

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS DEL CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL PER A L'ALIENACIÓ, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT, DE DUES PARCEL·LES DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I D'HABITATGE UBICADES AL POLÍGON INDUSTRIAL DE "EL GRAU"

Clàusula 1. Objecte

El present plec de clàusules administratives particulars té per objecte regular la contractació administrativa especial de la venda de dues parcel·les del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, per procediment obert i tramitació ordinària.

En concret es tracta de les parcel·les següents:

- Parcel·la ubicada al carrer Malloles números 18-24 del polígon industrial "El Grau" del municipi de Sant Fruitós de Bages.
Referència cadastral: 5018203DG0251N0001GO
- Parcel·la ubicada al carrer Malloles números 26-32 del polígon industrial "El Grau" del municipi de Sant Fruitós de Bages.
Referència cadastral: 5018204DG0251N0001QO

Les dues parcel·les pertanyen a l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages en virtut de la cessió d'aprofitament urbanístic, adquirides amb caràcter originari.

Les finques es divideixen en els següents lots:

LOT núm. 1: Parcel·la ubicada al carrer Malloles 18-24

Descripció registral:

URBANA: Parcel·la indicada amb el número "c3", del pla de parcel·les resultants del Projecte de Compensació del Pla Parcial del Sector industrial "EL GRAU", del terme municipal de Sant Fruitós de Bages, de figura trapezoidal, de superfície CINC MIL CENT SEIXANTA-TRES METRES I NORANTA-SIS DECÍMETRES QUADRATS, i amb una edificabilitat total de cinc mil cent seixanta-tres metres i noranta-sis decímetres quadrats. Llínda: al Nord, amb la Parcel·la "c2", en línia recta de setanta-vuit metres i vint-i-sis centímetres; a l'Est, amb el carrer de les Malloles, en línia recta de vuitanta metres i quatre centímetres; al Sud, amb la Parcel·la "c4", en línia recta de cinquanta metres i setanta-nou centímetres; i a l'Oest, amb la Parcel·la "d4", en línia recta de vuitanta-dos metres i setanta-cinc centímetres.

LOT núm. 2: Parcel·la ubicada al carrer Malloles 26-32

Descripció registral:

URBANA: Parcel·la indicada amb el número "c4", del pla de parcel·les resultants del Projecte de Compensació del Pla Parcial del Sector industrial "EL GRAU", del terme municipal de Sant Fruitós de Bages, de figura irregular, de superfície DOS MIL NOU-CENTS TRENTA-CINC METRES QUADRATS, i amb una edificabilitat total de dos mil nou-cents trenta-cinc metres quadrats. Llínda: al Nord, amb la Parcel·la "c3", en línia recta de cinquanta metres i setanta-nou centímetres; a l'Est, amb el carrer de les



Malloles, en línia recta de vuitanta-un metres i setanta-dos centímetres; al Sud, amb la projecció recta del carrer Cabanal, en línia recta de vint-i-quatre metres i disset centímetres; i a l'Oest, amb la Parcel·la "d4", en línia recta de vuitanta-dos metres i setanta-cinc centímetres.

L'expressió gràfica, cadastral i registral de les finques consta a l'annex 1 d'aquest plec.

El licitador interessat podrà oferir l'adquisició des d'una fins a les dues parcel·les objecte d'aquest plec.

Clàusula 2. Règim jurídic i documents amb caràcter contractual

El contracte es regeix pels grups normatius citats a continuació per l'ordre de prelación que també s'expressa:

- Primer. Legislació urbanística.
- Segon. Legislació sobre contractes del sector públic.
- Tercer. Legislació administrativa general.
- Quart. Legislació civil.

La contractació no és harmonitzada ni susceptible de recurs especial en matèria de contractació.

Tenen caràcter contractual:

- Plecs de clàusules administratives generals (PCAG) aprovats pel Ple municipal en data 9.12.2010, i publicats al Butlletí Oficial de la Província núm.12 de data 14 de gener 2010 i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5553 de 26 de gener de 2010.
- Aquest plec de clàusules administratives particulars (PCAP), incloent com a annex seu el document "Disposicions comuns aplicables als plecs de clàusules administratives particulars dels contractes de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages" (DCPCAP).

Clàusula 3. Títol de la disposició

El títol de la disposició serà en tot cas la compravenda del dret del qual es disposa per part de l'Ajuntament.

Clàusula 4. Dades registrals i planejament

Les finques objecte d'aquest contracte es troben inscrites al Registre de la Propietat nº4 de Manresa:



LOT	SECTOR	INSCRIPCIÓ REGISTRAL				REFERÈNCIA CADASTRAL	VALORACIÓ PARCEL·LES	SUPERFÍCIE
		Volum	Llibre	Foli	Finca			
1	GRAU	3262	208	176	7738	5018203DG0251N0001GO	732.500,00 €	5.163,96 m ²
2	GRAU	3262	208	181	7739	5018204DG0251N0001QO	416.300,00 €	2.935 m ²

L'apartat "VALORACIÓ" no inclou la quota tributària de l'impost sobre el valor afegit que es meritara amb les alienacions.

L'expressió gràfica de les finques consta a l'annex 1 d'aquest plec.

Planejament urbanístic aplicable

U. Planejament urbanístic general:

- Pla general d'ordenació municipal de Sant Fruitós de Bages:
 - o Aprovació definitiva:
 - Òrgan: Comissió d'Urbanisme de Barcelona i Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.
 - Data: 27 de març de 1996 i 11 de març de 1998.
 - Publicació: DOGC 24.05.1996 i DOGC 27-3-98
 - o Publicació de les normes urbanístiques:
 - Òrgan: Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona
 - Data: 17 de novembre de 2004
 - Publicació: DOGC 8.02.2005
- Modificació del Pla general d'ordenació municipal a l'àmbit del sector industrial el Grau:
 - o Aprovació definitiva:
 - Òrgan: Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.
 - Data: 12 de febrer de 2003.
 - Publicació: DOGC 9.4.2003
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit discontinu de l'avinguda de Girona i el sector industrial el Grau:
 - o Aprovació definitiva:
 - Òrgan: Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.
 - Data: 31 d'octubre de 2017.
 - Publicació: DOGC 4.12.2017
- Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana "equipaments comunitaris del polígon el Grau":
 - o Aprovació definitiva:
 - Òrgan: Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.
 - Data: 15 de novembre de 2025.
 - Publicació: DOGC 12.02.2025

Dos. Planejament urbanístic derivat:



- Pla parcial d'ordenació del sector industrial el Grau, clau 9f.
 - o Aprovació definitiva:
 - Òrgan: Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona.
 - Data: 11.6.2003
 - Publicació: DOGC 27.6.2003

Classificació urbanística

- Classe: Sòl urbà consolidat.
- Determinacions específicament aplicables:
 - o Articles de les normes urbanístiques del Pla parcial : art. 3 i 6.
 - o Plànols d'ordenació: Plànol O.06 ZONIFICACIÓ del Pla parcial.

Qualificació urbanística

- Denominació de la qualificació: Zona industrial, subzona d'edificació aïllada.
- Clau: 6c1
- Determinacions específicament aplicables:
 - o Articles de les normes urbanístiques del pla parcial: Art. 6.
 - o Plànols d'ordenació: Plànol O.06 ZONIFICACIÓ del Pla parcial

La parcel·les tenen la condició de solar. Tanmateix cal detallar que el servei urbanístic bàsic de subministrament elèctric té acceptada una exempció reglamentària de l'ITC-BT-10, apartats 4 i 5, respecte a la dotació de potència elèctrica mínima per parcel·la, que és de 50W/m2 per superfície útil edificada.

Clàusula 5. Lots

Cada finca objecte d'alienació constitueix un lot.

Tots els licitadors podran concórrer a tots els lots licitats. Per a cada lot, els licitadors només podran presentar una oferta. Els licitadors no podran presentar dues o més ofertes que es refereixin a una mateixa finca.

Clàusula 6. Licitadors i contractistes

D'acord amb la LCSP, podran contractar amb l'Ajuntament i, conseqüentment presentar ofertes, les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i que no estiguin sotmeses a prohibicions de contractar (art. 67 a 72 de la LCSP).

Clàusula 7. Despeses

L'adjudicatari estarà obligat a assumir les despeses de formalització en escriptura pública de la transmissió, així com de qualsevol esmena que s'esdevingués amb posterioritat, els impostos procedents, i qualsevol altra despesa derivada del bé.

Seran al seu càrrec de l'adjudicatari, per tant, les despeses meritades en concepte d'aranzels notariais i registrals i les despeses de gestoria necessàries per a la satisfacció de les obligacions fiscals relacionades amb l'operació i les de gestió requerides per la inscripció registral de la transmissió. Immediatament abans de la formalització, el contractista haurà de constituir un dipòsit a la tresoreria municipal pel pressupost



d'aquests conceptes, el qual li haurà estat notificat per l'Ajuntament una vegada comunicat pel contractista que es troba en disposició d'atorgar l'escriptura.

Serán a càrrec de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages les quotes urbanístiques derivades del compte de liquidació definitiu del projecte de reparcel·lació del sector industrial El Grau, quin mecanisme de pagament s'establirà, en el seu moment mitjançant decret d'alcaldia.

Clàusula 8. Criteris específics d'adjudicació

Les ofertes es valoraran segons els següents criteris d'adjudicació:

Criteris d'adjudicació valorables segons fórmules matemàtiques	Puntuació màx. 70
Preu a l'alça de la parcel·la	70
Criteris d'adjudicació valorables segons judicis de valor	Puntuació màx. 30
Viabilitat econòmica del projecte	7
Viabilitat tècnica del projecte, i adequació a la normativa urbanística	7
Posició en el mercat de l'empresa quan sigui preexistent a la implantació	3
Avantatges competitius del projecte	3
Menor incidència ambiental del projecte	2
Grau d'aplicació de les noves tecnologies	2
Caràcter innovador del projecte	2
Generació de llocs de treball indirectes	1
Programa de formació dels treballadors/es	1
Polítiques d'ocupació destinades a la integració de treballadors/es amb discapacitat física/psíquica	1
Polítiques d'ocupació designades a la integració d'altres col·lectius amb dificultats per trobar ocupació	1

Clàusula 8.1. Criteri de valoració de les ofertes econòmiques

- **Objecte de la valoració**
La valoració de les ofertes econòmiques tindrà com a finalitat determinar l'avantatge econòmic per a l'Ajuntament derivat de l'increment del preu ofert pels licitadors respecte del preu de sortida establert en aquest plec per a la venda de les parcel·les objecte de licitació.
- **Puntuació màxima**
La puntuació màxima assignada al criteri econòmic serà de **setanta (70) punts**.
- **Regla de valoració**
Les ofertes econòmiques seran valorades d'acord amb el següent criteri objectiu:



Per cada deu per cent (10%) d'increment del preu ofert respecte del preu de sortida, s'atorgaran deu (10) punts, fins a un màxim de setanta (70) punts.

La puntuació corresponent s'assignarà segons la taula següent:

Increment sobre el preu de sortida	Puntuació
Increment del 10%	10 punts
Increment del 20%	20 punts
Increment del 30%	30 punts
Increment del 40%	40 punts
Increment del 50%	50 punts
Increment del 60%	60 punts
Increment del 70 % o més	70 punts

Clàusula 8.2. Puntuació mínima a obtenir en els criteris de valoració avaluable mitjançant judici de valor.

S'estableix una puntuació mínima igual o superior a 15 punts a obtenir en l'apartat de criteris de valoració mitjançant judici de valor. En el cas que no s'obtingui, els licitadors seran exclosos del procediment.

Clàusula 9. Contingut de les ofertes

Aquestes ofertes s'integraran per tres sobres, denominats 1, 2, i 3, amb el contingut previst a les clàusules 33 i concordants del DCPCAP, amb les especialitats següents:

Primera. El sobre 1 contindrà una declaració responsable sobre la capacitat i no incursió en prohibició mitjançant declaració responsable en els de l'annex 5.

Si d'un licitador admès inicialment, es revelés sobrevingudament la seva insolvència a la llum dels sobres 2 i 3 podrà ser exclòs per aquesta causa.

Segona. El sobre 2 contindrà un projecte d'implantació que definirà el que es vol realitzar dins de la finca la qual es pretén adquirir, abastant tots els seus aspectes, en especial, els relatius a definició de l'activitat, estudi econòmic financer, polítiques comercial i publicitària, d'investigació, recerca i desenvolupament, de personal i qualsevol altre que permeti un coneixement el més precís i acurat possible de la implantació que es projecta i que es valorarà amb els criteris d'adjudicació consistents en judici de valor. Aquest projecte comptarà, a més de tot l'anterior, amb una memòria integrada per tants capítols com criteris d'adjudicació es preveuen en aquest plec i cronograma de la implantació segons un diagrama de GANTT amb un detall mínim d'execució. A la memòria per capítols, cadascun d'ells estarà dedicat a un dels criteris d'adjudicació separatament i establirà la informació necessària que, a judici del contractista, ha de ser presa en consideració per l'Ajuntament per puntuar el criteri corresponent. La mesa de contractació puntuarà cada criteri, a llum de la informació facilitada en el capítol corresponent, i considerant globalment la seva coherència amb la resta del projecte.



Tercera. El sobre 3 contindrà l'oferta econòmica (annex 6) d'aquest plec.

En cas d'empat tindrà preferència el licitador que hagi ofert el preu més alt. I si persisteix l'empat s'aplicaran els criteris del DCPCAP.

Clàusula 10. Presentació d'ofertes

Per a la presentació de proposicions caldrà dirigir-se a l'apartat corresponent que es troba a la seu electrònica que es pot trobar al següent enllaç: https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/perfil/santfruitosdebages

Les proposicions es presentaran mitjançant l'eina Sobre Digital, integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya

Termini: 45 dies naturals des del dia següent de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una PARAULA CLAU per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de sobre digital no guarda, ni recorda, les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

Es demanarà a les empreses licitadores que introdueixin la paraula clau 24 hores després de finalitzat el termini de presentació d'ofertes i, en tot cas, l'han d'introduir dins del termini establert abans de l'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de l'oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

En aquest sentit, a partir de les 24 hores posteriors a la finalització del termini de presentació de les proposicions, els licitadors rebran per correu electrònic una comunicació de petició de paraula clau, per tal que introduïu la paraula clau per a què s'iniciï el procés de desxifrat del/s sobre/s digital/s corresponent a l'expedient de contractació de referència. Els licitadors podran introduir les paraules claus dels sobres en l'enllaç indicat en dita comunicació. La introducció d'aquesta paraula clau només implica el desxifrat del contingut del sobre esmentat, però no es realitzarà la seva obertura fins al moment de l'obertura de pliques especificat a l'anunci de licitació.



Clàusula 11. Manteniment d'ofertes

Les ofertes hauran ser mantingudes durant un termini de sis mesos. No es computarà dins d'aquest termini els temps en què el procediment es trobi suspès segons les previsions d'aquest plec.

Clàusula 12. Mesa de contractació

Actuarà la Mesa de Contractació Permanent que té constituïda l'Ajuntament i publicada la seva composició en el Perfil del contractant de l'Ajuntament.

Clàusula 13. Òrgan de contractació

L'òrgan de contractació serà la Junta de Govern Local de l'Ajuntament en virtut de la delegació efectuada pel Ple municipal en sessió de 05.07.2023 (BOPB 21.07.2023), 14/03/2024 (BOPB 27/03/2024) i 19.12.2024, 15.05.2025; 09.10.2025; 05.11.2025 (BOPB 13.01.2025); 15.05.2025 (BOPB 28.05.2025); 09.10.2025 (28.10.2025); 5.11.2025 (BOPB 18.11.2025).

Clàusula 14. Garantia definitiva

Atesa la naturalesa de negoci jurídic patrimonial d'aquesta alienació, no es considera necessari l'establiment d'una garantia definitiva que respongui del compliment de l'adjudicatari, atès que les seves obligacions principals s'esgoten en l'acte de pagament del preu de la parcel·la.

Clàusula 15. Cronologia del contracte

L'atorgament de les escriptures públiques s'efectuaran a la Casa Consistorial, davant del notari, i en el dia i l'hora que fixarà l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de l'adjudicació.

En unitat d'acte, i en el termini de quinze dies des de la formalització en document administratiu del contracte es produirà l'atorgament de l'escriptura pública i el pagament del preu i de l'IVA meritat. L'incompliment d'aquesta obligació determinarà la resolució del contracte per causa imputable al contractista.

El calendari d'implementació de l'activitat serà el següent:

- Fita primera. Sol·licitar els requisits administratius per implantar l'activitat, comprenen tota mena d'autoritzacions, llicències, permisos, comunicacions prèvies i declaracions responsables: 12 mesos des de la formalització del títol que transmeti la propietat (escriptura pública).
- Fita segona. Posada en marxa de l'activitat: 24 mesos des que s'atorguin les autoritzacions necessàries per a l'edificació i la instal·lació de l'activitat.



El responsable municipal del seguiment d'aquest contracte serà el/la tècnic/a de promoció econòmica amb l'assistència tècnica del/a tècnic/a municipal que s'escaigui segons la fase de seguiment que correspongui avaluar en cada moment.

Clàusula 16. Formalització del contracte i pagament del preu

El contracte haurà de formalitzar-se en escriptura pública l'atorgament de la qual s'efectuarà a la Casa Consistorial, davant del notari, i en el dia i l'hora que fixarà l'Ajuntament, no més tard dels 15 dies hàbils següents a comptar des de la recepció de la notificació d'adjudicació.

En unitat d'acte, a l'atorgament de l'escriptura pública es realitzarà el pagament del preu i de l'IVA meritat. L'incompliment d'aquesta obligació determinarà la resolució del contracte per causa imputable al contractista.

Clàusula 17. Previsions sobre el Registre de la Propietat

Serà obligatòria per al contractista la inscripció de la transmissió de la propietat al Registre de la Propietat.

Clàusula 18. Condició resolutòria

El comprador està obligat a implantar i posar en funcionament l'activitat proposada en els terminis previstos en la clàusula 15 "Cronologia del contracte".

La transmissió queda subjecte a la condició resolutòria per la qual si el comprador incompleix aquesta obligació l'Ajuntament podrà resoldre unilateralment la transmissió, recuperar la propietat de la finca i el comprador perdrà la totalitat del preu.

Clàusula 19. Penalitats

S'estableix una penalitat contractual d'un 1% del preu de venda de la finca municipal per cada mes de retard o fracció en l'incompliment de les seves obligacions en relació al cronograma fixat per aquest plec i especificat en l'oferta del contractista.

Clàusula 20. Resolució

Tots els contractes s'extingiran per les causes generals previstes a la legislació sobre contractes del sector públic, i a més per les causes següents:

Primer. Per l'incompliment de qualsevol element de l'oferta del contractista que hagi estat valorat o de les obligacions que durant l'execució se li imposen en aquest plec.

Segon. Per l'incompliment de qualsevol de les fites del cronograma.

Tercer. No assolir les autoritzacions i permisos necessaris per l'inici de l'activitat en el termini de tres anys des de la firma del contracte.



Quart. Per l'impagament del preu, sense perjudici de la possibilitat que es pactin ajornaments o fraccionaments aplicant el règim de la legislació general tributària.

Cinquè. Per l'incompliment de les obligacions que durant l'execució se li imposen en aquest plec.

Sisè. Per l'aplicació de les condicions resolutòries previstes en aquest plec.

A l'extinció del contracte, per causa de resolució, el contractista lliurarà en el termini màxim d'un mes la finca a l'Ajuntament i també les edificacions existents, en condicions adequades de seguretat, salubritat i estètica, lliure de qualsevol ocupació i tots els béns mobles que tingui instal·lats i sense cap càrrec per l'Ajuntament.

PARTICIPACIÓ DE QUI SIGNA:

SIGNATURES

Serveis tècnics municipals:¹

Sra. Francina Rius Cruz, tècnica de contractació

Sr. Joan Anglada i Arumí, arquitecte municipal

Regidoria proponent²: Sr. Joan Carles Batanés i Subirana, Alcalde.

INFORME PRECEPTIU DE SECRETARIA³

☒ S'emet informe favorable sobre l'expedient de contractació. Meritxell Carrera Comerma, secretària municipal (signat electrònicament)

☐ S'emet informe en relació al present expedient i s'incorpora a l'expedient.

INFORME PRECEPTIU D'INTERVENCIÓ⁴

☒ S'emet informe favorable sobre l'expedient de contractació i en relació amb la seva fiscalització. M. Teresa Uson Oliva, interventora municipal (signat electrònicament)

☐ S'emet informe en relació al present expedient de contractació i en la seva fiscalització s'incorpora a l'expedient.

¹ Es consignaran el nom i els cognoms i càrrec de qui signa.

² Es consignaran el nom i els cognoms i càrrec de qui signa.

³ Es signarà el PCAP o emetre informe que s'incorporarà a l'expedient.

⁴ Es signarà el PCAP o emetre informe que s'incorporarà a l'expedient.





ANNEXES (en arxius adjunts)

- ANNEX 1: Plànols
- ANNEX 2.1: Fitxa cadastral
- ANNEX 2.2: Fitxa cadastral
- ANNEX 3.1: Nota registral
- ANNEX 3.2: Nota registral
- ANNEX 4: Informe de règim urbanístic
- ANNEX 5: Declaració responsable
- ANNEX 6: Model oferta econòmica

