

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL ARRENDAMIENTO DE 2
LOCALES DE TITULARIDAD MUNICIPAL DESTINADOS A LA EXPLOTACIÓN DE
ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA

1.- Bienes arrendados

1.1 Emplazamiento

Los dos locales se sitúan en Lamera 1 bis, dentro del edificio del Casino. El edificio del Casino de Bermeo se construyó el 1894 y se reconstruyó en 1983. En la actualidad este edificio está declarado Patrimonio Cultural como edificio protegido, con protección media.

Según los datos de catastro:

Planta baja, mano 1D (referencia catastral N02484942V). Este local cuenta con una superficie útil de 110 m². Además, cuenta con un sótano de 145 m². de superficie útil como anexo.

Primera planta, mano 1D (referencia catastral N0248945W). Este local cuenta con una superficie útil de 147 m².

1.2 Descripción del edificio y de los locales y más dependencias que lo componen

En lo referente al local de la mano 1D de la planta baja, conforme al informe fotográfico, está dividido del siguiente modo:

- Zona de clientes y barra
- Baños
- Cocina
- Almacén y vestuario, en la planta baja

La terraza cubierta exterior es de propiedad privada y queda fuera del arrendamiento del local.

1. En el caso del local de la mano 1 D de la primera planta, la división es del siguiente modo:

- Escaleras de acceso al local
- Zona de clientes y barra
- Baños
- Office-almacén

2.- Requisitos urbanísticos de los locales

2.1 Planeamiento en vigor

Conforme al Plan General de Bermeo, el edificio Casino está calificado como equipamiento socio- cultural. En el mismo se pueden admitir los siguientes usos:

En el artículo 3.5.1. del PGOU se detallan los usos socio- culturales:

IV.d) Usos socio- culturales:

1. Culturales. - Abarca las actividades de promoción cultural o creación artística tales como museos, bibliotecas y salas de congresos, conferencias y exposiciones, auditorios de música y otros similares.
2. Espectáculos.- Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a teatros, cines, deportivos, parques de atracciones y recreativos y otros similares.
3. Salas de reunión y esparcimiento. Abarca los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es cobijar actividades de la vida social o de relación. Comprende, en relación con la clasificación gremial y comercial, policía urbana y carácter abierto o cerrado, tres apartados diferenciables:

3.1. Establecimientos del gremio de hostelería:

- Restaurantes.
- Cafés, bares y cafeterías.
- Tabernas y bodegones.
- Bares especiales, categorías A y B.
- "Wiskerías", clubs, bares americanos y pubs.

3.2. Locales públicos recreativos:

- Discotecas y salas de baile o fiestas.
- Cafés cantantes o con espectáculo.
- Bingos y salas y casinos de juego.

3.3. Sociedades recreativas:

- Sociedades gastronómicas.
- Otros usos recreativo sociales privados, abiertos o cerrados al público en general.

Los usos comprendidos en los apartados 3.1. y 3.2. se consideran asimilados a los usos comerciales.

Las salas de reunión y esparcimiento están sujetas a la Ordenanza complementaria reguladora de la ubicación de los establecimientos del gremio de hostelería y salas de reunión.

2.2. Requisitos legales que se deben cumplir.

Las dos actividades deberán cumplir la Normativa de los establecimientos hosteleros de Bermeo (BAO, nº 221, 13 de noviembre de 2013). Deberán cumplir las medidas

requeridas por esta normativa, especialmente las que constan en los siguientes capítulos:

- II. Condiciones arquitectónicas
- III. Condiciones técnico-sanitarias
- IV. Condiciones de ventilación
- VI. Condiciones de transmisión de ruidos

En lo referente a las condiciones de transmisión de ruidos, el artículo 27 establece que los locales hosteleros deberán estar aislados de los ruidos aéreos con respecto al uso residencial y que cada grupo de local deberá contar con un nivel mínimo de aislamiento.

Tal y como se ha mencionado al comienzo, como el Casino de Bermeo no cuenta con uso residencial, las actividades que se encuentran en el mismo no deben instalar aislamiento a ruido aéreo.

De todos modos, deberán cumplir la Ordenanza municipal de Bermeo de protección contra ruidos y vibraciones (BOB nº 10, de 16 de junio de 2006) en todos los artículos que les corresponden. Sobre todo los límites de ruido establecidos en el artículo 29, medidos en las fachadas de los edificios de alrededor.

Tabla E- Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades existentes y nuevas (en el medio receptor).

Tipo área acústica: "A", ámbitos/sectores con predominio de suelo de uso residencial ⁽¹⁾:

Índices de ruido: L_{K,d} y L_{K,e}: 65 dB(A) L_{K,n}: 55 dB(A)

(1) Estos valores límite son de aplicación para las edificaciones de uso residencial, referidos como sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventana referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación.

L_{K,d}: nivel sonoro promedio en periodo diurno (7:00-19:00 horas); L_{K,e}: en periodo vespertino (19:00-22:00 horas) L_{K,n}: en periodo nocturno (22:00-7:00 horas). Nota: Los sábados, festivos y vísperas de fiesta, para las actividades en suelo urbano residencial, el horario vespertino se prolongará hasta las 23:00 horas y los sábados y festivos el periodo diurno no comenzará hasta las 9:00 horas.

Por otra parte, la instalación eléctrica de los locales deberá ajustarse a la Normativa Electrotécnica de Baja Tensión, aprobada mediante el Decreto 842/2002, de 2 de agosto (BOE-EAO nº 224, del 18 de septiembre de 2002), y a las prescripciones técnicas complementarias de la misma.

En cuanto a los residuos sólidos generados en las actividades, se gestionarán de acuerdo con la Ley 22/11, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados (BOE N° 181, de 29 de julio de 2001), así como con la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos (BOE N° 96, de 22 de abril de 1998) y demás normativa de aplicación. Además, deberá cumplirse también el artículo 27 de la Normativa de Convivencia de Bermeo (BOB n° 175 de 11 de septiembre de 2015). Por lo tanto:

- Basura. Se recogerán todos los días, salvo los siguientes: 9 de septiembre (día del marinero), 25 de diciembre (Navidad) y 1 de enero (día de año nuevo).

Horario para depositar la basura:

- De domingo a viernes: 19:00-22:00.
- Sábados: 14:00-18:00.

El ayuntamiento podrá modificar el horario en fechas especiales (festivos, etc.) y cuando lo requiera el servicio. La basura se deberá depositar en bolsas cerradas en los contenedores grises.

- Residuos reciclables. Los residuos que se puedan reciclar se deberán depositar en los contenedores correspondientes:

- Papel y cartón. Se deberán depositar en los contenedores azules, bien plegados.
- Vidrio. Se deberá depositar en los contenedores verdes.

Horario: 8:00-22:00.

No depositarlos por las noches, para no molestar al vecindario.

- Envases. Envases de plástico, latas, tetra-bricks, deberán depositarse en los contenedores amarillos.
- Aceite vegetal. El aceite utilizado para cocinar deberá depositarse en los contenedores correspondientes, en envases de plástico. Si se genera una gran cantidad, se deberá llevar a un gestor autorizado o al Garbigune.

Del mismo modo, conforme al artículo 12 de la normativa mencionada, queda prohibida la venta o suministro de bebidas alcohólicas a personas menores de 18 años.

Medidas contra incendios. Los dos locales deberán cumplir el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba la Normativa Básica de Construcción (EAO-BOE n° 74 de 26 de marzo de 2006) y las demás normativas de aplicación. En este caso las exigencias del *Documento Básico DB SI –Seguridad en caso de Incendio*. Y sobre todo:

Exigencia básica SI 1: Propagación interior.

Exigencia básica SI 3: Evacuación de ocupantes

Exigencia básica SI 4: Instalaciones de protección contra incendios

Medidas de salud y limpieza. Ambos locales deberán adaptarse al Acuerdo del Parlamento Europeo y del Consejo, de 29 de abril de 2004, por la que se aprueban las

normas de limpieza relativas a los productos alimenticios (DOCE L 226 de 25.06.2004) y al resto de la normativa aplicable. Por lo tanto:

- El baño tendrá dos departamentos, ambos con su respectiva puerta; el baño y el ante- baño; en el ante- baño se instalará un lavabo.
- Las toallas del baño y de la cocina serán de un único uso, y se instalará un dosificador de jabón.
- El baño y la cocina contarán con agua fría y caliente.
- Las paredes, techo y suelo serán de material de fácil lavado. En el caso de las paredes, se recomienda pintura plástica.
- Los alimentos no se podrán almacenar directamente sobre el suelo.
- Si hubiera ventanas, se instalarán redes para que no puedan entrar insectos.
- Los productos de limpieza se guardarán en una armarito aparte o en una caja cerrada.
- En la cocina se instalarán insecticidas no químicos.

2.3. Cumplir la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Las dos actividades deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (Anexo V) .

De todos modos el edificio Casino no cumple los criterios de accesibilidad. Cabe tener en consideración que se trata de un edificio histórico, anterior a la entrada en vigor de dicha ley. Además, los dos locales están preparados para la actividad hostelera desde hace mucho tiempo, por ello, los requisitos mínimos mencionados serán de aplicación cuando se lleven a cabo obras de adecuación o reforma en dichos locales.

3.- Descripción de las actividades

3.1. Categoría y horario

La categoría de estos locales es la siguiente, conforme al artículo 4 de la Normativa de Hostelería de Bermeo (BOB nº 221 de 13 de noviembre de 2013):

- El local de la planta baja se encuentra en el **grupo II**: Establecimientos con autorización para expender bebidas con alcohol o ejercer actividades de restauración: Cafetería- bar.
- El local de la primera planta se encuentra en el **grupo III**: Establecimientos con autorización para disponer de música sin pista de baile: pub

En cuanto al horario, el Decreto 17/2019, de 5 de febrero (BOPV-EHHA n.º 37, de 21 de febrero de 2019), por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas, establece lo siguiente:

Locales del grupo II:

Apertura: A partir de las 6:00

Cierre: En verano (del 1 de junio al 30 de septiembre): Laborables: 01:30. Viernes y vísperas de fiesta: 03:00

En invierno (del 1 de octubre al 31 de mayo): Laborables: 01:00. Viernes y vísperas de fiesta: 02:30

31 de diciembre: +2 horas. Otros días especiales (aprobados por el ayuntamiento): + 30 minutos

Locales del grupo III:

Apertura: A partir de las 6:00. Entre la salida y el cierre, 3 horas como mínimo.

Cierre: En verano (del 1 de junio al 30 de septiembre): Laborables: 03:00. Viernes y vísperas de fiesta: 04:30

En invierno (del 1 de octubre al 31 de mayo): Laborables: 02:30. Viernes y vísperas de fiesta: 04:00

31 de diciembre: +2 horas. Otros días especiales (aprobados por el ayuntamiento): + 30 minutos

3.2. Se deberá cumplir la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOPV-EHHA n.º 3, 2016, 7 de febrero) y el Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el citado Reglamento para el desarrollo de dicha ley. Concretamente:

TÍTULO II. RÉGIMEN APLICABLE A ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Capítulo II: Requisitos y condiciones de espectáculos y locales

Artículo 15. Condiciones técnicas del local.

Artículo 16. Placa informativa. A la entrada de los establecimientos públicos se colocará un cartel o placa en el modelo normalizado y en las dos lenguas oficiales, con la siguiente información: nombre del establecimiento, titularidad, tipo y categoría de actividad, horario, aforo máximo autorizado y, en su caso, situación en que las personas menores de edad tienen prohibido el acceso.

Artículo 19. Protección a menores de edad

Artículo 24: Seguro. Las personas titulares de establecimientos públicos y organizadoras de espectáculos y actividades recreativas deben suscribir un contrato de seguro que cubra la responsabilidad civil por daños al público asistente y a terceros, con las coberturas y en las cuantías que se determinen reglamentariamente.

TÍTULO III DE LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Capítulo I: Apertura de establecimientos públicos

Artículos 25 y 31: Título habilitante.

- Necesidad de la licencia de actividad. La apertura de los establecimientos públicos comprendidos en el catálogo de esta ley requiere la obtención de licencia de actividad clasificada o la presentación de comunicación previa de actividad clasificada, conforme a lo previsto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y a los requisitos previstos en la presente ley.
- Complementos a la ley principal. El título habilitante del establecimiento ampara igualmente la celebración de actividades culturales o sociales o espectáculos de teatro o música complementarios y accesorios a la actividad principal. Siempre que el desarrollo del mismo no implique la modificación del resto de las condiciones previstas en el título habilitante y, en particular, del aforo, horarios, instalaciones o configuración del local, o no afecte al plan de autoprotección cuando éste sea necesario. En todo caso, debe presentarse comunicación al ayuntamiento con carácter previo al inicio de tal actividad accesoria.

Artículo 32. Requisitos. Para la petición para organizar una actividad complementaria el Ayuntamiento de Bermeo posee el impreso normalizado "*Taberna eta pub-etan kultur edo gizarte ekintzak, antzerkiak edo musika kontzertu txikiak egiteko*", el impreso IN-G 138/04-16 (véase el anexo). A cada local del grupo II y III se le aprobarán 6 actividades como máximo al año, y la petición se deberá realizar 3 semanas antes de la fecha de realización de la actividad.