



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN

SERVICIO DE URBANISMO

N/RFA.: varios

S/RFA.: exp. Patrimonio 165/2014

Al contestar cite nuestra referencia.



PROYECTO DE OCUPACION DEL DOMINIO PÚBLICO PARA  
LA EXPLOTACION DE UN KIOSCO-BAR EN LA PLAZA  
OBISPO GARCIA DE CASTRO DE JAÉN.

---



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. ANTECEDENTES

Con fecha 3 de febrero de 2015 se solicita por el Servicio de Urbanismo la redacción del proyecto para la ocupación del dominio público pretendido conforme a lo establecido en los artículos 62 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (Decreto 18/2006 de 24 de enero) y 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 junio), y que incluirá la valoración del dominio público a ocupar así como el correspondiente canon concesional.

Se establezcan las cláusulas y especialidades que servirán de base para la redacción del Pliego de Condiciones Económico-administrativas, conforme a los artículos 60 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

El edificio y su entorno objeto del concurso es la Concesión de la explotación, de un kiosco-bar para servicio de Bar- Cafetería con cocina, barra con porche para uso del público y dos aseos.

Examinada la solicitud y teniendo en cuenta el interés público, admite en principio la conveniencia de la ocupación, por lo tanto encarga al Arquitecto Técnico Municipal que suscribe, la redacción del correspondiente PROYECTO DE OCUPACION DEL DOMINIO PÚBLICO PARA LA ADECUACIÓN Y EXPLOTACION DE UN KIOSCO-BAR EN LA PLAZA OBISPO GARCIA DE CASTRO, AL LADO DEL PARQUE FELIPE ARCHE, de acuerdo al Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que en su artículo 83 dice: *"Admitida, en principio, la conveniencia de la ocupación, la Corporación encargará a sus técnicos la redacción del proyecto correspondiente, o convocará concurso de proyectos durante el plazo mínimo de un mes, y en la forma dispuesta por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales..."*

### 2. OBJETO

El Proyecto de Concesión tiene por objeto determinar las condiciones técnicas que deberán cumplir las edificaciones y demás elementos que se implanten en la finca, así como determinar los usos permitidos.

Este Proyecto, junto con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, servirá de base a la licitación para su adjudicación. El adjudicatario de dicha licitación, deberá solicitar la oportuna Licencia de Obras, para la que deberá aportar el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución en el caso de mejorar lo actualmente edificado.

### 3. SITUACION GEOGRAFICA

La finca objeto de la concesión es una finca de titularidad municipal identificada como kiosco-bar en el área recreativa de la Plaza Obispo García de Castro como parte de la finca catastral 1005501VG3810N con una superficie de actuación 45,06 m2.

### 4. CONDICIONES URBANÍSTICAS Y AMBIENTALES

De acuerdo al Plan General Municipal de Ordenación de Jaén la finca objeto de concesión está implantada en SISTEMA GENERAL Parque Urbano suelo no urbanizable.



#### 5. VALORACION DE LA FINCA:

La finca correspondiente identificada como kiosco-bar en el área recreativa de la Plaza Obispo García de Castro como parte de la finca catastral 1005501VG3810N de Jaén se calcula en función de su naturaleza de Bien de Dominio Público, en base al precio de la construcción entregada en concesión administrativa y que asciende a veintiocho mil seiscientos trece euros con diez céntimos (28.613,10€), según los costes de referencia de la construcción para 2015 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén. Esta valoración se considera adecuada al mercado, dadas las circunstancias actuales y la calificación de los terrenos.

#### 6. DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD PROPUESTA:

La actividad a desarrollar son las de bar-cafetería sin que estos destinos puedan sufrir variaciones significativas, aunque si se admitirán las pequeñas variantes tales como cafetería-pastelería-heladería para el local.

Para estas actividades se deberá contar con los recursos humanos y materiales adecuados, que deberán exigirse en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

#### 7. PROGRAMA DE NECESIDADES:

Para el desarrollo de las actividades se contempla la ubicación de los siguientes espacios:

El edificio objeto del concurso es la Concesión de la explotación, de un quiosco para servicio de Bar-Cafetería con cocina, zona de servicio, barra con porche para uso del público y dos aseos, integrado dentro de un parque infantil.

- Cocina 9,05 m<sup>2</sup>
- Zona de servicios 3,84+2,03+3,38= 9,25 m<sup>2</sup>
- Barra con porche para uso público 18,96 m<sup>2</sup>

Toda ampliación de este Programa de necesidades deberá ser objeto de autorización por parte del Ayuntamiento de Jaén, justificando debidamente las motivaciones.

#### 8. OTROS CONDICIONANTES:

Debido al estado actual del quiosco el cual muestra un deterioro, por falta de mantenimiento, se impondrán unas condiciones básicas a las que deberá ajustarse la realización de las obras necesarias para la adaptación polivalente y rehabilitación de este, destinadas a actividad comercial o de hostelería, para su estado de conservación requieran una rehabilitación para su nueva puesta en funcionamiento.

Esta rehabilitación consiste en limpieza y desinfección del quiosco, repaso de la instalación eléctrica y abastecimiento, repaso de carpinterías, repaso de saneamientos interiores. Puesta en funcionamiento de las instalaciones internas y condiciones estéticas. Estas condiciones ser sufragadas por el adjudicatario antes de comenzar la actividad. Se prevé un plazo de ejecución máximo de 3 meses.

#### 9. CRITERIOS TECNICOS DE ADJUDICACIÓN:

Los criterios de valoración de las ofertas serán los estipulados en el pliego de condiciones técnicas para contratación de la explotación de los servicios de quiosco para bar en el parque Obispo García de Castro de Jaén.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN

SERVICIO DE URBANISMO  
N/RFA.: varios  
S/RFA.: exp. Patrimonio 165/2014  
Al contestar cite nuestra referencia.



- CONCLUSION:

Con esta memoria y su anexo, se consideran suficientemente detalladas las Condiciones Técnicas a las que deberá estar sujeta la Concesión de la finca.

En Jaén a 12 de mayo de 2016

El Arquitecto Técnico Municipal

Fdo.: Jesús Senise Puerta



ANEJO I - REPORTAJE FOTOGRAFICO





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN

SERVICIO DE URBANISMO

N/RFA.: varios

S/RFA.: exp. Patrimonio 165/2014

Al contestar cite nuestra referencia.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN  
INFRAESTRUCTURAS Y  
DISEÑO URBANO

FECHA: MARZO 2015  
Nº EXPTE.: 00/15

PLANO DE

SITUACIÓN

ESCALAS	1:2000
SUSTITUYE A	
DELINEADO	S. LENDÍNEZ
COMPROBADO	J. S. P.

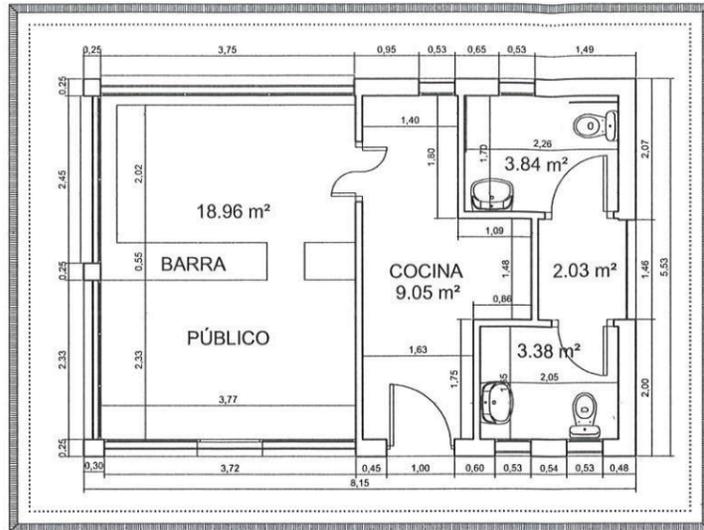
NOTA

KIOSCO-BAR SITUADO  
EN PLAZA OBISPO GARCÍA  
DE CASTRO

EL AUTOR DEL PROYECTO

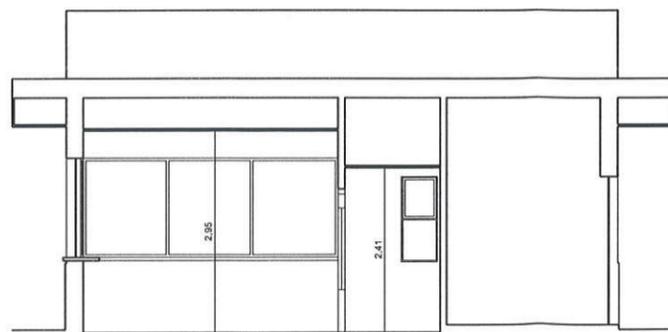
JESÚS SEMISE PUERTA - ARQUITECTO TÉCNICO



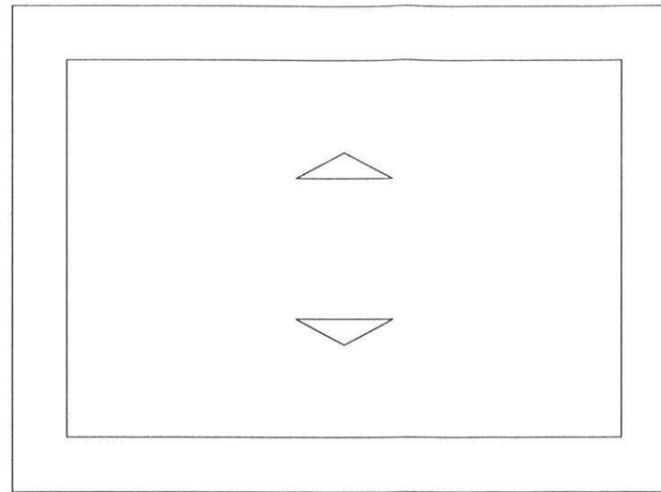


PLANTA  
COTAS Y SUPERFICIES

SUPERFICIE CONSTRUIDA 45.06 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE UTIL 37.26 m<sup>2</sup>



SECCIÓN



CUBIERTA

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN

INFRAESTRUCTURAS Y  
DISEÑO URBANO

FECHA MARZO 2015  
Nº EXPTE. 00/15

PLANO DE

PLANTA COTAS Y SUPERFICIES  
CUBIERTA Y SECCIÓN

ESCALAS 1:100  
SUSTITUYE A  
DELINEADO S. LENDÍNEZ  
COMPROBADO J. S. P.

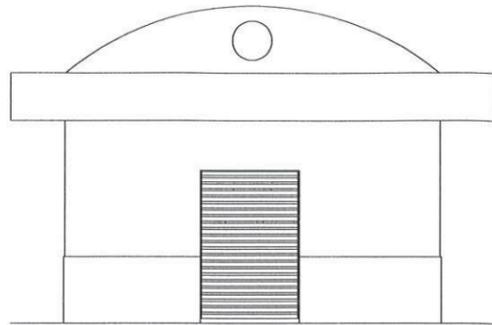
02

NOTA

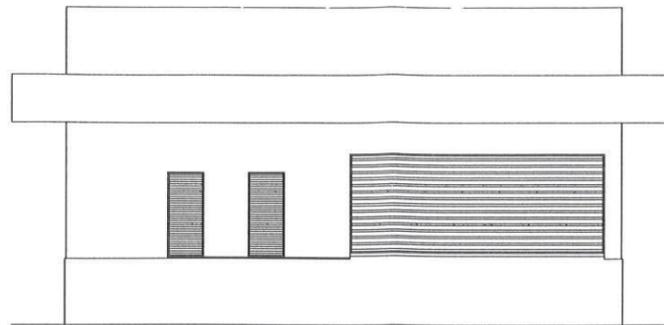
KIOSCO-BAR SITUADO  
EN PLAZA OBISPO GARCÍA  
DE CASTRO

EL AUTOR DEL PROYECTO

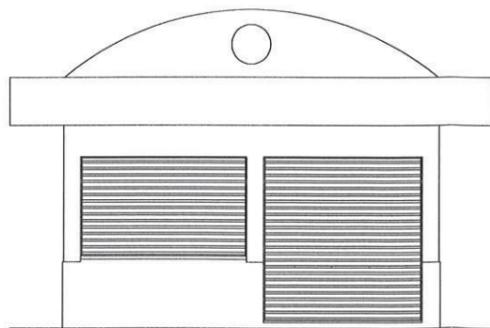
JESÚS SENISE PUERTA - ARQUITECTO TÉCNICO



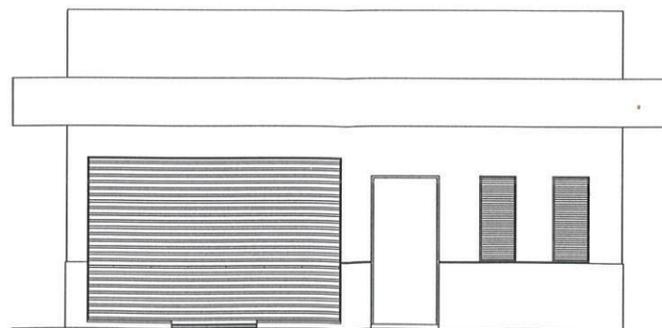
ALZADO OESTE



ALZADO SUR



ALZADO ESTE



ALZADO NORTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE JAÉN

INFRAESTRUCTURAS Y  
DISEÑO URBANO

FECHA MARZO 2015

Nº EXPTE. 00/15

PLANO DE  
ALZADOS

ESCALAS 1:100

SUSTITUYE A

DELINEADO S. LENDÍNEZ

COMPROBADO J. S. P.

03

NOTA

KIOSCO-BAR SITUADO  
EN PLAZA OBISPO GARCÍA  
DE CASTRO

EL AUTOR DEL PROYECTO

JESÚS SENISE PUERTA - ARQUITECTO TÉCNICO



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

### REFERENCIA CATASTRAL AL QUE PERTENECE EL INMUEBLE

1005501VG3810N

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACION	PZ OBISPO GARCIA DE CASTRO 2	
	23001 JAEN [JAÉN]	
USO LOCAL PRINCIPAL	Quosco	AÑO CONSTRUCCION
		1999
COEFICIENTE DE PARTICIPACION		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
		45,06

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

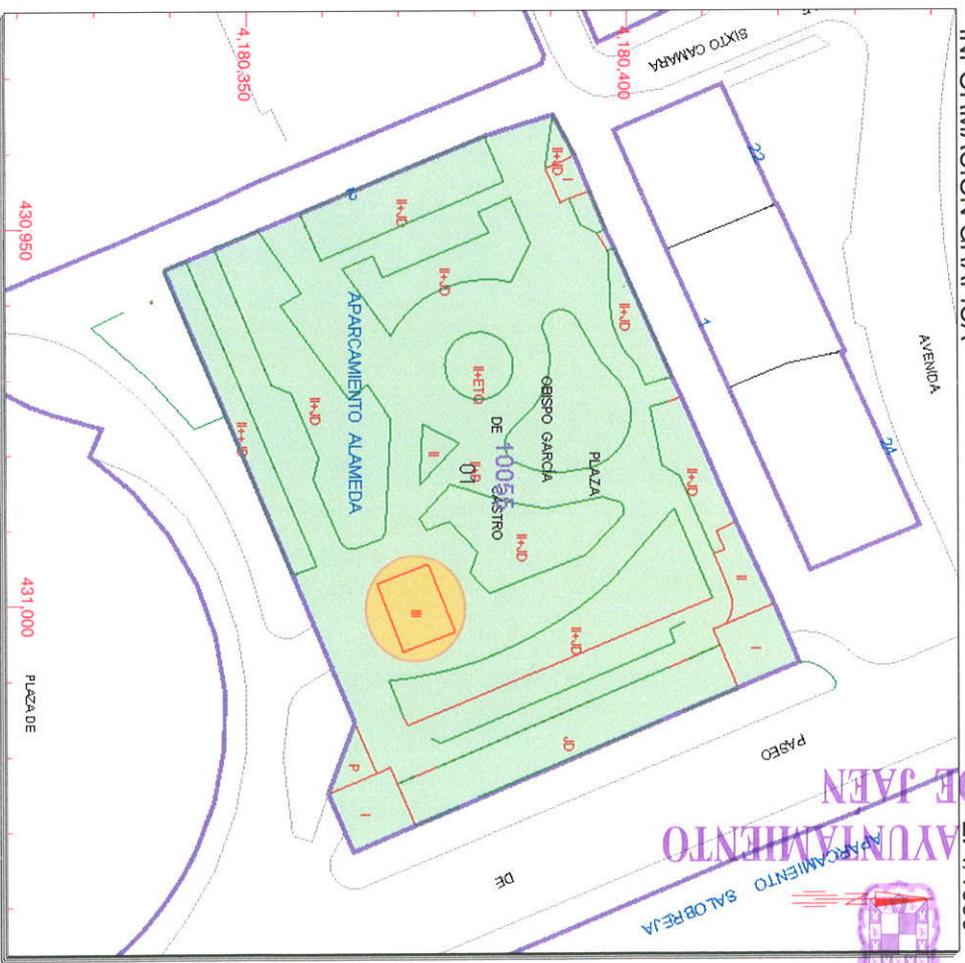
SITUACION	PZ OBISPO GARCIA DE CASTRO 2	
	JAEN [JAÉN]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
8.370	4.608	

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de JAEN Provincia de JAÉN

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1000



- 431.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

  
 Capitán del Ayuntamiento  
 del Acute de Obras