

Plec de prescripcions tècniques

Assumpte: Contracte d'arrendament de béns immobles municipals (finques rústiques situades al polígon 9 parcel·les 59, 60 i 61)

Núm. Exp: 4313620002-2023-0003342

Antecedents

Per providència d'Alcaldia de data 15 de novembre que consta a l'expedient de referència, pel qual disposa, entre d'altres, *incoar expedient per a procedir a l'arrendament dels bens immobles que s'indiquen a continuació, mitjançant licitació pública i per concurs, per estimar que és convenient per al municipi l'arrendament dels bens referits per a l'ús sol·licitat, per a cultivar qualsevol espècie de macroalga marina, essent capdavanters a Catalunya en la tecnologia de poder cultivar i enriquir qualsevol tipus de macroalga, i, donat que el consum d'algues estan generant cada cop més impacte i interès en la societat actual, i els beneficis que comporta per a la salut humana, resulten molt interessants per a les indústries nutracèutica, farmacèutica i cosmètica i és beneficiós per als interessos del municipi, tenint en compte aquests antecedents i a fi de procedir a l'arrendament mitjançant concurs, es considera adient que es procedeixi a l'inici de l'expedient d'arrendament dels següents:*

- Pol. 9 parcel·la 59: 43138A009000590000SW
- Pol. 9 parcel·la 60: 43138A009000600000SU
- Pol. 9 parcel·la 61: 43138A009000610000SH

Es disposa a tal efecte que *per part de l'arquitecte municipal es confeccioni plec de condicions tècniques, on consti descripció tècnica i jurídica del bé, detall de les condicions d'explotació de l'immoble, valoració del bé, que es precisi el preu de l'arrendament com a tipus de sortida en la licitació, tot fixant els criteris de valoració per a la seva adjudicació, i les condicions específiques del contracte*

Es disposa d'un memòria justificativa de l'Alcalde e.f., aprovada en data pel qual indica, entre d'altres que a banda del destí d'aquests usos sol·licitats, específics per al cultiu de macroalgues marines, també s'acceptarien, altres usos diferents, d'entre els previstos al Pla d'ordenació urbanística municipal de la Ràpita (POUM) per ta aquests tipus de sòl, i amb el règim jurídic establert per a aquest tipus de bens, a fi de garantir els principis de la contractació del sector públic, de llibertat d'accés a les licitacions i per a què la concurrència no es vegi limitada en el procés de licitació.

Consta en l'expedient de referència d'un certificat de qualificació urbanística i règim del sòl de data 7 de setembre, així com un informe de les dades de data 6 de novembre ampliat per dades en data 13 de novembre a petició de la Tècnica d'administració general de contractació.

• Referències cadastrals

- Pol. 9 parcel·la 59: 43138A009000590000SW
- Pol. 9 parcel·la 60: 43138A009000600000SU

- Pol. 9 parcel·la 61: 43138A009000610000SH

- **Superfície**

- Polígon 9 parcel·la 59: 6.351 m²
- Polígon 9 parcel·la 60: 6.219 m²
- Polígon 9 parcel·la 61: 4.588 m²
- Total: 17.158 m²

- **Descripció del bé**

- Polígon 9 parcel·la 59: Finca rústica sens ús, naturalitzada, amb l'existència de certes estructures d'antigues piscifactories a cel obert situades a nivell de terra. La finca es troba inclosa en espais del PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) i parcialment afectada per la zona de servitud del sistema de domini públic marítim i terrestre (100 m).
- Polígon 9 parcel·la 60: Finca rústica sens ús, naturalitzada, amb l'existència de certes estructures d'antigues piscifactories a cel obert situades a nivell de terra. La finca es troba inclosa en espais del PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) i parcialment afectada per la zona de servitud del sistema de domini públic marítim i terrestre (100 m).
- Polígon 9 parcel·la 61: Finca rústica sens ús, naturalitzada, amb l'existència de certes estructures d'antigues piscifactories a cel obert situades a nivell de terra. La finca es troba inclosa en espais del PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) i totalment afectada per la zona de servitud del sistema de domini públic marítim i terrestre (100 m).

- **Condicions d'explotació**

- L'explotació de la finca es destinarà als usos admesos per la legislació urbanística vigent, al planejament municipal i, en caràcter general, els propis del medi rural on s'emplaça d'acord amb l'article 47 de la Llei d'urbanisme, supeditat a les condicions que imposi l'òrgan ambiental que correspongui per al desenvolupament de qualsevol activitat.
- Tot ús nou que es pretengui portar a terme a la finca serà comunicat a l'Ajuntament de la Ràpita, i acceptat prèviament per aquest.
- Igualment qualsevol nou ús, activitat, instal·lació o edificació haurà de seguir el tràmit urbanístic i/o ambiental que correspongui d'acord amb la legislació urbanística vigent en concordança amb el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

- **Valoració del bé**

- La valoració del bé és la pròpia de finques rústiques, i la seva valoració es determina mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació d'acord amb la llei en matèria de sòl vigent. La valoració ha de ser realitzada per un tècnic competent (enginyer agrònom, forestal o equivalent), qui en determini les rendes de l'explotació per a extreure'n conseqüentment el seu valor de taxació.
- L'Agència Tributària de Catalunya emet anualment una taula de valors bàsics de finques rústiques a la província de Tarragona, (https://atc.gencat.cat/web/.content/documents/valoracions/vbasics/2023/valors_basics_rust_tarragona_2023.pdf) on s'indica el següent:

1.2 Quadre de valors bàsics de la província de Tarragona (€/Ha)

Sòl	Aprofitament	1r	2n	3r	4t	5è
Regadiu	Agres	34.000	31.000	28.000	25.000	21.000
	Arrossars	26.000	24.000	22.000	20.000	18.000
	Avellaners	24.000	20.000	17.000	14.000	11.000
	Conreus	20.000	18.000	15.000	12.000	10.000
	Fruiters	30.000	27.000	23.000	19.000	16.000
	Hortes	44.000	38.000	32.000	27.000	22.000
	Oliveres	21.000	18.000	15.000	12.000	11.000
Secà	Ametllers	7.000	6.000	5.000	4.500	4.000
	Conreus	12.000	9.000	7.000	5.000	3.500
	Fruiters	11.000	9.000	7.500	6.000	5.000
	Garrofers	7.000	6.000	5.000	4.500	4.000
	Oliveres	10.000	9.000	8.000	7.000	6.000
	Vinyes	28.000	24.000	17.000	12.000	9.000
Altres	Boscors	3.000	2.500	2.000	1.500	1.000
	Erms/Matolls	750	650	550	450	350

- D'acord amb els valors anteriors, i considerant la categoria cinquena el valor de referència de la finques en qüestió, en **resulta un valor de 30.884,4 €** per al conjunt de les 3 finques d'una superfície 1,7158 ha¹.

- **Preu de l'arrendament com a tipus de sortida en la licitació**

- D'acord amb l'article 92.2 del Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament dels béns de les entitats locals, s'estableix un cànon mínim no inferior al 6 % del valor de venda dels immobles.
- **L'import mínim d'arrendament per al conjunt de les 3 finques en resulta un import de 1.853,06 €/anuals.**

- **Criteris de valoració per a la seva adjudicació, i les condicions específiques del contracte**

- Es proposen els següents criteris automàtics de valoració per a l'adjudicació de les finques situades al polígon 9 parcel·les 59, 60 i 61 sobre un màxim de 100 punts:

1. Oferta econòmica (fins a 60 punts). S'atorgarà la màxima puntuació a l'oferta econòmica més avantatjosa que iguali o superi l'import de l'arrendament anual establert.

Per puntuar l'oferta econòmica s'aplicarà la fórmula següent:

$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right] \times P$$

¹ La present valoració no està recolzada per cap tècnic competent per a les finques en concret, sinó que es basa en els valors de referència de l'Agència Tributaria de Catalunya.

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar
 P = Punts criteri econòmic (60 punts)
 O_m = Oferta a valorar
 O_v = Millor oferta presentada
IL = Import de Licitació: 1.853,06 €/anuals.
 VP = Valor de ponderació

Serà motiu de rebuig directe de l'oferta aquella que resulti més baixa al preu indicat.

2. Llocs de treball de nova creació (fins a 20 punts).

S'atorgarà la màxima puntuació a l'oferta que porti més llocs de treball directes de nova creació, que serà justificat convenientment mitjançant el model TC1 o TC2 de la Seguretat Social o bé mitjançant declaració responsable del licitador. En qualsevol dels casos, l'adjudicatari del contracte aportarà la documentació justificativa dels llocs de treball totals que han sigut oferts en el moment de posada en marxa de l'activitat mitjançant els esmentats models.

La distribució dels punts es realitzarà de la següent manera:

$$P_{op} = P \times \frac{VT_{op}}{VT_{mv}}$$

De tal manera que:

P_{op} = Puntuació de l'oferta que es valora
 P = Puntuació màxima del criteri (20 punts)
 VT_{op} = Llocs de treball de l'oferta que es valora
 VT_{mv} = Llocs de treball de l'oferta amb major nombre aportats

3. Acreditació de disposar d'un sistema certificat de qualitat, de recerca o innovació, de gestió ambiental i/o de seguretat i salut en l'àmbit del treball (fins a 20 punts). S'atorgarà la màxima puntuació a l'oferta que porti el major nombre de certificats oficials o emesos per entitats o autoritats oficials. Per a valorar tal criteri, s'aportarà una còpia vàlida del certificat emès per l'entitat corresponent.

La distribució dels punts es realitzarà de la següent manera:

$$P_{op} = P \times \frac{VT_{op}}{VT_{mv}}$$

De tal manera que:

P_{op} = Puntuació de l'oferta que es valora
 P = Puntuació màxima del criteri (20 punts)
 VT_{op} = Nombre de certificats de l'oferta que es valora
 VT_{mv} = Nombre de certificats de l'oferta amb major nombre aportats

Desempat. Els criteris de desempat seran d'acord amb l'article 147.2 de la LCSP,