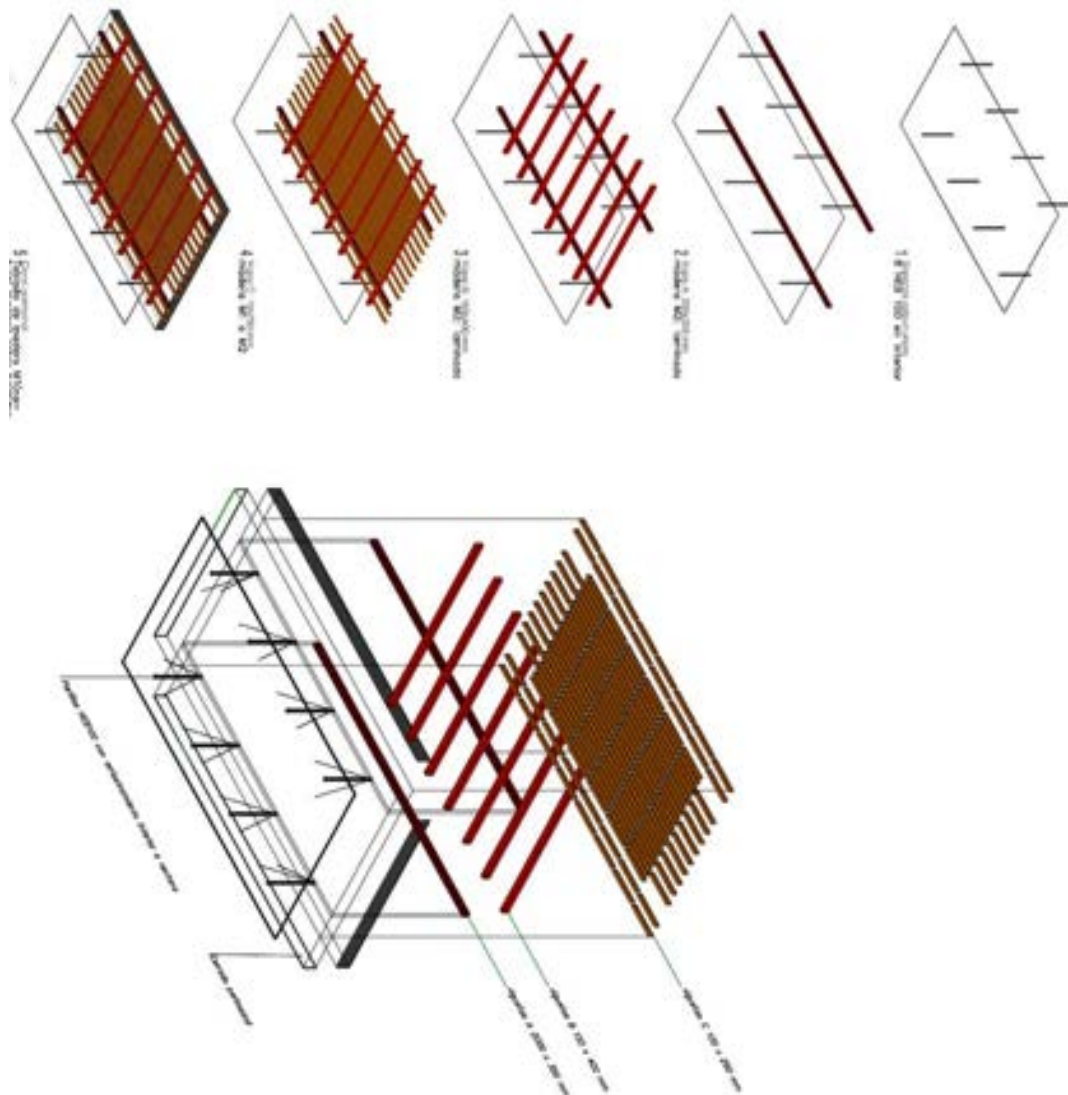
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 12. ESTRUCTURA DE CUBIERTA (PROCESO DE MONTAJE)

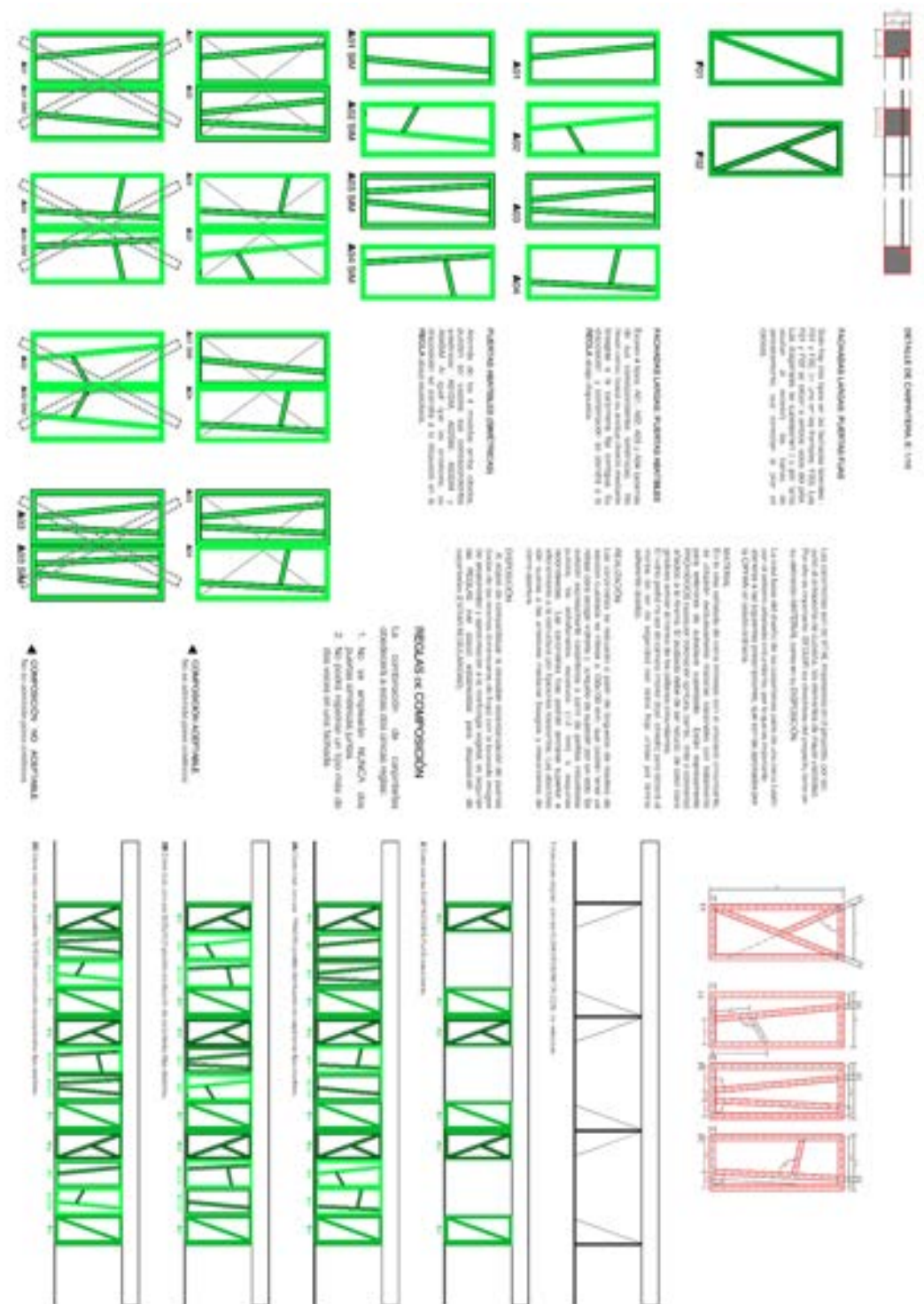
Información de Firmantes del Documento



ALBERTO GIL PÉREZ - ADJUNTO/A DEPARTAMENTO
 JOSE ANGEL MARTIN GONZALEZ - JEFE SERVICIO
 URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

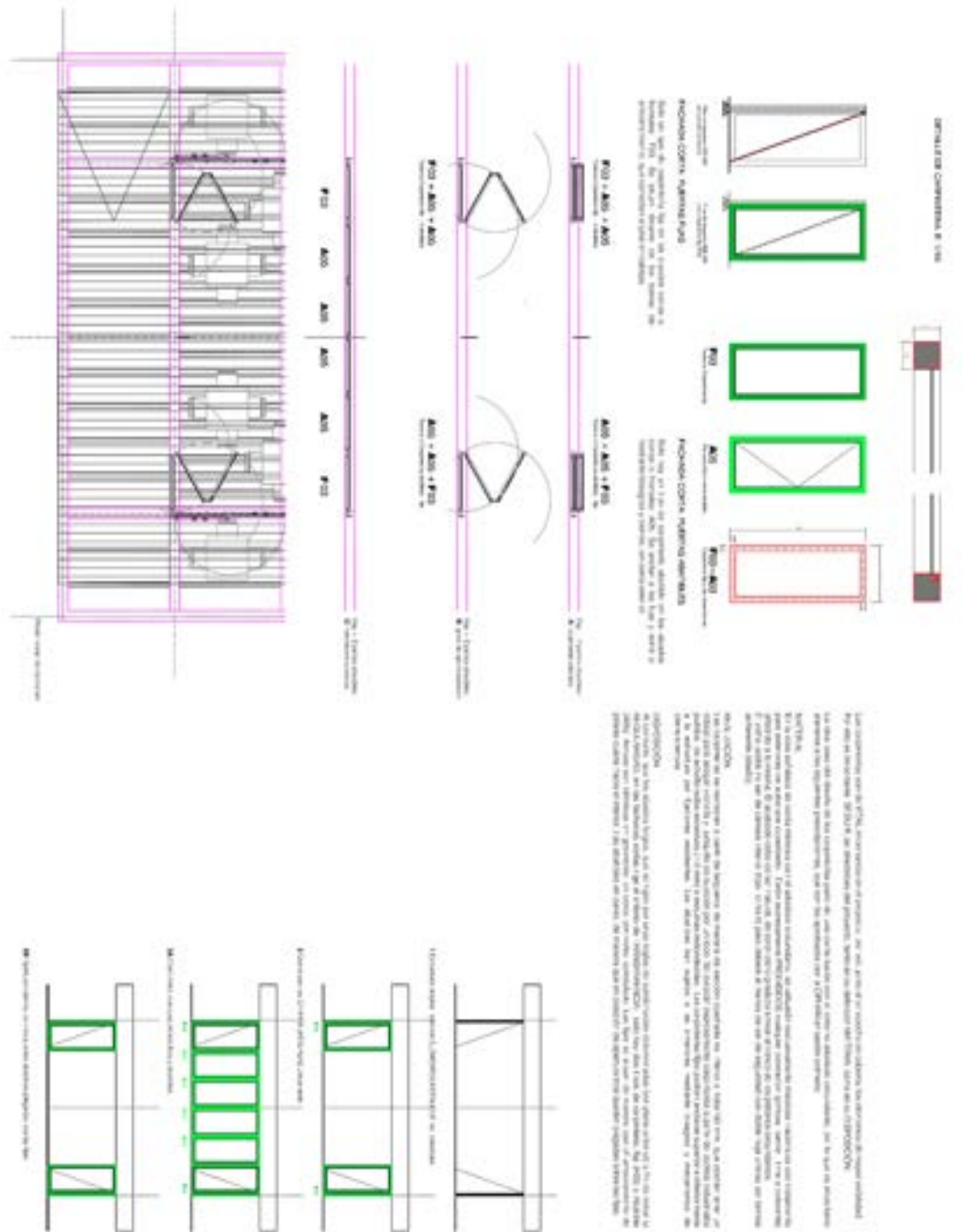
Fecha Firma: 04/04/2025 12:57:39
 Fecha Firma: 04/04/2025 14:06:54
 CSV : 1QDPUBEOQGHZHIPT





PLANO 13. CARPINTERÍA ALZADOS LARGOS





PLANO 14. CARPINTERÍA FACHADAS CORTAS

