



Concessió demanial de l'ús privatiu del sol, sotsol i vol per a la construcció d'un edifici municipal pluridisciplinar (mercat, superfície comercial, aparcament i biblioteca) i de la posterior explotació de la superfície comercial, anomenat:

## NOU MERCAT MUNICIPAL DE CALAFELL

---

### *PLEC DE CONDICIONS*

#### INDEX

---

<b>1</b>	<b>DADES GENÈRIQUES.....</b>	<b>4</b>
1.1	Definició de l'objecte de la concessió. ....	4
1.2	Obres i instal·lacions que haurà de realitzar l'adjudicatari de la concessió. ....	5
1.3	Termini d'utilització. ....	7
1.4	Pressupost base de licitació. ....	7
1.5	Cànon de la concessió. ....	7
1.6	Necessitats administratives a satisfer. ....	7
1.7	Naturalesa del contracte. ....	8
1.8	Procediment i forma d'adjudicació. ....	8
<b>2</b>	<b>DESENVOLUPAMENT DE LA LICITACIÓ. ....</b>	<b>8</b>
2.1	Documentació a presentar, forma i contingut de les proposicions. ....	8
2.1.1	Sobre número 1. ....	9
2.1.2	Sobre número 2. ....	11
2.2	Examen de les proposicions. ....	12
2.2.1	Mesa de contractació. ....	12
2.2.2	Solvència econòmica, financera i tècnica. ....	13
2.2.3	Qualificació dels documents. ....	13
2.2.4	Obertura de proposicions. ....	14
2.3	Criteris d'adjudicació. ....	14
2.4	Proposta d'adjudicació. ....	15
2.5	Acord d'adjudicació. ....	15

<b>3</b>	<b>DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS.....</b>	<b>15</b>
3.1	Obligacions del titular de la concessió demanial.....	15
3.2	Drets del titular de la concessió demanial.....	17
3.3	Obligacions de l'Ajuntament.....	18
3.4	Drets de l'Ajuntament.....	18
<b>4</b>	<b>RÈGIM DE PAGAMENT DEL CÀNON.....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>CAUSES D'EXTINCIÓ.....</b>	<b>19</b>
5.1	Causes d'extinció de la concessió i de resolució del corresponent contracte.....	19
5.2	Actuacions derivades de l'extinció de la concessió.....	20
5.3	Extinció anticipada de la concessió.....	20
5.3.1	Facultat de l'Ajuntament de resoldre la concessió abans del seu venciment....	20
5.3.2	Extinció anticipada per renúncia del concessionari.....	20
5.4	Extinció per expiració del termini.....	20
5.5	Normes d'aplicació en tots els supòsits d'extinció amb excepció d'aquell que es derivi de la desaparició del bé sobre el qual ha estat atorgada la concessió.....	21
<b>6</b>	<b>RÈGIM DISCIPLINARI.....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>TRANSMISSIÓ DE LA CONCESSIÓ.....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>ALTRES .....</b>	<b>22</b>
8.1	Domicili a efectes de notificacions .....	22
8.2	Garanties.....	22
8.2.1	Garantia provisional.....	22
8.2.2	Garantia definitiva.....	22
8.3	Presentació de certificats d'Hisenda, Seguretat Social i IAE.....	22
8.4	Validació del poder de representació.....	23
8.5	Formalització del concessió.....	23
8.6	Assegurances .....	23
<b>9</b>	<b>DISPOSICIONS FINALS.....</b>	<b>23</b>
9.1	Jurisdicció competent.....	24
9.2	Dret supletori.....	24
<b>10</b>	<b>ANNEX 1. PLÀNOLS .....</b>	<b>25</b>

11 ANNEX 2. MODEL DE PROPOSICIÓ .....26

## 1 DADES GENÈRIQUES

### 1.1 Definició de l'objecte de la concessió

És objecte del present Plec definir el conjunt de condicions que han de regir la concessió administrativa del domini consistent en: **la construcció d'un edifici pluridisciplinar que ha de contenir el mercat municipal, la superfície comercial i l'aparcament, descrits tots ells en la Fase 1, i la construcció de la Biblioteca descrita en la Fase 2, ambdues fases de l'avantprojecte que s'adjunta com Annex 1 inseparable d'aquest plec, i en una fase posterior, en la concessió per l'ús privatiu d'un espai de l'edifici a construir per a l'explotació d'un supermercat com es dirà més avall.**

La promoció de la Fase 2 de l'Avantprojecte (construcció de l'estructura de la biblioteca) serà per compte i càrrec del mateix Ajuntament. No obstant, es valorarà com a millora de la licitació les aportacions dels licitadors per reduir els costos de la fase 2, així com de les propostes que allarguin el termini de pagament de l'ajuntament.

La concreta ubicació de la porció de domini públic objecte de concessió s'especifica al plànol de situació de l'avantprojecte annex.

Les superfícies desglossades són les següents:

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	SUPERFÍCIES	PREU/M2	PREU TOTAL
APARCAMENT	3140 M2	400 €/M2	1.256.000 €
	108 PLACES		
MERCAT			
CARREGA/DESCARREGA MAGATZEMS	1.508,00 M2	800 €/M2	1.206.400 €
PLANTA BAIXA SUPERMERCAT	1.905,00 M2	1150 €/M2	2.190.750 €
PLANTA BAIXA MERCAT	1600,00 M2	1150 €/M2	1.840.000 €
PLANTA PRIMERA MERCAT	135,00 M2	400 €/M2	54.000 €
PLANTA SEGONA – INSTAL·LACIONS	192,00 M2	500 €/M2	96.000 €
URBANITZACIÓ	2.160,00 M2	160 €/M2	345.600 €
<b>PREU TOTAL FASE 1</b>			<b>6.988.750 €</b>
BIBLIOTECA			
ESTRUCTURA	2.582,00 M2	200 €/M2	516.400 €
FAÇANA	2.582,00 M2	200 €/M2	516.400 €

<b>PREU TOTAL FASE 2</b>			<b>1.032.800 €</b>

Els licitadors hauran de manifestar per mitjà del document-model inclòs com a Annex núm. 2:

- a) Que són coneixedors que l'adjudicació es realitzarà sobre els plànols de l'avantprojecte que s'incorporen com a Annex número 1. I que tant el projecte bàsic com l'executiu seran redactats pel mateix equip d'arquitectes anomenat per l'Ajuntament de Calafell, segons l'article 107.4 de la LCSP.
- b) Que accepten que les dades contingudes en el projecte poden patir modificacions no substancials, en els termes establerts a la legislació d'aplicació –articles 45.2 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals i el Capítol IV del Títol I del llibre IV de la LCSP.
- c) Que són coneixedors de que han de promoure simultàniament la Fase 2 amb càrrec a l'Ajuntament, consistent en l'estructura i façana de la biblioteca.

## 1.2 Obres i instal·lacions que haurà de realitzar l'adjudicatari de la concessió

### FASE 1

L'adjudicatari de la concessió durà a terme totes les obres d'edificació compreses en la Fase 1 de l'avantprojecte, i que a títol enunciatiu consisteixen en:

- Construcció de la planta soterrani destinada a aparcament i magatzems, amb els corresponents accessos.
- Construcció de la planta destinada a superfície alimentària del supermercat i al mercat tradicional, amb l'estructura bàsica de les parades.
- Acabat de les dependències i instal·lacions del mercat i supermercat.
- Acabat de les zones comuns del mercat.

D'altra banda, són a càrrec del titular de la concessió demanial les obres d'adaptació i condicionament de les seves instal·lacions i escomeses que, si s'escau, siguin procedents, així com el projecte de legalització de la seva activitat per a la seva posada en funcionament.

L'adjudicatari requerirà l'aprovació del projecte executiu, que serà redactat per el mateix equip que ha redactat l'avantprojecte, previ a l'inici de les obres. Formen part del pagament del cànon avançat totes les despeses de serveis, tributàries o de qualsevol altra

naturalesa meritedes i necessàries per dur a terme les obres objecte de la concessió i la seva legalització.

L'import de construcció de les obres de la Fase 1 vindrà fixat pel cànon ofert per l'adjudicatari. El projecte s'adequarà amb un Pressupost d'Execució del Contracte, de valor igual a l'indicat en la Proposta Econòmica.

L'adjudicatari nominarà el contractista amb qui desenvoluparà les obres de construcció, que haurà de tenir la següent classificació de contractistes: *grup k subgrup 1 categoria D; grup J subgrup 4 categoria D; grup J subgrup 2 categoria D; grup I subgrup 6 categoria D; grup C subgrup 1,2,3,4,5,6, categoria F.*

## **FASE 2**

La construcció de la Fase 2 de l'Avantprojecte serà promoguda directament per l'adjudicatari i de forma simultània amb la Fase 1. El contractista nomenat per l'adjudicatari haurà d'executar la construcció de la Fase 2 de l'Avantprojecte segons projecte redactat pel mateix equip redactor de l'avantprojecte i per l'import màxim prefixat a l'oferta econòmica d'aquest plec.

L'Ajuntament abonarà directament a l'adjudicatari l'import de les obres de construcció de la Fase 2, així com les despeses tècniques que se'n derivin, en la part no assumida per l'adjudicatari

Els terminis de pagament seran fixats per els licitadors en les seves pliques econòmiques, valorant-se com a millora l'allargament d'aquests. L'Ajuntament de Calafell finançarà com a màxim la quantitat de 1.500.000 € més l'IVA corresponen a 1.032.800€ de la fase 2, més les possibles desviacions recollides en el projecte executiu, la direcció d'obra de la fase 2, la proporció del cost del projecte executiu que correspongui a la fase 2 i la part de la coordinació de seguretat i salut de la fase 2.

Per a l'aportació indicada s'adoptaran els acords de plurianualitat de la despesa que resultin necessaris i es dotarà consignació pressupostària suficient a l'estat de despeses del pressupost municipal.

Qualsevol desviació que es pugui produir durant l'execució de les despeses corresponent a la fase2 que suposi un augment del seu cost, no implicarà de cap manera l'increment de l'aportació municipal, que com s'ha indicat té el caràcter de màxima.

El que s'estableix en els paràgrafs precedents d'aquesta clàusula s'entén sens perjudici de les millores econòmiques que poden ser proposades per l'adjudicatari en la seva oferta, d'acord amb allò que preveu el present plec de clàusules.

L'aportació municipal al finançament de la inversió prevista en aquesta clàusula es realitzarà un cop s'hagi finalitzat l'execució de els obres, a partir de les certificacions i

factures presentades per la concessionària, les quals hauran de ser validades pels serveis tècnics municipals, a excepció de la part proporcional de la redacció del projecte executiu que correspongui a la fase 2, que serà satisfeta un cop produïda la aprovació definitiva del mateix.

L'adjudicatari podrà traslladar al contractista la carrega de finançar les obres de construcció, sempre mitjançant autorització prèvia municipal.

### **1.3 Termini d'utilització**

La concessió del dret edificatori sobre el sol, sotsol i vol s'atorga per un termini màxim de 22 mesos, que es computaran a partir de l'Acta de Replanteig de les obres. El termini d'utilització abastarà la fase de construcció de l'edifici i obres complementaries, i acabarà en el moment en que les obres siguin recepcionades per l'Ajuntament.

La concessió demanial per a la explotació de la superfície comercial s'atorgarà per un termini de trenta anys. Aquest termini començarà a comptar des de la data de l'acta de recepció definitiva de l'edifici i els accessos per part de l'Ajuntament.

### **1.4 Pressupost base de licitació**

L'import de la concessió es l'import total de la construcció de l'edifici descrit en l'avant projecte annexat al present plec, i que assumeix el licitador en la seva oferta econòmica.

L'aportació de l'Ajuntament de Calafell es farà efectiva conforme a la previsió establerta en el present Plec de Condicions.

### **1.5 Cànon de la concessió**

Atenent al pressupost de licitació de les obres que haurà d'assumir el concessionari i del temps d'explotació de la superfície comercial (trenta anys), s'estableix un cànon anual mínim de 0 €, que es corregirà a l'alça coincidint amb l'oferta econòmica que presenti qui resulti adjudicatari.

Respecte al cost de l'obra que hagi resultat per a la construcció de a fase 1, es considerarà com a cànon de la concessió i, com a tal, no restarà subjecte a IVA, d'acord amb les previsions de l'article 7.9 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

### **1.6 Necessitats administratives a satisfer**

Les necessitats administratives a satisfer i els factors que intervenen en la present concessió estan acreditats a l'expedient administratiu del qual el present plec de condicions en forma part.

## **1.7 Naturalesa del contracte**

La naturalesa jurídica del contracte, que té caràcter administratiu especial i es tipifica com a contracte de concessió administrativa, d'acord amb l'article 4 de la Llei de Contractes del Sector Públic, i el seu règim jurídic, és el previst a la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas i, per tant, de conformitat amb el contingut de l'art. 60 i ss. del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (en endavant, RPEL).

## **1.8 Procediment i forma d'adjudicació**

La contractació es durà a terme mitjançant procediment obert i amb la forma d'adjudicació de concurs, en virtut d'allò que estableixen els articles 60 i següents del RPEL i arts. 122 i 123 LCSP.

## **2 DESENVOLUPAMENT DE LA LICITACIÓ**

### **2.1 Documentació a presentar, forma i contingut de les proposicions**

La documentació per prendre part en el concurs es podrà recollir durant tot el termini de presentació de proposicions a la Regidoria de Comerç de l'Ajuntament ( c/ Jaume Jané, núm. 2, 43820 - Calafell) per part de les empreses interessades.

La documentació del concurs es podrà presentar durant el termini de 26 dies naturals a partir de la publicació al BOP i al perfil del contractant, al Servei d'Atenció Ciutadana (SAC) de l'Ajuntament (Plaça de Catalunya núm. 1, 43820 - Calafell) podent ésser també enviada per correu. En aquest cas, la documentació s'haurà de lliurar abans de les 14:00 hores a l'Oficina de Correus i dins del termini màxim establert a l'anunci corresponent, havent-se d'anunciar la seva tramesa mitjançant tèlex, telegrama o fax al Departament de Contractació de l'Ajuntament (Plaça de Catalunya núm. 1, 43820 –Calafell ò FAX: 977 69 35 07) el mateix dia de la seva presentació, sense ultrapassar, en aquest darrer cas, el termini esmentat per a la presentació de les proposicions. Transcorreguts deu dies des de la data esmentada sense haver-se rebut la documentació, aquesta no serà admesa en cap cas.

L'esmentada documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, anar degudament signada pel licitador, ser original o còpia degudament autenticada i haurà de presentar-se en dos sobres, dins de cadascun dels quals s'inclourà,

en full apart, una relació numerada dels documents en ells inclosos, en l'ordre que es fixa en la present clàusula, així com la pròpia documentació que es detalla a continuació:

### 2.1.1 Sobre número 1

- a. Portarà la menció "**Documentació del procediment per a la concessió demanial de l'ús privatiu del sol, sotsol i vol per a la construcció d'un edifici municipal pluridisciplinar (mercat, superfície comercial, aparcament i biblioteca) i de la posterior explotació de la superfície comercial, anomenat *Nou Mercat Municipal de Calafell*, presentada per .....**".
- b. El sobre haurà de contenir la documentació següent:
  - b.1. Relació numerada de la documentació inclosa.
  - b.2. La documentació que acrediti la personalitat del licitador mitjançant DNI o document que el substitueixi.

Quan el licitador no actuï en nom propi o es tracti de societat o persona jurídica, a part del seu DNI haurà d'aportar l'escriptura de nomenament de càrrec social o bé el poder notarial per representar a la persona o entitat, i l'escriptura de constitució de la societat o entitat. Així mateix, els actes i acords continguts en les escriptures abans assenyalades hauran d'estar inscrits en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els hi sigui exigible. En el cas que no ho fos, la capacitat d'obrar s'acreditarà mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acte fundacional, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial.

Les empreses no espanyoles que pertanyin a Estats membres de la Unió Europea, hauran d'acreditar la seva inscripció en els registres comercials o professionals que s'estableixen a l'annex I del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (RGLCAP, en endavant), aprovat pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

La capacitat d'obrar de la resta de les empreses estrangeres s'acreditarà de conformitat amb el que s'estableix a l'article 10 del RGLCAP.

Haurà de fer constar necessàriament una adreça de notificacions electrònica per rebre els requeriments i notificacions de la Mesa de Contractació i de l'Ajuntament; a més d'una adreça física pel coneixement de l'expedient. Les notificacions realitzades a través de correu electrònic tindran tota la validesa pel seu coneixement en l'expedient.

- b.3.** En el cas que el licitador sigui una persona jurídica, declaració responsable, signada pel representant de l'empresa, en què assegura que les facultats de representació que ostenta són suficients i vigents, o validació de la documentació que acrediti les dites facultats de representació, efectuada per la Secretaria de la Corporació en els termes d'allò que disposa la clàusula 8.4 del present Plec.
- b.4.** Declaració responsable, signada pel licitador o, en el seu cas, pel representant de l'empresa, en què assegura que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Administració, previstes als articles 43 a 48 de la LCSP i que no es troba incurs en cap de les prohibicions per contractar previstes a l'article 49 del LCSP.
- b.5.** Cas que el licitador tingui l'obligació de tenir a la seva plantilla un nombre de treballadors minusvàlids superior al 2%, declaració responsable, signada pel seu representant, en què assegura la dita circumstància.
- b.6.** Certificat o document de l'Agència Estatal d'Administració Tributària, en què consti que ha presentat les declaracions tributàries exigides a l'article 13 RGLCAP, així com acreditar estar al corrent en el pagament de l'Impost sobre Activitats Econòmiques, mitjançant l'imprès d'alta a la matrícula d'aquest impost, referida a l'exercici corrent, o del darrer rebut d'aquest impost completat amb una declaració responsable de no haver-se donat de baixa. En tot cas, les empreses hauran d'estar donades d'alta a l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte.
- b.7.** Es podrà substituir per declaració responsable de donar-se d'alta de l'Impost amb anterioritat a l'inici de l'activitat comercial.
- b.8.** Certificat o document del Ministeri de Treball i Seguretat Social acreditatiu d'estar al corrent de les obligacions envers la Seguretat Social:
- a) Persones jurídiques: Es requereix la presentació d'aquest certificat, comprensiu de tots els comptes de cotització donats d'alta del número patronal corresponent, relatius tant al domicili social com a tots els centres de treball de la persona jurídica.
  - b) Empresaris individuals i professionals afiliats al R.E.T.A. (Règim Especial de Treballadors Autònoms): El certificat es referirà tant a la seva cotització en el R.E.T.A. com als comptes de cotització relatius al seu número patronal en el Règim General, tant si té, com si no, treballadors al seu càrrec.

Per tant, la presentació d'aquest certificat resulta obligatòria fins i tot en el supòsit de no comptar l'empresari o professional amb treballadors al seu càrrec.

- b.9. En lloc dels dos anteriors certificats o documents, els licitadors podran presentar una declaració responsable, signada pel representant de l'empresa, de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social. No obstant, això no serà vàlid per a l'adjudicació, que requerirà el certificat esmentat en els dos apartats anteriors.
- b.10. Caldrà aportar justificació de la solvència financera i econòmica de l'empresa licitadora, que haurà d'acreditar d'acord amb els mitjans detallats a la clàusula 2.2.1 del present Plec.
- b.11. Justificació de la solvència tècnica del licitador, que haurà d'acreditar d'acord amb els mitjans detallats a la clàusula 2.2.2 del present Plec.
- b.12. Resguard acreditatiu d'haver constituït la garantia provisional, d'acord amb allò que disposa la clàusula 8.2 del present Plec.
- b.13. En el supòsit que en la present licitació presentin ofertes individualitzades empreses d'un mateix grup, aquestes hauran de presentar una declaració manifestant aquest extrem, havent d'expressar, així mateix, el percentatge de participació.

### 2.1.2 Sobre número 2

- a. Portarà la menció "Proposició econòmica i aspectes tècnics per a la concessió demanial de l'ús privatiu del sol, sotsol i vol per a la construcció d'un edifici municipal pluridisciplinar (mercat, superfície comercial, aparcament i biblioteca) i de la posterior explotació de la superfície comercial, anomenat *Nou Mercat Municipal de Calafell*, presentada per.....".
- b. El sobre núm. 2 haurà de contenir la documentació següent:
  - b.1. Relació numerada de la documentació inclosa.
  - b.2. La proposició econòmica haurà d'ajustar-se, o millorar, l'import mínim del cànon assenyalat en el present plec, així com també la quota de participació en les despeses de la comunitat que s'assenyala en el present plec. També haurà de fixar l'import que assumeix dels costos de la Fase 2. i en el seu cas els terminis proposats pel pagament de l'ajuntament.
  - b.3. Quant als aspectes tècnics, haurà de contenir la documentació següent, degudament signada:

- a. Documents que acreditin els criteris d'adjudicació a tenir en compte, del present Plec i, en particular, els següents:
- Historial/memòria de l'empresa
  - Presència en mercats municipals
  - Plannig d'execució de les obres
  - Relació d'obres d'edificacions similars realitzades per l'empresa
  - Pla comercial
  - Pla de gestió de residus de la construcció
  - Compromís, en el seu cas, de formalització d'un conveni amb l'Ajuntament per a la contractació de residents del municipi que estiguin en situació d'atur, a partir de la borsa de treball, tant en l'obra de construcció de l'edifici com en la posterior explotació del supermercat.
  - Empresa subcontractada o proposada per a l'execució de les obres, documentació de compromís i solvència i classificació de la mateixa.
  - Pla de terminis de pagament i finançament de la Fase 2
- b. Tota aquella documentació que el licitador consideri necessari incloure.

## 2.2 Examen de les proposicions

Les proposicions seran analitzades per la mesa de contractació que es reunirà per l'anàlisi de la documentació administrativa, en sessió pública per l'obertura dels sobre amb les propostes econòmiques. Posteriorment s'analitzarà pels serveis tècnics municipals la resta d'aspectes diferents dels econòmics, elevat informe tècnic a la mesa de contractació qui farà proposta d'adjudicació provisional a l'òrgan de Contractació.

### 2.2.1 Mesa de contractació

La mesa de contractació estarà formada per:

- a) President:                   - Tinent d'Alcalde de Regim Intern
- b) Vocals:                       - Secretària municipal  
- Interventora municipal.  
- 1 Regidor del Grup Municipal del PSC  
- 1 Regidor del Grup Municipal d'ADMC  
- 1 Regidor del Grup Municipal de CiU  
- 1 Regidor del Grup Municipal d'ERC  
- 1 Regidor del Grup Municipal del PP

- c) Secretari: Actuarà com a secretària la Cap d'administració del Departament de Contractació de l'Ajuntament o persona en qui delegui.

Assistiran amb veu i sense vot: un tècnic de l'àmbit de mercats de l'ajuntament, el Director de Serveis de Contractació.

Es podran incorporar els tècnics que el President de la Mesa designi, tenint dret a veu però sense vot.

## 2.2.2 Solvència econòmica, financera i tècnica

### 2.2.2.1 Solvència econòmica i financera:

Quant a la solvència econòmica i financera de l'empresa licitadora i de l'empresa constructora, s'exigirà allò previst als articles 51 a 53 LCSP i els licitadors hauran de presentar la següent documentació:

1. Informe d'institucions financeres o, en el seu cas, justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals.
2. Presentació de comptes anuals o el seu extracte.
3. Declaració relativa a la xifra de negocis global i al seu grau d'implantació a l'Àrea d'influència de la Vegueria Penedès – Garraf (Comarques de l'Alt Penedès, Baix Penedès i Garraf).

### 2.2.2.2 Solvència tècnica:

La solvència tècnica s'acreditarà pels mitjans previstos a l'article 65 LCSP quant a les obres a executar per part de l'empresa constructora. S'observarà l'article 67 LCSP quant a la gestió posterior de l'empresa licitadora. En concret, els licitadors hauran de presentar una relació de les principals obres i activitats d'igual naturalesa desenvolupades en els darrers tres anys.

## 2.2.3 Qualificació dels documents

La Mesa de Contractació qualificarà prèviament els documents presentats en temps i forma en el **sobre número 1**. Els documents presentats, per facilitar el seu anàlisi i control, hauran d'estar ordenats segons estableix la clàusula esmentada, podent ser causa d'exclusió per la Mesa la plica que no en respecti l'esmentat ordre.

A aquest efecte es reunirà a convocatòria del seu president per a l'obertura del sobre de documentació administrativa. Si la Mesa apreciés defectes materials en la documentació presentada podrà concedir un termini no superior a tres dies hàbils per tal que el licitador esmeni la deficiència.

## 2.2.4 Obertura de proposicions

L'obertura de proposicions es durà a terme en l'acte públic que tindrà lloc a la Sala de Plens de l'Ajuntament a les 13:00 hores del segon dimarts hàbil posterior al d'expiració del termini de presentació de les proposicions. Si aquesta data recaigués en dia festiu o del mes d'agost es considerarà traslladada al primer dimarts hàbil següent. En aquest acte es notificarà els licitadors admesos i els exclosos. A continuació, la Mesa procedirà a l'obertura del **sobre número 2** de les proposicions admeses.

La Mesa avaluarà les proposicions mitjançant els criteris de valoració que es recullen en el present plec de condicions i formularà la proposta que estimi adient a l'òrgan de contractació. La Mesa de Contractació podrà sol·licitar, abans de formular la proposta els informes tècnics que estimi necessaris.

La Mesa de Contractació elevarà les proposicions presentades junt amb les actes i la proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació competent.

## 2.3 Criteris d'adjudicació

Els criteris que serviran de base per l'adjudicació d'aquesta concessió seran les següents:

CRITERIS		Puntuació fins a
1	Per la redacció d'un pla comercial on consti el model que es té per l'explotació comercial del supermercat (es valorarà la innovació i l'equilibri envers la resta del mercat - paradistes)	40 punts
2	Un punt per cada 34.400 € de millora proposada en assumir els costos corresponents a la Fase 2, alliberant la carrega de l'Ajuntament. fins a un màxim de .....	30 punts
3	Un punt per cada quinze dies d'escurçament del termini inicial de 22 mesos d'entrega de les obres, que resulti suficientment justificat d'acord amb el planning d'obra fins a un màxim de	10 punts
4	Compromís de formalització d'un conveni de col·laboració empresarial amb l'Ajuntament per a la contractació i/o subcontractació d'empreses del municipi en el procés constructiu i de subministrament de l'obra	5 punts
5	Compromís de formalització d'un conveni amb l'Ajuntament per a la contractació de residents del municipi que estiguin en situació d'atur, a partir de la borsa de treball municipal, per a la posterior explotació del supermercat	5 punts

6	Per l'allargament dels terminis de pagament dels costos de la Fase 2. Un punt per cada tres anys de finançament fins a un màxim de	10 punts
<b>TOTAL</b>		<b>100 punts</b>

## 2.4 Proposta d'adjudicació

La Mesa de Contractació, un cop avaluades totes les ofertes conforme als criteris anteriors, efectuarà proposta d'adjudicació provisional.

A aquest efecte, de les llistes provisionals confeccionades s'apreciarà l'adjudicatari amb millor dret i es procedirà a efectuar la proposta d'adjudicació definitiva.

## 2.5 Acord d'adjudicació

L'òrgan de contractació tindrà la facultat d'adjudicar el contracte a la proposició més avantatjosa, o de declarar desert el concurs.

La concessió s'entén atorgada salvant el dret de propietat i sense perjudici del dret de tercer.

## 3 DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

Els drets i les obligacions de les parts són:

- Les que s'estableixen en el present plec.
- Les que es deriven del reglament del mercat municipal que regularà l'activitat de tots els concessionaris de la superfície comercial.
- En allò no establert en els paràgraf anteriors, el que es reguli en la normativa vigent.

Tanmateix, els drets i les obligacions de les parts seran aquells que resultin de la documentació contractual i de la normativa aplicable i, en particular, els següents:

### 3.1 Obligacions del titular de la concessió demanial

- a) Efectuar les obres i instal·lacions necessàries per a la posada en marxa de la superfície comercial, segons es detallen en aquest plec (Fase 1 i 2 de l'Avantprojecte), i les obres complementaries d'urbanització dels accessos, en el termini màxim de vint-i-dós mesos. Transcorregut aquest termini, i un cop l'Ajuntament hagi recepcionat les obres, el concessionari comptarà amb un termini màxim de tres mesos per obrir al públic la superfície comercial (supermercat). Passat aquest termini sense haver obert al públic la superfície

comercial, per causes imputables al concessionari, s'entendrà caducat el dret del titular de la concessió demanial i l'Ajuntament recuperarà la concessió amb totes les obres i instal·lacions fixes incorporades fins a aquell moment a la mateixa.

- b) Realitzar l'activitat amb la continuïtat i la regularitat que hagi acordat l'ens local contractant, sense altres interrupcions que les contemplades en el Reglament del Mercat.
- c) Ajustar l'explotació a les prescripcions assenyalades en aquest Plec de Condicions i a les recollides en el Reglament del Mercat, així com a la memòria de l'activitat presentada pel licitador en la seva oferta.
- d) Vendre només els productes pels quals hagi estat autoritzat en la seva concessió així com en la memòria de l'activitat presentada pel licitador en la seva oferta.
- e) Mantenir la superfície comercial objecte de la concessió en bon estat de conservació, així com totes les seves instal·lacions, obres i elements, en les condicions recollides al Reglament del Mercat municipal.
- f) Obtindre les autoritzacions i permisos que procedeixin referents a l'exercici de les activitats pròpies de l'explotació.
- g) Donar-se d'alta, si s'escau, a l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE), a l'epígraf que correspongui a l'activitat objecte de la concessió, així com realitzar directament el pagament de tots els impostos, taxes, arbitris i demés despeses relacionades o derivades de l'explotació de la superfície comercial.
- h) Establir les garanties suficients per tal d'assegurar el bon ús dels béns i/o les instal·lacions.
- i) Abonar puntualment les quotes de participació en les despeses comunes del mercat (neteja, enllumenat, manteniment, assegurança, subministraments, vigilància, etc.), conforme es determina al Reglament del Mercat i a les Ordenances fiscals corresponents. L'import s'abonarà a l'entitat responsable de la gestió del mercat (Ajuntament, associació de paradistes, societat gestora, etc.) i es calcularà de forma proporcional a la superfície ocupada i grau d'utilització de les instal·lacions. Aquestes quotes seran abonades a partir del dia de la posada en marxa de la superfície comercial.
- j) No alienar béns que hagin de revertir a l'Ajuntament, si escau, ni gravar-los, llevat d'autorització expressa d'aquell.
- k) La resta de les obligacions que es recullin al Reglament del Mercat.

- l) Per a l'eficient gestió del mercat municipal els concessionaris s'hauran d'adherir a l'entitat –associació, societat o comunitat de titulars de drets concessionals- que gestioni el mercat, tal i com preveu el Reglament del Mercat municipal.
- m) En cas de quotes extraordinàries per motius de conservació, millora o qualsevol altra qüestió, el percentatge de participació serà el mateix que el percentatge establert a l'apartat i) anterior.

### 3.2 Drets del titular de la concessió demanial

- a) Rebre de l'Ajuntament concedent la possessió del bé objecte de la concessió.
- b) Gaudir pacíficament de la possessió del bé objecte de la concessió, la qual cosa li serà garantida per l'Ajuntament concedent.
- c) Explotar al seu risc i ventura els béns objecte de la concessió fins al termini establert a la clàusula 1.3 del present plec.
- d) Ésser indemnitzat, si s'escau, en cas de resolució anticipada de la concessió per circumstàncies sobrevingudes d'interès públic o per l'incompliment per part de l'Ajuntament de les obligacions que ha assumit en aquest Plec, en la part proporcional al temps que resti per gaudir de la concessió.
- e) Percebre directament dels usuaris l'import de la venda dels productes i serveis que presta.
- f) Cedir l'ús d'una part de la superfície comercial (màxim 10% de la mateixa) a terceres empreses que comercialitzin activitats complementàries, sempre i quan compleixin els requisits establerts al Reglament del Mercat i prèvia la corresponent comunicació a l'Ajuntament i autorització d'aquest. En aquest cas, el silenci administratiu s'entendrà en sentit negatiu, denegatori de l'autorització, de conformitat amb el previst a l'article 43.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.
- g) L'ús serà per l'activitat de supermercat i activitats complementàries al mateix. Es podrà vendre qualsevol tipus de producte d'alimentació, fresca, envasada, conservada i/o congelada, begudes envasades de totes maneres, drogueria, perfumeria, basar i productes per animals, sense cap tipus de limitació d'articles i/o serveis. Aquests productes es podran vendre tant en autoservei com en venda atesa.
- h) El concessionari tindrà llibertat per fixar l'horari d'obertura i tancament del seu establiment, i a fixar els festius en que obrirà l'establiment (sempre amb

compliment de la normativa d'horaris comercials i festius que estigui en vigor). Els dies d'obertura de l'establiment (supermercat) la resta d'elements i serveis comuns del mercat municipal hauran d'estar en funcionament, segons les previsions contingudes en el Reglament del Mercat municipal.

- i) Durant tota la vigència de la concessió, podrà realitzar en el local i façanes interiors i exteriors qualsevol tipus d'obra o instal·lació, nova o de modificació de la seva configuració, prèvia comunicació a l'Ajuntament i previ atorgament de les llicències preceptives.

### 3.3 Obligacions de l'Ajuntament

- a) Les que es desprenen expressament de les clàusules d'aquest Plec de Condicions.
- b) Emparar i sostenir al titular de la concessió demanial en la pacífica possessió dels béns objecte de la concessió.
- c) Formalitzar l'acta de recepció de les obres en un termini màxim de quinze dies a partir de la sol·licitud formal a l'Ajuntament de la recepció de les obres.
- d) Coneixedor de l'import del cànon ofert per l'empresa concessionària, vetllar pel compliment d'aquest pressupost.
- e) Agilitzar les gestions necessàries per a l'entrada en funcionament del mercat municipal, de gestió independent a l'objecte d'aquesta concessió, de manera que no es causi perjudici a l'operador de la superfície comercial. Així mateix, vetllarà perquè durant tota la vigència de la concessió sempre hi hagi com a mínim el 75% dels locals que conformen el Mercat Municipal en funcionament.
- f) Incoar expedient administratiu contradictori dirigit a determinar la naturalesa de l'ocupació i si la indemnització és procedent o no, cas que exerceixi la facultat de cessar anticipadament l'ús privatiu del bé.

### 3.4 Drets de l'Ajuntament

- a) Interpretar el contracte, resoldre els dubtes que es presentin pel seu compliment, modificar-lo per raons d'interès públic, acordar-ne la seva resolució i determinar els seus efectes.
- b) Rescatar la concessió abans del seu venciment si ho justifiquen circumstàncies d'interès públic. Llevat que el rescat sigui motivat per dol o culpa del titular de la concessió demanial, és procedent el rescabament dels danys o la indemnització dels perjudicis, d'acord amb les normes vigents en aquell moment.
- c) No respondre, en cap cas, de la falta de pagament del titular de la concessió demanial als seus proveïdors, ni dels deterioraments o robatoris que es puguin cometre en l'emplaçament objecte de concessió.

- d) Exigir dels concessionaris els tributs i preus públics que corresponguin conforme a la legislació vigent per tal de contribuir al manteniment, la conservació i la reparació del mercat municipal.
- e) La reversió, en finalitzar la concessió, de les instal·lacions fixes incorporades als bens objecte de concessió, inclosos els elements i altres millores incorporats pel titular de la concessió demanial per a la prestació del servei, en bon estat de conservació i sense dret a cap tipus d'indemnització per cap concepte. Aquest contracte no suposarà en cap cas ni circumstància una relació laboral entre l'Ajuntament i l'adjudicatari o personal seu, de manera que la reversió no suposarà en cap cas cap mena de substitució del personal de l'adjudicatari.
- f) Imposar al titular de la concessió demanial les correccions que siguin pertinents, en raó de les possibles infraccions que aquest hagi comès, segons les prescripcions assenyalades en aquest Plec de Condicions i les contemplades en el Reglament del Mercat municipal.
- g) Declarar la caducitat de la concessió per incompliment de les prescripcions d'aquest Plec de Condicions, en els termes i condicions fixades pel Reglament del Mercat municipal.
- h) Tenir la reserva de revocació abans del venciment, per causa d'interès públic, previ pagament, en el seu cas, dels danys i perjudicis al titular de la concessió demanial.
- i) Inspeccionar en tot moment els béns objecte de concessió i també les instal·lacions i/o les construccions.
- j) La resta de drets que es derivin d'aquest Plec de Condicions i del Reglament del Mercat municipal.

#### **4 RÈGIM DE PAGAMENT DEL CÀNON**

El cànon anual s'entén compensat per l'entrega a l'Ajuntament de l'edifici, les obres complementaries i les instal·lacions.

#### **5 CAUSES D'EXTINCIÓ**

##### **5.1 Causes d'extinció de la concessió i de resolució del corresponent contracte**

- a) El venciment del seu termini.
- b) La desaparició del bé sobre el qual ha estat atorgada la concessió..
- c) La renúncia del concessionari.
- d) La revocació de la concessió.
- e) La resolució judicial.
- f) La falta de prestació pel concessionari de la garantia definitiva en termini i la no formalització del contracte en termini.
- g) El mutu acord entre l'Administració i el concessionari.

- h) La declaració de fallida, de suspensió de pagaments, de concurs de creditors o d'insolvents fallits en qualsevol procediment, o l'acord de quitança i espera.

## **5.2 Actuacions derivades de l'extinció de la concessió**

En cas d'extinció, el concessionari haurà de deixar lliures i vacus, a disposició de l'Ajuntament, els béns objecte de la concessió, en el termini de trenta dies des del moment que s'entengui extingida la concessió. Dintre de l'esmentat termini haurà d'enretirar al seu càrrec tots els elements que no hagin de ser objecte de reversió a favor de l'Ajuntament.

Per al cas d'incomplir aquesta obligació, el concessionari reconeix la potestat de l'Ajuntament d'acordar i executar, per sí mateix, el llançament, amb les despeses causades a càrrec del concessionari, i podent fer-les efectives l'Ajuntament amb càrrec a la garantia constituïda.

## **5.3 Extinció anticipada de la concessió**

### **5.3.1 Facultat de l'Ajuntament de resoldre la concessió abans del seu venciment**

Es considera sempre implícita la facultat de l'Ajuntament de resoldre la concessió abans del seu venciment si ho justifiquen circumstàncies sobrevingudes d'interès públic. En aquest supòsit, el concessionari ha de ser rescabalat dels danys que se li hagin produït.

En els supòsits d'extinció anticipada de la concessió per desafectació dels béns que en són l'objecte o per revocació de la pròpia concessió (excepte, en aquest darrer cas, quan la revocació tingui naturalesa sancionadora), el concessionari tindrà dret a ser rescabalat dels danys i perjudicis que se li hagin causat mitjançant l'abonament de l'import de l'obra executada i dels materials aportats, el valor residual de les instal·lacions que quedin en l'obra i, a més, una indemnització del sis per cent de l'import d'execució material contractat per l'equipament comercial, i idèntic percentatge aplicat a l'import de cinc anys de facturació (o els que hagin transcorregut si són inferiors) de l'activitat exercida en el local.

### **5.3.2 Extinció anticipada per renúncia del concessionari**

L'adjudicatari haurà de notificar a l'Ajuntament amb un any d'antelació la seva voluntat de extingir la concessió, sense dret a percebre cap indemnització per l'obra executada

## **5.4 Extinció per expiració del termini**

En cas d'extinció per expiració del termini, l'Ajuntament designarà, com a mínim un any abans de l'expiració, els interventors tècnics que hauran de controlar l'estat dels béns concedits, iniciant una primera anàlisi de la situació i determinant el seu estat i les actuacions que s'escauen. L'administració ordenarà la seva realització, prèvia audiència de la part, si s'escau, així com els terminis, sobre les construccions i les instal·lacions que hagin de revertir a l'Ajuntament, i que indicaran al concessionari les reparacions que calgui efectuar perquè la reversió s'efectuï amb tots els béns en perfectes condicions de manteniment. El concessionari haurà d'efectuar aquestes reparacions al seu càrrec i, cas de no fer-ho, ho farà l'Ajuntament a càrrec del concessionari un cop revertida la concessió. En aquest darrer cas, l'Ajuntament podrà descomptar-ho de la fiança constituïda als efectes.

### **5.5 Normes d'aplicació en tots els supòsits d'extinció, amb excepció d'aquell que es derivi de la desaparició del bé sobre el qual ha estat atorgada la concessió**

En el moment de lliurament de la possessió a l'Ajuntament concedent, el concessionari haurà de lliurar els béns objecte de la concessió, les construccions i instal·lacions i qualsevol altre element que hagi de ser objecte de reversió, en perfecte estat de conservació. Les reparacions que s'hagin d'efectuar per l'incompliment d'aquesta obligació seran realitzades per l'Ajuntament a càrrec del concessionari, i el seu import deduït de la garantia, prèviament a la seva devolució. De la restitució de la possessió a l'Ajuntament se n'aixecarà acta, que també signarà el concessionari si hi concorre, en la qual s'especificaran les reparacions que s'hagin de realitzar en els béns restituits i revertits.

Un cop restituits els béns i, en el seu cas, efectuades les reparacions, l'Ajuntament retornarà al concessionari la garantia constituïda i/o el residu que correspongui, dintre del termini de tres mesos.

## **6 RÈGIM DISCIPLINARI**

El règim disciplinari és l'establert al Reglament del Mercat. En la seva aplicació hom haurà d'aplicar els principis generals del dret administratiu sancionador.

## **7 TRANSMISSIÓ DE LA CONCESSIÓ**

L'adjudicatari de la concessió podrà cedir i/o transmetre els drets i les obligacions provinents del contracte de concessió amb l'autorització de l'Ajuntament i amb el compliment de les determinacions contingudes al Reglament del Mercat municipal. El concessionari haurà d'assumir les condicions i obligacions derivades del present contracte, la plica i l'acord d'adjudicació, requerint-se compromís per escrit, signat pels legals representants de cessionari i cedent, conforme s'han informat mútuament de les condicions contractuals i conforme són expressament assumides pel nou concessionari.

## **8 ALTRES**

### **8.1 Domicili a efectes de notificacions**

Tret de manifestació en contrari per part del concessionari, formalitzada per escrit de forma fefaent o bé mitjançant compareixença, el domicili del concessionari per tal d'efectuar tota mena de notificacions i tràmits en relació amb l'expedient de la present contractació serà el que figuri en el contracte corresponent, que coincidirà amb el de la superfície comercial del mercat municipal de Calafell de la què en sigui concessionari. Això sens perjudici de l'adreça electrònica per a notificacions establerta en la seva plica.

### **8.2 Garanties**

#### **8.2.1 Garantia provisional**

L'import de la garantia provisional a constituir serà la següent: CENT CINQUANTA MIL EUROS (150.000,00 €).

La garantia provisional no serà retornada fins que no s'hagi dipositat la garantia definitiva.

#### **8.2.2 Garantia definitiva**

La garantia definitiva a constituir per l'adjudicatari serà la següent: DOS-CENTS CINQUANTA MIL EUROS (250.000,00 €).

L'adjudicatari haurà de constituir la garantia definitiva en el termini de quinze dies a comptar des de la notificació de l'adjudicació definitiva i prèvia a la formalització del contracte. Aquesta serà retornada per l'Ajuntament en el moment en que transcorri un any des de la recepció de l'edifici per part de l'Ajuntament.

### **8.3 Presentació de certificats d'Hisenda, Seguretat Social i IAE**

L'adjudicatari proposat haurà de presentar en el termini màxim de cinc dies hàbils els certificats corresponents de l'Agència Estatal d'Administració Tributària, Seguretat Social i de l'IAE sempre i quan no l'hagi presentat anteriorment per a l'expedient de referència i es trobi actualitzat.

#### **8.4 Validació del poder de representació**

La documentació que acrediti la representació i les facultats del licitador que resulti adjudicatari haurà de ser validada per la Secretaria de l'Ajuntament, prèviament a la formalització de la concessió, sens perjudici de les responsabilitats en què aquell hagi pogut incórrer relatives a la validesa d'aquest document en la data final del termini per a la presentació de proposicions.

#### **8.5 Formalització de la concessió**

L'adjudicatari haurà de formalitzar la concessió i el document administratiu en el termini de trenta dies a comptar des de la notificació de l'adjudicació definitiva de la concessió.

La no formalització en el termini establert, per causa imputable al concessionari, en serà causa de resolució.

El contracte es podrà elevar a escriptura pública si ho demana el concessionari, anant al seu càrrec les despeses del seu atorgament.

#### **8.6 Assegurances**

El concessionari ha d'establir les garanties suficients per tal d'assegurar el bon ús dels béns i/o les instal·lacions municipals. A l'efecte ha de subscriure:

- a) Una pòlissa d'assegurança contra danys materials i personals que tindrà una cobertura mínima de sis-cents mil euros (600.000,00 €).
- b) Una assegurança contra incendis fins a un import equivalent a l'import total del valor de l'edifici i els danys a elements comuns fins a un import de tres-cents mil euros (300.000,00 €).

En cas d'incompliment aquestes pòlisses podran ser concertades directament per l'Ajuntament a càrrec dels concessionaris.

### **9 DISPOSICIONS FINALS**

## **9.1 Jurisdicció competent**

L'ordre jurisdiccional contenciós - administratiu de la demarcació de Tarragona és el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixen entre les parts amb motiu d'aquesta concessió.

## **9.2 Dret supletori**

En allò no previst en aquest plec de condicions serà d'aplicació la legislació de règim local i altres disposicions vigents en la matèria.

## 10 ANNEX 1. PLÀNOLS

Avant projecte redactat per Batlle i Roig Arquitectes, juny de 2009

## 11 ANNEX 2. MODEL DE PROPOSICIÓ

En/Na..... amb  
NIF núm....., en nom propi, o en representació de  
l'empresa....., CIF núm.  
.....domiciliada a.....carrer  
....., núm....., assabentat/da de les  
condicions exigides en el concurs per a l'adjudicació per concessió de les obres  
d'edificació del Mercat Municipal de Calafell i la posterior gestió del supermercat per  
un període de trenta anys.

SOL·LICITA la seva admissió al concurs convocat per l'Ajuntament de Calafell, per a la  
concessió demanial de l'ús privatiu del sol, sotsol i vol per a la construcció d'un edifici  
municipal pluridisciplinar: mercat, superfície comercial, aparcament i biblioteca; i de la  
posterior explotació de la superfície comercial, ofertant la següent PROPOSTA  
ECONÒMICA:

- Construcció de l'edifici objecte de la concessió per un pressupost  
d'execució del contracte de:
  - o En la seva FASE 2 per un valor total de .....€

Així mateix, declara responsablement que les facultats de representació que ostenta són  
suficients i vigents; que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar  
amb l'Administració previstes als articles 43 a 48 de la LCSP i que no es troba incurs en cap  
de les prohibicions per contractar previstes a l'article 49 de la LCSP; i que es troba al  
corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

(lloc, data i signatura del licitador).