



## AJUNTAMENT DE SALDES

### ANUNCI

El Ple Municipal en sessió ordinària celebrada el dia 3 d'abril de 2019 entre d'altres va prendre el següent ACORD;

*(...) que l'Ajuntament de Saldes considera necessari, en el context socioeconòmic actual, seguir apostant per l'impuls de mesures dirigides a incentivar i reactivar l'activitat econòmica. A l'hora que té interès en fomentar la utilitat i la rehabilitació del patrimoni municipal.*

*I amb aquesta finalitat i per tal d'incentivar la implantació de noves activitats econòmiques que generin ocupació i contribueixin a revitalitzar el municipi s'ha redactat unes bases per la celebració d'un concurs que permeti l'aprofitament dels terrenys espais i edificis del pis quart mitjançant la implantació d'alguna activitat econòmica que en permeti la seva recuperació i a l'hora generi ocupació i major activitat econòmica.*

**BASES REGULADORES DEL CONCURS PER L'ADJUDICACIÓ EN ARRENDAMENT DE BENS PATRIMONIALS DE L'AJUNTAMENT DE SALDES PER A LA IMPLANTACIÓ I IMPULS D' ACTIVITATS ECONÒMIQUES**

#### **PRIMERA. FINALITAT DEL CONCURS**

*L'Ajuntament de Saldes considera necessari, en el context socioeconòmic actual, seguir apostant per l'impuls de mesures dirigides a incentivar i reactivar l'activitat econòmica. A l'hora que té interès en fomentar la utilitat i la rehabilitació del patrimoni municipal.*

*I amb aquesta finalitat i per tal d'incentivar la implantació de noves activitats econòmiques que generin ocupació i contribueixin a revitalitzar el municipi es formulen les presents bases que regulen la sortida a lloguer dels bens patrimonials que es descriuen tot seguit.*

#### **SEGONA. OBJECTE**

##### **2.1 Descripció de l'objecte**

- a) *Constitueix l'objecte d'aquestes bases regular i fixar els criteris i el procediment per a l'adjudicació de l'arrendament dels espais, edificis i estructures existents al paratge conegut com a Pis Quart, al terme de Saldes, per al desenvolupament d'una activitat econòmica que els posi en un nou ús d'interès social, en conformitat amb les Disposicions Generals descrites a l'article 93. de les Normes Subsidiàries de Planejament de Saldes.*

- b) El terreny a l'entorn dels edificis dins la superfície cadastral que s'esmenta també s'inclouen en l'arrendament.
- c) El conjunt descrit s'ofereix en el seu estat actual, en tot cas, en l'estat en el que el licitador guanyador se'ls trobi un cop pugui iniciar l'activitat.
- d) També és objecte d'aquestes bases regular l'atorgament d'una subvenció a l'arrendament dels bens descrits amb l'objecte de promoure la implantació d'una activitat econòmica.

## 2.2 Identificació cadastral

<b>Referència cadastral</b>	08189A004000800000KS i 08189A004001410000KE
<b>Localització</b>	Saldes. Paratge anomenat Pis quart.
<b>Classe:</b>	Sòl No urbanitzable.
<b>Superfície:</b>	31.719m <sup>2</sup> i 20.054m <sup>2</sup>
<b>Coeficient:</b>	100%
<b>Ús:</b>	Agrari
<b>Any de Construcció:</b>	1983 i 1985
<b>Superfície construïda</b>	132 m <sup>2</sup> i 274 m <sup>2</sup>
<b>Valor cadastral:</b>	08189A004000800000KS: 8.713,62€
<b>Valor cadastral</b>	08189A004001410000KE: 19.756,78€

Tots els edificis continguts en aquestes referències cadastrals són objecte de concurs.

## 2.3 Context de l'objecte

Aquesta és una zona minera, desenvolupada i explotada per l'empresa Carbones Pedraforca S.A. en regim de cessió, en terrenys de titularitat municipal.

Un cop finalitzada l'activitat industrial minera a Saldes, l'any 2008, es va donar fi a la cessió dels espais, passant a ser l'ajuntament el propietari del conjunt d'equipaments. Les instal·lacions i edificis del Pis Quart varen ser deixades d'utilitzar progressivament ja entre els anys 1996 i 1998, amb un ús residual des de llavors i fins al tancament definitiu.

El paratge s'inclou dins l'espai del Parc Natural Cadí-Moixeró que comprèn les següents figures de protecció, a les quals s'ha de sotmetre la proposta d'activitats que participin en el concurs:

- Reserva Nacional de Caça del Cadí per la Llei 37/1966, de 31 de maig, sobre creació de Reserves Nacionals de Caça.
- Paratge Natural d'Interès Nacional declarat per la Llei 6/1982, de 6 de maig, sobre declaració com a Paratge Natural d'Interès Nacional del massís del Pedraforca.
- Espai d'Interès Natural declarat per la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals
- Zona d'Especial Protecció per a les Aus per la Directiva 79/409/CEE, del Consell, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres.
- Espai inclòs a la Xarxa Natura 2000 per la Decisió de la Comissió Europea de 22 de

desembre de 2003

Els terrenys annexes, que no pas les edificacions, pertanyen als Forests Públics número 61 Coll de Jou i número 15 Pedraforca, ambdós inclosos al Catàleg d'Utilitat Pública.

#### **2.4 Relació dels elements existents**

1. Edifici de les Dutxes
2. Edifici Sala de Compressors
3. Edifici taller
4. Edifici sala locomotores
5. Edifici dutxes tècnics
6. Edifici sala de bateries
7. Edifici lampisteria
8. Edifici transformador
9. Edifici dipòsits aigua
10. Plaça antics aparcaments entre dutxes i sala compressors
11. Plaça taller i bocamina

#### **2.5 Serveis disponibles**

El paratge i el conjunt dels edificis tenen accés per camí forestal, obert al pas al ser de titularitat pública. Es podrà restringir el pas del camí a necessitat i conveniència del licitador en el punt d'inici dels terrenys objecte de licitació, coordenades UTM 394.444, 4.675.579. Fins a aquest mateix punt de coordenades esmentat l'Ajuntament en farà manteniment habitual per conservar el ferm i preservar-ne la circulació amb seguretat, amb la freqüència i metodologia que aplica en la resta de camins públics d'àmbit rural del terme.

Cap dels edificis està connectat a la xarxa de distribució elèctrica ni tampoc a la xarxa d'abastament d'aigua potable municipal, tampoc a la xarxa de sanejament. En el paratge, tampoc hi ha cap punt d'abastament d'aquests serveis. En cap cas aquesta licitació implica el compromís de l'Ajuntament a fer-hi disposar aquests serveis.

#### **TERCERA. FORMA D'ADJUDICACIÓ**

La forma d'adjudicació del contracte de l'arrendament serà el concurs públic, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació conforme es descriu en les següents bases.

#### **QUARTA. CONDICIONS PRÈVIES DE LES PROPOSTES**

La proposta d'activitat guanyadora de la licitació es sotmetrà en relació als usos permesos i usos prohibits en sòl no urbanitzable al compliment del previst en l'informe d'aprofitament urbanístic que acompanya aquestes bases com annex I. Complementàriament, de conformitat amb la normativa urbanística aplicable les propostes hauran d'incorporar algun ús d'interès públic.

L'activitat i el seu projecte de desenvolupament, caldrà que es ceneixi a les disposicions descrites en l'informe d'aprofitament urbanístic acompanyat d'annex I.

L'activitat proposada haurà de ser compatible i coexistir amb l'activitat ramadera de l'entorn ja que tradicionalment el bestiar accedeix a la zona i també als boscos veïns, i caldrà respectar-ne

*l'ús. No obstant, sí que es permetrà al licitant delimitar perimetralment el conjunt dels edificis i places per evitar l'entrada de bestiar en aquestes àrees més restringides.*

## **CINQUENA .- PROCEDIMENT DE LICITACIÓ**

### **8.1 Documentació**

*Els licitadors hauran de presentar a l'ajuntament per mitjà del canal indicat en l'anunci de convocatòria del concurs la següent documentació:*

1. *Còpia de documentació acreditativa de la capacitat d'obrar NIF, CIF o NIE o escriptura de constitució de la societat.*
2. *Declaració responsable de que el licitador, no està afectat per cap prohibició per contractar amb l'administració pública, i en concret que es troba al corrent del pagament de les seves obligacions amb l'agència tributària, amb l'ajuntament de Saldes i amb la seguretat social.*
3. **Memòria descriptiva de l'activitat econòmica a implantar.** *Aquest document tindrà el contingut mínim següent:*
  - a. *Descripció de l'activitat. Diversificació i grau d'estacionalització.*
  - b. *Proposta d'ús per als diferents edificis i espais de la finca.*
  - c. *Incidència ambiental sobre el paratge i mesures de prevenció a adoptar si s'escau.*
  - d. *Necessitats de subministrament energètic, sistemes de generació a adoptar i mesures d'estalvi energètic a implantar*
  - e. *Necessitats de consum d'aigua, descripció del sistema a emprar per a obtenir el recurs i mesures d'estalvi a implantar.*
  - f. *Referència a possibles afectacions en la mobilitat.*
  - g. *Identificació de possibles sinèrgies amb d'altres altres activitats i sectors econòmics de la Vall.*
4. **Justificació de l'interès públic a satisfer.** *Aquest document contindrà un anàlisi dels següents extrems:*
  - a. *Rehabilitació dels diferents elements patrimonials (edificis). Es descriurà de forma desglossada les intervencions que per la implantació i posada en funcionament de l'activitat s'escau dur a terme en els diferents edificis objecte de lloguer que rebran alguna utilitat vinculada amb l'activitat.*
  - b. *Ocupació. Es descriurà el nombre de llocs de treball que es vincularan a l'exercici de l'activitat ja sigui en règim laboral com en règim de treballador autònom en el moment inicial de la seva implantació.*
5. **Pla de posada en funcionament: Aquest document farà referència als següents extrems:**
  - a. *Requeriments tècnics de les instal·lacions necessàries per la implantació i posada en funcionament de l'activitat.*
  - b. *Quantificació desglossada de la Inversió en mitjans materials i/o altres bens elements o matèries requerits per la posada en funcionament.*
  - c. *Quantificació desglossada de la inversió en obres de primer establiment i programa d'inversions a realitzar dins dels 3 primers anys.*
  - c. *Previsió d'ocupació generada. Previsió del nombre de llocs de treball que pugui generar l'activitat dins dels primers 3 anys de funcionament amb descripció de les tasques i funcions.*

- d. Pla de negoci a 5 anys.
- e. Proposta de durada mínima del contracte de lloguer en funció de les necessitats d'amortització.
- f. Renda de lloguer proposada.

La documentació cal presentar-la a l'Ajuntament de Saldes dins del termini i de l'horari que s'indiqui a tal efecte en l'anunci de convocatòria del concurs.

Per preparar llurs proposicions els interessats podran accedir lliurement per si mateixos o acompanyats dels seus tècnics al paratge esmentat durant el període de licitació per comprovar l'estat dels edificis i tipus d'entorn. Si prefereixen fer una visita prèvia amb acompanyament podran demanar-ho a l'Ajuntament de Saldes, en horari d'atenció al públic.

L'ajuntament podrà comprovar en qualsevol moment la veracitat de les dades declarades. La inexactitud en la declaració responsable efectuada serà causa per la no formalització del contracte i de revocació de la subvenció.

## **8.2 Terminis**

El termini per a presentar la documentació requerida serà de vint-i-cinc dies hàbils d'ençà la publicació del concurs al mitjans de publicitat habituals de l'Ajuntament (Tauler d'edictes, BOP i perfil del contractant)

## **8.3 Obertura de les proposicions**

La obertura de les propostes es farà dins els tres dies naturals següents a l'acabament del termini de presentació de proposicions.

Una comissió de valoració valorarà les proposicions presentades i redactarà una proposta de resolució dins del termini de 7 dies següents al tràmit d'obertura. La proposta de resolució s'eleva al Ple de la corporació per que procedeixi a l'adjudicació del contracte en la següent sessió que celebri.

La comissió de valoració, serà nomenada per resolució de l'alcaldia abans amb 5 dies d'anticipació al termini d'obertura de les proposicions.

La comissió de valoració, incorporarà com a vocal al secretari de la corporació, i podrà integrar igualment a professionals especialitzats en la matèria del concurs.

En cas que el concurs quedi desert, sigui per la falta de licitants, sigui per la insuficiència de les activitats proposades, també es publicarà tal resultat de la licitació.

Es farà una comunicació personal al guanyador de la licitació i es publicarà el resultat als mitjans habituals.

## **8.4 Valoració de les propostes:**

La comissió de valoració a l'hora de valorar les diferents propostes presentades s'atindrà als criteris següents:

L'atribució de la puntuació s'atorgarà atenent criteris de proporcionalitat sempre que es puguin establir i en qualsevol cas de forma motivada per que tots els licitadors puguin conèixer el criteri emprat per la seva determinació.

Major nombre de llocs de treball de primer establiment. Fins a 10 punts. S'atorgarà 10 punts al projecte amb major nombre de treballadors incorporats per a primer establiment de l'activitat, i es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V = Tv \cdot 10 / Tm = P$$

On:

V; és la valoració de la oferta

Tv; és la oferta que es valora

Tm; és la millor oferta presentada

P; és la puntuació obtinguda.

En el còmput del nombre de treballadors s'inclourà també els treballadors autònoms quan sigui/n els propi/s empresari/s.

A l'hora de determinar el nombre de treballadors s'estarà al criteri de la jornada laboral, així computaran com a 1 treballador els que es trobin en règim de jornada completa i proporcionalment les jornades parcials.

Major inversió en obres de primer establiment destinades a la recuperació d'edificacions per a un us vinculat a l'activitat o a la millora de la finca. Fins a 10 punts. S'adjudicaran 10 punts al projecte amb un pressupost d'inversió de primer establiment més alt. i es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V = Iv \cdot 10 / Im = P$$

On:

V; és la valoració de la oferta

Iv; és la oferta que es valora

Im; és la millor oferta presentada

P; és la puntuació obtinguda.

Major nombre d'edificacions recuperades per a l'ús vinculat a l'activitat. Fins a 10 punts. S'adjudicarà 10 punts al projecte que justifiqui que destinarà la inversió a un major nombre d'edificis per a esser destinats a una utilitat vinculada amb l'activitat. I es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V = Rv \cdot 10 / Rm = P$$

On:

V; és la valoració de la oferta

Rv; és la oferta que es valora

Rm; és la millor oferta presentada

P; és la puntuació obtinguda.

Major import de la renda proposada. Fins a 10 punts. S'adjudicarà 10 punts a la oferta més alta i es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V= Ov*10/Om= P$$

On:

V; és la valoració de la oferta

Ov; és la oferta que es valora

Om; és la millor oferta presentada

P; és la puntuació obtinguda.

· Menor durada del contracte de lloguer. Fins a 10 punts. S'adjudicarà 10 punts al projecte que requereixi d'un període de lloguer més curt i es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V= LLv*10/LLm= P$$

On:

V; és la valoració de la oferta

LLv; és el termini que es valora

LLm; és el termini més curt ofert

P; és la puntuació obtinguda.

· Major inversió en mesures d'estalvi energètic i de consum d'aigua. Fins a 10 punts. S'adjudicaran 10 punts al projecte amb un pressupost global d'inversió de primer establiment més alt en mesures d'estalvi energètic i en el consum d'aigua. I es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V= Ev*10/Em= P$$

On:

V; és la valoració de la oferta

Iv; és la oferta que es valora

Im; és la millor oferta presentada

P; és la puntuació obtinguda.

· Menor necessitat de consum d'aigua i energia. fins a 10 punts. S'adjudicarà 5 punts al projecte amb menor requeriment energètic i 5 punts al projecte amb menor necessitat de consum d'aigua i es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V= Cv*10/Cm= P$$

On:

V; és la valoració de la oferta

Cv; és el consum que es valora

Cm; és el consum més baix previst

*P*; és la puntuació obtinguda.

**Menor estacionalitat de l'activitat . fins a 10 punts.** S'adjudicarà 10 punts a aquells projectes que mantinguin l'activitat en funcionament durant 12 mesos a l'any i es valorarà proporcionalment la resta d'ofertes segons la fórmula següent:

$$V = Z_v \cdot 10 / Z_m = P$$

On:

*V*; és la valoració de la oferta

*Z<sub>v</sub>*; és el consum que es valora

*Z<sub>m</sub>*; és el consum més baix previst

*P*; és la puntuació obtinguda.

**Entrevista personal. Fins a 20 punts.** Complementàriament en una entrevista personal amb cada un dels licitadors, que tindrà lloc prèviament a la ponderació de la resta de criteris, seran objecte de valoració: El pla de negoci, les previsions d'ocupació contemplades dins dels primers 3 anys, el pla d'inversions, la generació de possibles sinèrgies, la diversificació de l'activitat, possibles afectacions a la mobilitat, la incidència ambiental de l'activitat així com altres punts continguts en la documentació presentada que siguin d'interès per la comissió de valoració. La comissió podrà atorgar als licitadors en funció del resultat de l'entrevista fins un màxim de 20 punts i ponderarà el seu resultat sempre atenent-se als criteris ràpida amortització, menor durada del contracte, major ocupació, major inversió, major sinèrgia, major diversificació, menor afectació dels serveis municipals, i menor incidència ambiental.

## **SISENA.- CONTRACTE D'ARRENDAMENT**

El licitador que hagi presentat la proposta seleccionada accedirà a la celebració d'un contracte d'arrendament amb l'ajuntament de Saldes per a obtenir la disponibilitat dels terrenys objecte d'aquestes bases per a implantar-hi l'activitat proposada.

La relació contractual amb l'ajuntament serà per mitjà de contracte d'arrendament de bens immobles per destí diferent al d'habitatge, que es regirà per les normes de dret privat que li siguin aplicables en funció de la seva naturalesa amb les especialitats previstes en la Llei 33/2003 de 3 de novembre de contractes de les administracions públiques i altre normativa patrimonial dels ens locals que li sigui aplicable.

Les condicions específiques del contracte d'arrendament es definiran amb posterioritat en funció de les necessitats, naturalesa i particularitats de l'activitat proposada que hagi resultat seleccionada.

El preu i la duració del contracte d'arrendament queda subjecte a la voluntat de les parts i es determinarà i negociarà lliurement entre l'ajuntament i l'adjudicatari del contracte en funció de les característiques específiques de l'activitat a implantar.

No obstant s'escau tenir en compte que conforme a lo establert en l'article 92.2 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, l'arrendatari haurà de satisfer un preu o el cànon, que no podrà ser inferior al 6% del valor en venda del bé.



A aquests efectes el valor en venda total de les finques objecte d'aquest concurs s'estima en 56.940,80€.

En cas que l'adjudicatari, tot i haver resultat seleccionat, no tingui accés a la formalització del contracte degut a les causes indicades en la base següent, o altres d'aplicació, l'ajuntament podrà adjudicar el contracte al licitador classificat en segon lloc. En cas de no ser possible l'adjudicació al segon licitador es declararà desert el concurs, podent procedir l'ajuntament a una nova convocatòria si s'escau.

#### **SETENA.- ARRENDAMENT CONDICIONAT**

La proposta d'activitat guanyadora del concurs, serà sotmesa al procediment per l'aprovació de projectes d'actuació específica que correspongui de conformitat amb les disposicions del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost que aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, essent necessari per la formalització del contracte que el projecte obtingui l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent. En cas que sigui necessari de sotmetre el projecte a un tràmit ambiental específic la formalització del contracte igualment quedarà condicionada a la obtenció d'informe o resolució favorable per part de l'organisme sectorial competent. La mateixa condició serà aplicable en relació a la obtenció de la oportuna llicència ambiental o altre títol d'intervenció regulat en la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control integrats de la contaminació necessari per la instal·lació i posada en funcionament de l'activitat o qualsevol altre tràmit o procediment legalment exigible per aquest fi i només en el cas que es superin favorablement tots els tràmits requerits legalment es podrà formalitzar el contracte d'arrendament amb l'ajuntament.

L'adjudicatari del contracte serà el responsable de preparar, desenvolupar i presentar qualsevol documentació tècnica, i administrativa necessària per tal d'abordar la tramitació del projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable i altres procediments previs necessaris per la posada en funcionament de l'activitat.

#### **VUITENA.- SUBVENCIÓ**

Complementàriament a l'accés al contracte d'arrendament, l'adjudicatari serà beneficiari d'un ajut a la implantació i inici de l'activitat proposada. La subvenció objecte d'aquestes bases té caràcter voluntari i eventual, és lliurement revocable en tot moment i no genera cap dret a l'obtenció de subvencions en anys posteriors ni es pot al·legar com a precedent a aquests efectes. La gestió de la subvenció s'efectuarà d'acord amb els principis establerts en la normativa general reguladora de les subvencions.

Aquesta subvenció, s'aplicarà exclusivament en relació al contracte d'arrendament adjudicat objecte d'aquestes bases, i produirà efecte únicament a partir de la formalització del contracte.

La subvenció s'obtindrà en espècie i consistirà en la compensació del 100% del valor del lloguer durant els 3 primers anys de vigència del contracte d'arrendament.

L'adjudicatari beneficiari de la subvenció resta obligat a mantenir l'activitat en funcionament durant un període mínim de 3 anys. En cas contrari haurà de retornar la subvenció i fer efectiu el pagament de les rendes de lloguer subvencionades per import equivalent a la duració del contracte.

Tractat l'assumpte per unanimitat s'acorda,

ACORD;

**Primer.-** APROVAR les bases reguladores del concurs per l'adjudicació en arrendament de bens patrimonials de l'Ajuntament de Saldes per a la implantació i impuls d'activitats econòmiques

**Segon.-** Facultar a l'Alcalde per a la signatura dels documents necessaris per a l'execució del present acord i per tramitar i aprovar l'expedient de selecció de l'arrendatari reservant-se el ple l'adjudicació del contracte.”

Saldes, 19 de juliol de 2019

L'Alcalde,

Moisès Masanas López