Edificio Antón

Estrategia Artxanda

Pliego de prescripciones técnicas

Proiektu Estrategikoen Bulegoa
Oficina de Proyectos Estratégicos | Bilbao

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Espedientea / Expediente:

2025-066281

Argitalpen data / Fecha de publicación:

16 de octubre de 2025

Egileak / Elaborado por:

Proiektu Estrategikoen Bulegoko Arkitektura-Unitateko Arduraduna
Responsable Unidad de Arquitectura Oficina Proyectos Estratégicos

Aitziber Altuna Iztueta

Proiektu Estrategikoen Bulegoko Unitate Juridikoaren Arduraduna
Responsable Unidad Jurídica Oficina Proyectos Estratégicos

Alazne Picaza San Juan

Proiektu Estrategikoen Bulegoko Unitate Ekonomikoaren Arduraduna
Responsable Unidad Económica Oficina Proyectos Estratégicos

Josu Oleaga Gorriño

Egiaztatzailea / Con el visto bueno de:

Proiektu Estrategikoen Aholkulari Arduraduna
Asesora Responsable de Proyectos Estratégicos

Olatz Campo Saralegui

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Tabla de contenido

Capítulo I. Disposiciones generales ... 3
I.1. Antecedentes ... 3
I.2. Objetivos ... 4
I.3. Objeto del contrato ... 4
I.4. Ámbito físico de la concesión ... 5
I.5. Duración de la concesión ... 5
I.6. Programa funcional de proyecto ... 5
Capítulo II. Elaboración del proyecto y ejecución de obra ... 6
II.1. Elaboración de proyecto de ejecución ... 6
II.2. Ejecución de obra ... 6
Capítulo III. Explotación ... 8
III.1. Seguimiento de la explotación ... 8
III.2. Canon ... 8
Capítulo IV. Gestión del Contrato ... 9
IV.1. Representación del adjudicatario ... 9
IV.2. Obligaciones del adjudicatario ... 9
IV.3. Obligaciones del Ayuntamiento de Bilbao ... 10
IV.4. Conservación y mantenimiento ... 10
IV.5. Seguimiento del contrato ... 11
IV.6. Transmisibilidad de la concesión ... 11
IV.7. Reversión ... 11
Capítulo V. Anexos ... 12

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Capítulo I. Disposiciones generales

I.1. Antecedentes

El ámbito espacial que ocupa la cornisa de Artxanda configura uno de los "pulmones verdes" de la ciudad, constituyéndose como un lugar de referencia, tanto por su emplazamiento, entre el eje vertebrador de la Ría de Bilbao y el Valle del Txorierri, como por los puntos fuertes que presenta en cuanto a su potencial de desarrollo como un renovado entorno natural.

El Ayuntamiento de Bilbao se plantea como objetivo su activación social, cultural y económica responsable junto con la recuperación de su entorno natural, que forma parte de nuestra tradición y de nuestra historia. La finalidad es potenciarlo como un espacio de encuentro natural, diurno, familiar, de ocio y deporte, relevante para las personas que viven y desarrollan sus actividades allí, la ciudadanía en general, e incluso trascendiendo finalmente a la escala territorial de Bilbao Bizkaia. En este sentido la Junta de Gobierno aprobó el denominado Plan de Activación de Artxanda, orientado a la consecución del mencionado objetivo.

El edificio Antón, situado en la cornisa de Artxanda, es un inmueble simbólico que durante años ha sido punto de encuentro gastronómico y de ocio de los vecinos de la villa. Una vez finalizada la concesión demanial vigente hasta ahora, el Ayuntamiento ha decidido impulsar un modelo concreto de hostelería estratégica que aporte una oferta dinamizadora al entorno en el edificio Antón. Este modelo gastronómico y de ocio extensivo y sostenible, se enmarca en el Plan de Activación de Artxanda para la reactivación de la zona.

Desde el Ayuntamiento de Bilbao se entiende que la calidad de vida de las personas está cada vez más unida al contacto con el medio natural, basándose en espacios naturales atractivos y ocio diurno que generen alternativas saludables y compatibles con los núcleos de residentes, a la vez que responden a criterios de generación de empleo de calidad y oportunidades de activación económica.

El Ayuntamiento de Bilbao, en el ejercicio de las competencias de ordenación y gestión de establecimientos públicos y actividades recreativas, así como de desarrollo local económico y social, reconocidas en el artículo 17 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desea impulsar en el Edificio Antón, en colaboración con un explotador privado capaz de maximizar las potencialidades que otorga el edificio, con el objetivo de desarrollar una nueva propuesta gastronómica diferencial, complementaria a la existente y tractora en el ámbito de Artxanda, que aporte una oferta dinamizadora en el ámbito de referencia, y que, alineada con los objetivos municipales, permita generar una activación del entorno y un espacio de ocio y esparcimiento que contribuya a la consecución de los objetivos establecidos en el Plan de Activación de Artxanda.

Para garantizar el éxito de esta iniciativa, el Ayuntamiento considera imprescindible otorgar al sector privado un título habilitante que le confiera derecho a explotar el edificio municipal de forma exclusiva y excluyente, reconociendo su conocimiento, recursos y experiencia como elementos clave para el desarrollo de una propuesta de calidad.

Al tratarse de un bien público, el Ayuntamiento considera necesario mantener cierto control sobre el mismo, preservando así el valor del patrimonio municipal y asegurando que los intereses particulares no lo desvíen de los fines estratégicos municipales.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Por todo lo anterior, tratándose de un bien municipal que se desea destinar a una actividad estratégica del municipio, y no siendo el objetivo principal la realización de una obra, se plantea la figura de la concesión demanial como el instrumento jurídico más adecuado para articular esta colaboración público-privada.

I.2. Objetivos

El Ayuntamiento de Bilbao, en su apuesta clara por un modelo de activación de la ciudad basado en el ocio extensivo, sostenible y el empleo de calidad, y en particular en la mejora del equipamiento denominado Edificio Antón, busca los siguientes objetivos:

a. Desarrollar una nueva propuesta hostelera diferencial, complementaria y tractora que favorezca un espacio de ocio gastronómico, esparcimiento diurno y familiar en Artxanda, en el marco del Plan de Activación de Artxanda.
b. Disponer de una oferta dinamizadora de actividades e iniciativas que, alineadas con el resto de los proyectos existentes o a desarrollar en el entorno, favorezcan la consecución de los objetivos del Plan de Activación de Artxanda, promoviendo un modelo de ocio sostenible, centrado en actividades diurnas, familiares, deportivas y al aire libre, que permitan activar social, cultural y económicamente el entorno de Artxanda.
c. Dotar al Edificio Antón de un nuevo desarrollo con instalaciones modernas y adecuadas, que se integren armónicamente en el entorno natural, potencien al máximo sus capacidades y respondan de manera eficaz a la oferta y a la dinamización del entorno propuesta.

I.3. Objeto del contrato

Es objeto del contrato la concesión para su uso privativo y explotación del Edificio Antón situado sobre la subparcela de titularidad municipal inscrita en el catastro con el número 904-0003-00061-10 en la calle Artxandamendi Bidea 3, 48150 Sondika (Bizkaia), para destinarlo a actividad hostelera diferencial y complementaria, y oferta de actividades dinamizadoras y tractoras alineada con los objetivos municipales establecidos en el presente pliego.

Esta modalidad otorga al concesionario el derecho a explotar de forma privativa el bien demanial para el destino concreto de interés municipal, incluyendo la realización de las obras, al tiempo que permite al consistorio mantener las prerrogativas necesarias para salvaguardar dicho interés.

La concesión se otorga dejando a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, asumiendo el concesionario el riesgo y ventura derivado de la explotación y conservación del citado edificio. Las circunstancias de hecho del edificio objeto de concesión se consideran conocidas por el adjudicatario, quien las acepta no pudiendo constituir causa de extinción o generar derecho a indemnización, las posibles discrepancias que pudieran existir entre la realidad y lo establecido en el presente pliego. La adjudicación de la concesión no exime al adjudicatario de obtener las preceptivas licencias municipales y demás tipos de permisos o autorizaciones que resulten necesarias para su explotación.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

I.4. Ámbito físico de la concesión

La parcela y el edificio se encuentran en la municipalidad de Sondika, limítrofe con el extremo noroeste del término municipal de Bilbao, situándose en el entorno del Parque del Encuentro de Artxanda, y cuenta con las instalaciones urbanas necesarias al alcance para su correcto funcionamiento.

El espacio que ocupa el edificio Antón tiene planta de cuadrilátero alargado, con cuatro lados y una orientación aproximada de 30 grados hacia el Este con respecto al Norte y el terreno es mayormente llano, con una diferencia de altura de no más de 50 centímetros entre el límite norte y sur. Al Sur colinda con un espacio público, hacia el Oeste, en una cota de nivel inferior, se encuentra San Roke Bidea. En el lado Norte, la parcela limita con el "Parque del Encuentro". El entorno natural y paisajístico de la parcela es de gran interés, ofreciendo vistas panorámicas hacia la desembocadura del Abra y el perfil urbano de la ciudad, así como hacia el monte Caramelo y otras formaciones montañosas de Bilbao.

El edificio está compuesto por plantas baja y primera, con dimensiones aproximadas de 21 metros de longitud, 7,7 metros de ancho y una altura máxima de 9,5 metros, destacando por su volumen con una cubierta de dos aguas. Además, alrededor del edificio y dentro de la parcela, existe un área libre en la que se levantan varios árboles de medio porte.

I.5. Duración de la concesión

El plazo de duración de la concesión será de treinta (30) años, a contar desde la formalización de la concesión en documento administrativo, terminando la concesión automáticamente, sin que sea necesario ulterior requerimiento o declaración de caducidad alguna, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80.3 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, será improrrogable.

I.6. Programa funcional de proyecto

La parcela en la que se levanta el Edificio Antón se sitúa en el término municipal de Sondika, si bien su propiedad, así como el edificio pertenecen al Ayuntamiento de Bilbao. Por tanto, el proyecto deberá respetar la normativa municipal vigente de Sondika.

Se adjunta el Anexo 2, de manera que sirva como una guía para el anteproyecto que se presente por parte de los licitadores. En todo caso, el anteproyecto propuesto deberá ajustarse a los siguientes criterios funcionales:

1. Espacio con capacidad suficiente para albergar un mínimo de 350 comensales/ usuarios permitiendo mantener un adecuado nivel de confort y de calidad de los servicios.
2. La funcionalidad del edificio propuesto deberá contemplar y dar respuesta a todas las actividades que constituyen el objeto del proyecto. Los espacios se organizarán para tratar de aprovechar al máximo las posibilidades de uso, iluminación natural y ventilación.
3. La volumetría propuesta deberá ajustarse a los parámetros consolidados en el ámbito, sin posibilidad de superar las magnitudes edificatorias máximas materializadas (1.280 m^2t). Asimismo, la volumetría de la edificación actual se conservará e integrará de forma coherente dentro de la solución constructiva, asegurando su plena incorporación en el ámbito de la concesión y en el proyecto.
4. El diseño que se proponga tratará de favorecer y cuidar la relación con el entorno, y en particular con el Parque del Encuentro.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Capítulo II. Elaboración del proyecto y ejecución de obra

El licitador que resulte adjudicatario será responsable de redactar el proyecto de ejecución, tomando como base el anteproyecto presentado durante la licitación, el cual tendrá carácter vinculante para el desarrollo posterior del proyecto.

Igualmente, le corresponderá la ejecución de la obra, así como la asunción de las funciones de dirección facultativa y de coordinación en materia de seguridad y salud, todo ello en estricto cumplimiento de la normativa vigente que resulte de aplicación.

II.1. Elaboración de proyecto de ejecución

El proyecto deberá quedar totalmente definido en todos sus aspectos y contener todos los documentos necesarios para poder proceder a la ejecución de este.

Como paso previo a la solicitud de la licencia de obras ante el Ayuntamiento de Sondika, se redactará y entregará en el Ayuntamiento de Bilbao el Proyecto Básico.

Los técnicos municipales comprobarán la alineación de la propuesta tanto con los objetivos de la concesión como con los del Plan de activación de Artxanda y emitirán un informe vinculante, cuyos comentarios y correcciones deberán ser incorporados en el Proyecto que finalmente sirva de base para la obtención de la licencia, así como sus posteriores modificaciones.

Además, se presentará un Proyecto de Ejecución para comprobación de las necesarias definiciones y adaptaciones a realizar al Proyecto Básico objeto de la licencia y su consonancia con la propuesta adjudicada.

El concesionario está obligado a gestionar la obtención de cuantas licencias, visados, impuestos, autorizaciones y requerimientos establecidos en las normas y ordenanzas municipales y de cualquier otro organismo público o privado que sean necesarios para el inicio, ejecución y puesta en servicio de las obras. Asimismo, el concesionario estará obligado a abonar el importe de los gastos y exacciones derivados de los impuestos, licencias, autorizaciones y cualesquiera otros que graven la ejecución y posterior ocupación y utilización de la obra, gastos que serán a su cuenta dando conocimiento a la Administración de haber cumplido dichos trámites.

II.2. Ejecución de obra

El presente contrato establece la obligación del adjudicatario de ejecutar la obra conforme a los términos y condiciones establecidos, una vez aprobado el proyecto, obtenidas las licencias preceptivas y en cumplimiento de la normativa aplicable. Para ello, deberá disponer de los medios humanos y técnicos, así como de la maquinaria, materiales y medios auxiliares necesarios para asegurar el correcto desarrollo de los trabajos.

El adjudicatario será responsable del seguimiento continuo de la obra, tanto durante su ejecución como a su finalización, con el fin de evaluar los resultados derivados de la implementación del proyecto aprobado.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Asimismo, el Ayuntamiento de Bilbao se reserva la garantía de inspección y tutela en virtud de la cual podrá requerir en cualquier momento la entrega de los documentos y el cumplimiento de cuantas exigencias considere necesarias para comprobar el adecuado desarrollo de los trabajos, siendo responsabilidad del adjudicatario atender dichas solicitudes y asegurar su correcta ejecución. Las observaciones o prescripciones que se deriven de la inspección serán comunicadas a la concesionaria a través del responsable del contrato.

La etapa de ejecución de la obra tendrá la duración establecida en los pliegos que rigen el contrato y abarcará desde la firma del Acta de replanteo hasta la firma del Acta de comprobación y fin de obra.

Una vez finalizada, se iniciará la fase de fin de obra, con una duración estimada de un mes. Durante este periodo deberá entregarse el Libro del Edificio, conforme a lo establecido en la normativa vigente. Este documento recogerá, sin carácter limitativo, el Documento refundido del Proyecto de ejecución con sus modificaciones, y los comprobantes de registro en industria de aquellas instalaciones que así lo requieran.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Capítulo III. Explotación

III.1. Seguimiento de la explotación

El adjudicatario presentará un organigrama funcional de la estructura de la concesionaria con la que pretenda hacer frente al cumplimiento del contrato durante su período de vigencia, con indicación del personal necesario, con el detalle de los puestos más relevantes para cada una de las explotaciones y el compromiso de especificar los perfiles indicados y con la disponibilidad prevista, así como las diferentes actividades a realizar por cada uno de ellos.

El número de personas requeridas se fundamentará en función de los servicios a ofrecer, los horarios, las jornadas y los turnos, tomando en cuenta la evolución del personal a lo largo del contrato, así como el análisis de las responsabilidades de los puestos clave.

Además, con carácter anual, el adjudicatario estará obligado a presentar una memoria de actividades del ejercicio inmediatamente anterior, que será presentado dentro del primer trimestre del ejercicio en curso. Su contenido mínimo será:

- Memoria descriptiva de las actividades realizadas.
- Informe de indicadores de gestión: asistencia de usuarios, tipología, ocupación, etc.
- Propuesta del Programa de actividades y servicios para para la nueva temporada.

III.2. Canon

Se establece que el canon mínimo a abonar por el concesionario durante el primer año de la explotación sea de 15.000 € más el IVA aplicable, actualmente el 21%. Sobre esa cantidad, los licitadores propondrán sus ofertas al alza. El adjudicatario del contrato vendría obligado al pago del canon anual en los términos que presentase en su oferta y que experimentaría crecimientos interanuales referenciados al IPC de la C.A. de Euskadi durante la totalidad de la vigencia de la concesión.

El devengo del canon se producirá a partir de la fecha indicada en el acta de inicio de la actividad suscrita entre las partes. El abono del canon anual se producirá en las Arcas municipales mediante recibo emitido dentro de los primeros seis meses del ejercicio en curso.

En el ejercicio primero y último de la concesión, el canon anual se prorrateará por los meses transcurridos. La emisión de los correspondientes recibos se realizará dentro del semestre natural correspondiente.

La falta de pago en los plazos señalados llevará consigo el devengo de los recargos previstos y el abono de los intereses que correspondan, además, en su caso, de la extinción de la concesión y de la imposición de las correspondientes sanciones administrativas.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Capítulo IV. Gestión del Contrato

IV.1. Representación del adjudicatario

El adjudicatario deberá designar a una persona que actúe en su nombre ante el Ayuntamiento de Bilbao en todo lo relacionado con la concesión demanial.

Esta persona tendrá el poder suficiente para tomar las decisiones pertinentes, sin que su capacidad para decidir pueda verse limitada por cuestiones legales o formales. Además, será la única interlocutora válida para todos los asuntos relacionados con la concesión demanial.

IV.2. Obligaciones del adjudicatario

Son especiales obligaciones del concesionario, además de las señaladas en los pliegos que rigen el presente contrato, así como del resto de normativa vigente que le sea de aplicación teniendo en cuenta las actividades que se van a desarrollar, las siguientes:

1. Abonar el canon anual establecido en los plazos que el Ayuntamiento de Bilbao le señale, pudiéndose utilizar por éste la vía de apremio para procurarse el cobro, sin perjuicio de las posibilidades de resolución de la concesión por impago del canon.
2. Desarrollar los fines en cuya virtud se otorga la concesión, durante todo el plazo de vigencia de la misma, asumiendo el riesgo de la explotación, la actividad autorizada con la concesión
3. Destinar el inmueble objeto de la concesión única y exclusivamente a la finalidad prevista y esta realizará todas las tareas necesarias para la puesta en marcha de la concesión y mantendrá en todo momento el nivel de calidad exigible a una instalación de esta naturaleza.
4. Asumir como obligación esencial el desarrollo de la actividad hostelera, así como, en su caso, de las actividades complementarias, conforme al proyecto de ejecución aprobado y una vez finalizadas las obras correspondientes.
5. Dotar al inmueble del mobiliario, maquinaria, equipamiento y bienes en general para su buen funcionamiento y uso.
6. Satisfacer los tributos de cualquier naturaleza que legalmente correspondan por las actividades que se desarrollen.
    a. Obtener los permisos y licencias necesarias para la ejecución del contrato.
    b. El concesionario deberá hacerse cargo de los impuestos, tasas o gravámenes que pudieran derivarse de la ejecución del contrato durante la vigencia de este. El concesionario estará obligado a abonar el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y la tasa de residuos urbanos de las actividades correspondientes.
7. Tener en cuenta que el establecimiento hostelero deberá permanecer abierto y dar respuesta a la demanda existente, al menos, 8 meses a lo largo del año. Los horarios de apertura y cierre deberán ser conforme con la regulación municipal pertinente, debiendo permanecer abierto por lo menos 6 días a la semana durante el periodo señalado. Si se optase por cerrar un día a la semana, éste será siempre el mismo, de lunes a viernes y no festivo. Cualquier circunstancia que llegare a provocar la imposibilidad de apertura de los locales en los horarios señalados deberá ser oportunamente comunicada al Ayuntamiento de Bilbao.
8. Asumir a su cuenta todos los gastos necesarios para garantizar el adecuado estado del edificio

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

y de sus instalaciones, tanto interiores como exteriores, incluyendo su mantenimiento, reparación, reposición y limpieza. Asimismo, deberá velar por que se conserven en condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato, abarcando tanto los elementos constructivos y técnicos como los espacios comunes y exteriores vinculados, durante toda la vigencia de la concesión.

9. Abstenerse de realizar cualquier obra o modificación que altere la imagen de la instalación sin la previa autorización del Ayuntamiento de Bilbao, incluyendo la colocación de carteles, rótulos, rejillas, cables, antenas u otros elementos similares, que en todo caso deberán contar con dicha autorización municipal.
10. Asumir las responsabilidades correspondientes a las faltas que se comentan en la ejecución de los trabajos, sus encargados o dependientes, y se obliga a abonar todos los gastos, pensiones o indemnizaciones en los daños a terceras personas, producidos con ocasión o por consecuencia de la explotación del establecimiento hostelero objeto de concesión.
11. Devolver el edificio, una vez haya finalizado la concesión, en buen estado de conservación y uso.

IV.3. Obligaciones del Ayuntamiento de Bilbao

Las obligaciones del Ayuntamiento de Bilbao serán:

1. Poner el bien inmueble a disposición del adjudicatario para la realización del proyecto, mediante la formalización de la concesión.
2. Mantener al mismo en el goce pacífico de la concesión, por todo el tiempo de duración de ésta, mientras el adjudicatario cumpla con sus obligaciones.
3. No contrariar el uso y el destino de las instalaciones y servicios por las modificaciones que el Ayuntamiento pueda ordenar.

IV.4. Conservación y mantenimiento

El Concesionario deberá mantener en buen estado de conservación el edificio, así como todas sus instalaciones, para lo cual realizará a su costa las obras y labores de mantenimiento necesarios.

El concesionario deberá integrar dentro de su actividad los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo necesarios para asegurar el correcto funcionamiento y la durabilidad de las instalaciones emplazadas en el ámbito de la Concesión. A tal efecto deberán contar con un plan de mantenimiento detallado y un equipo de trabajo adecuado para su ejecución.

Asimismo, el adjudicatario estará obligado a llevar un libro de reparaciones y mantenimiento, en el que se haga constar cuantas reparaciones se realicen y que afecten a las instalaciones y bienes, y que igualmente, podrá ser requerido por el responsable del contrato cuando lo consideren oportuno.

Toda inversión y todo gasto que se produzca dentro del edificio o en cualquiera de sus instalaciones, será por cuenta del concesionario, en ningún caso por cuenta del Ayuntamiento de Bilbao.

El Concesionario vigilará minuciosamente el funcionamiento de todas las instalaciones y revisará los mecanismos de estas para garantizar un buen servicio a los usuarios. Atenderá a este respecto, las sugerencias que se le hagan por los técnicos municipales, debiendo reparar directamente las anomalías producidas en las instalaciones. Si se produjeran desperfectos por accidentes o actos vandálicos, la concesionaria tendrá la obligación de informar al Ayuntamiento de Bilbao.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Toda modificación o mejora que pretenda llevar a cabo el concesionario deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Bilbao, no pudiendo realizar las mismas mientras no cuente con la previa autorización.

Se incluirá dentro de los trabajos de mantenimiento las labores de actualización y adecuación permanente de los planos, esquemas y documentación técnica de las instalaciones.

IV.5. Seguimiento del contrato

El Ayuntamiento de Bilbao hará seguimiento de la gestión del concesionario en todos los aspectos relacionados con el objeto y desarrollo de la concesión, y podrá dictar órdenes y disposiciones que, en virtud de las inspecciones realizadas, resulten procedentes.

IV.6. Transmisibilidad de la concesión

No se permite subarrendar, transferir por cualquier título, dividir o permutar la concesión sin contar previamente con la autorización municipal.

IV.7. Reversión

El concesionario deberá permitir que el Ayuntamiento de Bilbao acceda al interior del local, tome posesión de este y adopte las medidas necesarias para proceder a una nueva adjudicación una vez finalizado el contrato.

Expirado el plazo de la concesión, o en caso de resolución por acuerdo motivado, el concesionario, en un plazo máximo de quince días, a contar desde el término final de la concesión o desde la notificación de la resolución, dejará el edificio recibido libre y vacío, a disposición del Ayuntamiento de Bilbao retirando todos los elementos personales y materiales aportados por el concesionario para la explotación de la instalación.

El Ayuntamiento de Bilbao podrá adoptar las medidas oportunas si el concesionario no hubiera procedido a su retirada en plazo. Dichas pertenencias se considerarán abandonadas por el concesionario cesante y pasarán a propiedad municipal. De acuerdo con la naturaleza y estado de conservación de los citados elementos, determinará el fin más oportuno para los mismos. Los gastos de retirada de estos serán de cuenta del concesionario cesante.

Las obras realizadas y la totalidad de las instalaciones fijas que el concesionario pudiera establecer en el local, además de las ya entregadas, serán propiedad del Ayuntamiento de Bilbao, al término de la concesión, sin que exista derecho alguno a indemnización a favor del adjudicatario, revirtiendo, por supuesto, todas las instalaciones a la propiedad de la corporación.

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Capítulo V. Anexos

Anexo 1. Plan Estratégico de Artxanda

Anexo 2. Proyecto Básico del Edificio Antón elaborado por el Ayuntamiento de Bilbao

Egiaztatzeko Urla	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=I816dsEJXeAvD5XolpphsQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Olatz Campo Saralegui	Sinatua	26/11/2025 08:15:02
	Josu Oleaga Gorriño	Sinatua	26/11/2025 08:13:38
	Unitate Arduraduna Responsable de Unidad - Alazne Picaza San Juan	Sinatua	26/11/2025 07:51:00
	Aitziber Altuna Iztueta	Sinatua	26/11/2025 07:49:18
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		