

INFORME DE NECESSITATS

OBJECTE:

L'arrendament de la parcel·la B15-M01b/2 de 1.950,40m² de superfície, del quals 1.531,88m² corresponen a superfície ocupable (Codi 7c 1ZAC del Pla Especial Urbanístic de reordenació i millora de Mercabarna) i 418,52m² formen el sota moll de la parcel·la per operacions de càrrega i descarrega de vehicles, situada a la zona nord-oest de la Unitat Alimentària, en el Bloc 15, al carrer Longitudinal 6, Núm. 34 de la Zona d'Activitats Complementàries de la Unitat Alimentària de Barcelona "Mercabarna", amb l'objecte de que sigui destinada única i exclusivament a l'activitat de magatzem, manipulació, transformació, conservació i/o distribució de fruites, hortalisses, carn, peix i marisc, fresc i/o congelat i totes aquelles activitats que aportin valor afegit a aquests productes mitjançant la seva transformació, resultant productes de IV o V gamma. També tindran cabuda les activitats relacionades amb la logística requerida per aquest productes, quedant exclosa, sense l'autorització de Mercabarna, l'activitat de lloguer de fred a tercers.

PREU MÍNIM DE SORTIDA PER L'ARRENDAMENT DE LA PARCEL·LA B15-M01b/2: **195.040€**

En tot cas el preu mínim de licitació haurà de ser millorat a l'alça pels licitadors a la seva oferta.

RENDA ANUAL PARCEL·LA B15-M01b/2: **57.972,82€** més impostos (IVA).

FIANÇA PARCEL·LA B15-M01b/2 : **9.662,14€**

DURADA DEL CONTRACTE: 30 anys.

Antonio Garcia Meca, director de desenvolupament comercial de Mercabarna, prèviament a l'inici del concurs públic per l'arrendament de l'espai situat a la parcel·la B15-M01b/2 del Bloc 15, del carrer Longitudinal 6, Núm. 34 de la Zona d'Activitats Complementàries de la Unitat Alimentària de Barcelona "Mercabarna" i posterior adjudicació d'aquesta parcel·la, redacta el present informe de necessitats:

ANTECEDENTS:

- Mercabarna és propietària de la superfície de terreny de 27.556,52 m², situada a la zona nord-oest de la Unitat Alimentària, corresponent al Bloc 15, entre els carrers Transversal 4 i 2 i els carrers Longitudinal 6 i 10 de la Zona d'Activitats Complementàries.

- De la totalitat de metres de la parcel·la, en el mes de març de 2023, es van adjudicar 10.113,49m² a una empresa que gestionarà un cash&carry, en el mes de setembre 3.910,62m² a una empresa que realitzarà activitats de transport logístic i durant el mes d'abril es van adjudicar 1.950,40m² a una empresa de distribució de peix i marisc.
- Actualment, els 11.580,01m² restants son un solar. La intenció es seguir segmentant la superfície de terreny en diverses parcel·les per que es desenvolupin diferents activitats que aportin valor afegit a l'oferta de la Unitat Alimentària.
- Donada aquesta situació es preveu iniciar la comercialització per l'adjudicació d'una de les parcel·les resultants i destinar-les a nous usos. En concret, la parcel·la que es menciona objecte d'aquesta proposta (B15-M01b/2), en la que es pretén que es realitzin activitats de magatzem, manipulació, transformació, conservació i/o distribució de fruites, hortalisses, carn, peix i marisc, fresc i/o congelat i totes aquelles activitats que aportin valor afegit a aquests productes mitjançant la seva transformació, resultant productes de IV o V gamma. També tindran cabuda les activitats relacionades amb la logística requerida per aquest productes, quedant exclosa, sense l'autorització de Mercabarna, l'activitat de lloguer de fred a tercers.

JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT:

- Donar resposta a la demanda d'espai existent a la Unitat Alimentària.
- Revitalitzar la zona que ha resultat afectada pel tancament i la demolició de l'escorxador.
- Amb l'arrendament de la parcel·la es pretén que l'empresa adjudicatària:
 - Aporti valor afegit al servei global que ofereix Mercabarna.
 - Diversifiqui l'oferta de productes i/o serveis de la Unitat Alimentària.
- D'aquesta manera, pretenem garantir l'ocupació de l'espai durant els propers 30 anys.
- Renda: agafarem com a preu de referència el que vam aplicar a les parcel·les ubicades a la ZAC i que per l'any 2024 està estipulat en **33,88€/m²/any** per les superfícies edificables i **14,51€/m²/any** per les superfícies de sota moll.

- Drets d'entrada: segons l'escalat proposat a la darrera licitació (febrer 2024) que prenia com a base la superfície de les parcel·les a comercialitzar de la zona MB15 i que s'estableix en la següent taula:

Preu/m² pel càlcul dels drets d'entrada parcel·les zona MB15:

| | |
|--|---------------------|
| De 600 a 3.999m ² | 100€/m ² |
| De 4.000m ² a 4.999m ² | 90€/m ² |
| De 5.000m ² a 5.999m ² | 75€/m ² |
| Més de 6.000m ² | 65€/m ² |

El preu de sortida dels drets d'entrada per la parcel·la que traurem a licitació serà el següent: $1.950,40\text{m}^2 * 100\text{€/m}^2 = 195.040\text{€}$.

PROPOSTA

- Treure a licitació el plec amb les clàusules jurídiques i econòmiques necessàries per a que les empreses interessades puguin presentar les seves propostes i Mercabarna pugui realitzar l'adjudicació a la millor oferta mitjançant la realització d'un concurs públic, que observarà els principis de publicitat, concurrència, transparència, igualtat i no discriminació.
- Així mateix, establir en el contracte un període de carència en el pagament de la renda de sis (6) mesos, a comptar des de la signatura d'aquest, com a període raonable per què l'empresa que resulti adjudicatària pugui sol·licitar els permisos a l'Ajuntament de Barcelona, rebre la pertinent autorització i pugui iniciar les obres per a la construcció de la nau.

Antonio Garcia Meca
Director de desenvolupament comercial

Barcelona, 9 de juliol de 2024