



**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR PARA EL ARRENDAMIENTO DEL SUELO MUNICIPAL DE USO DEPORTIVO, COMERCIAL Y DOCENTE SITUADO EN CAMP DE MAR DEL TM ANDRATX.-**

PRIMERO.- OBJETO DE ARRENDAMIENTO: PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LOS POLÍGONOS 1,2,4,5 Y 7 DEL SECTOR V DESDE CAMPO DE MAR.



Consultado los datos facilitados por el departamento de catastro y el proyecto de compensación aprobado por el pleno de la corporación municipal de Andratx en fecha 2 de mayo de 1996, las parcelas de titularidad municipal objeto del arrendamiento por parte del son las siguientes:

FINCA	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSC.	SUPERFICIE M²	DESTI PROJECTE COMPENSACIO
20.381	5511	428	142	1	4.000	EQUIPAMIENT COMERCIAL
20.383	5511	428	148	1	12.000	EQUIPAMENT DOCENT
20.384	5511	428	151	1	7.200	EQUIPAMIENT DEPORTIU
20.385	5511	428	154	1	1.800	APARCAMIENT (PART)
27.265	5840	574	204	1	650	SERVEIS (INFRASTRUCTURES)

La superficie total aproximada objeto del presente informe es de 30.500m<sup>2</sup> (medición realizada sobre la cartografía de catastro), aunque recomendaríamos levantar un plano topográfico para acotar la superficie real del suelo a arrendar.



## ÀREA DE VÍAS Y OBRAS

Catastralmente quedan definidas con las referencias:

1. 0571202DD5707S0001UQ
2. 0571203DD5707S0001HQ
3. 0571204DD5707S0001WQ
4. 0571205DD5707S0001AQ
5. 0571206DD5707S0001BQ
6. 0571208DD5707S0001GQ

Límites del suelo a arrendar:



Límites de la parcela a arrendar: Al Norte con la calle Dolmen, al Sur con la calle Naveta al Este con Avenida de Sa Playa y terrenos de propiedad municipal destinados actualmente a aparcamiento municipal y al Oeste con terrenos municipales. Esta parcela queda dividida por el torrente de s 'Aguait.

Equipamientos y construcciones existentes:

Dentro estas parcelas encontramos una caseta prefabricada de 85m2 como oficina de los profesores de golf y una zona de tiro de prácticas con una cubierta de teja de unos 180m2. La resto de terreno está destinado actualmente a campo de prácticas de golf.

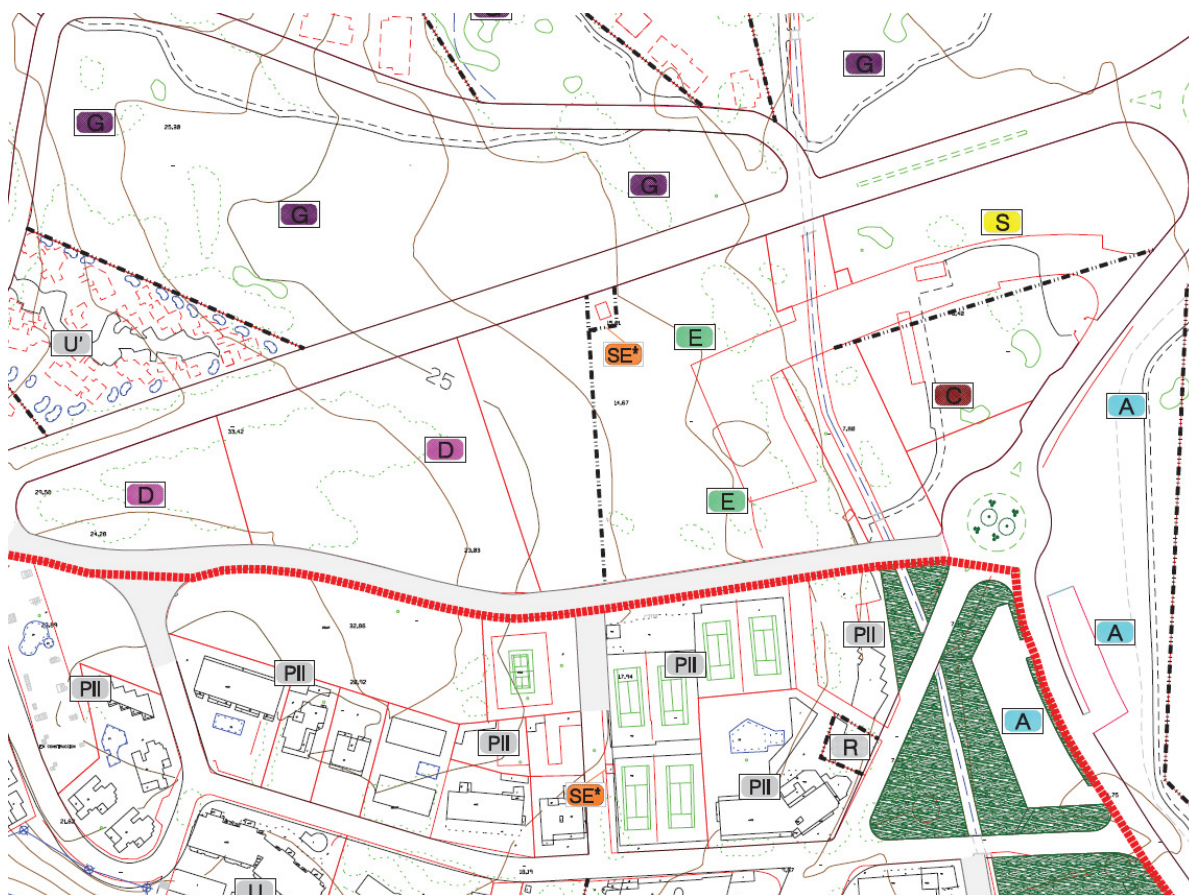
## ÀREA DE VÍAS Y OBRAS

### SEGUNDO.- USO.

Los ofertantes deberán definir en su oferta el uso al que querrán destinar el suelo objeto del alquiler. Se adjunta la normativa urbanística en la que se refleja que la calificación del suelo objeto del pliego mayoritariamente está calificado como suelo D:Deportivo, E: Escolar y una pequeña zona calificada como C:Comercial y S:Social.

Este Ayuntamiento tiene por objetivo arrendar el suelo de titularidad municipal para darle un uso principalmente Deportivo y Escolar. Es decir, destinado a alguna actividad relacionada con la enseñanza de alguna practica de deporte, tanto para los escolares del municipio, como para otro tipo usuario o turista interesado en la práctica de deporte, poder así contribuir a la desestacionalización de la temporada turística. Este tipo de turismo, relacionado con el deporte, aporta datos muy importantes en la desestacionalización del mercado, diversificando la actividad y oferta turística.

TERCERO.- Antes de realizar la adjudicación del arrendamiento del solar deberá emitirse un informe del departamento de urbanismo y actividades en el cual se confirme que el uso/actividad que el adjudicatario quiera desarrollar en él esté autorizado y cumpla con todos los parámetros urbanísticos para la apertura del mismo.



Plano NNSS'07

Adjuntamos en ANEXO IV: la normativa vigente.

CUARTO.- **DURACIÓN (3+7):** La duración del contrato, será por un periodo de 3 años, más 7 años más prorrogables. Sumando un total con prorrogas incluidas de 10 años.

El plazo máximo está regulado en el artículo 106.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Los Contratos para la explotación de los Bienes o Derechos patrimoniales no podrán tener una Duración superior a 20 años, incluidas las prórrogas, salvo causas excepcionales debidamente justificadas.

QUINTO.- **PRECIO MÍNIMO DE ALQUILER ANUAL: 36.600€ anuales.**

Realizado un estudio de mercado en el sector inmobiliario del precio de alquiler mensual de suelo urbano sin uso determinado en el entorno próximo a los terrenos a arrendar, este lo podemos fijar en 0,19€/m2.mes.

Tras la homogenización a la baja al estar valorando el precio de alquiler de un solar urbano de grandes dimensiones, resulta que la renta a satisfacer por los arrendatarios será como mínimo de 0,10 €/m2.mes, más el concepto de I.V.A.,

Teniendo una superficie a arrendar de 30.500m2 determinamos que le precio mensual mínimo de alquiler será de 3.050 €/mes, más el IVA correspondiente, que se abonarán dentro de los días 1 al 10 de cada mes.

El precio de alquiler anual de **36.600€** será siempre mejorable al alza.

SEXTO.- Obligaciones del contratista:

- Mantener el terreno y linderos arrendados en buenas condiciones, tanto de limpieza como de conservación y mantenimiento (marcado en verde del plano ANEXO I).
- El uso que el adjudicatario de a los terrenos, deberán ser autorizados por el departamento de urbanismo y actividades.
- Abonar la cantidad mensual de alquiler dentro de los días 1 al 10 de cada mes.
- Mantener las zonas marcadas en rojo en el plano adjuntado en el ANEXO I. Dicho mantenimiento corresponderá al desbroce cada trimestre de dichas zonas y limpieza mensual de suciedad y basura. Desde el mes de Marzo a Octubre el desbroce se realizará 1 vez al mes, y la limpieza 1 vez a la semana.
- Comunicar al Ayuntamiento todas las actuaciones de mejora de las infraestructuras e instalaciones que se quieran realizar para que la propiedad las autorice.
- Organizar clases gratuitas para los escolares del municipio, de la actividad deportiva y docente que se desarrolle en el suelo a arrendar. Como mínimo deberá realizarse 2 clases trimestrales para cada centro educativo del término municipal .Se hará entrega anualmente una memoria explicativa de las clases impartidas detallando el número de alumnos por centro, grado de satisfacción y cumplimiento de los objetivos marcados.



Mapa de parcelas de terreno en la zona de Los Hornos, San Juan, Puerto Rico. El mapa muestra una red de caminos, parcelas individuales y áreas sombreadas que indican parcelas vinculadas al alquiler para su mantenimiento. Se incluyen una leyenda y una brújula.

**LEYENDA:**

- Áreas sombreadas: PARCELAS VINCULADAS AL ALQUILER PARA SU MANTENIMIENTO
- Áreas con líneas verdes: LÍMITES DE PARCELAS A ALQUILAR

SÉPTIMO.- Será por cuenta de la parte arrendataria, los gastos correspondientes con los consumos de agua, electricidad y residuos sólidos urbanos.

OCTAVO.- No podrá el arrendatario, subarrendar total o parcialmente el local. Si éste no cumpliera con este requisito, los arrendadores podrán poner fin a dicho contrato.

NOVENO.- Serán por cuenta de la parte arrendataria los desperfectos causados dentro de la parcela, siempre y cuando obedezcan al mal uso o negligencia en el empleo de los mismos, así como los gastos de conservación y mantenimiento. En el caso de que se produzcan desperfectos no imputables al arrendatario, como las provocadas por tormentas (TCA), inundaciones, etc., el arrendatario facilitará su arreglo, que será por cuenta de la propiedad.

DÉCIMO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido con las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, los arrendadores podrán resolver el contrato de pleno derecho por las siguientes causas:

- 1º.- La falta de Pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las entidades de pago que haya asumido o correspondan a la parte arrendataria.
- 2º.- El subarrendamiento o la cesión no consentida del local.
- 3º.- La realización de daños causados dolorosamente en la parcela.
- 4º.- Cuando en la parcela, se tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas ilícitas.
- 5º.- No realizar los trabajos de mantenimiento (desbroce y limpieza) de las zonas ajardinadas marcadas en el ANEXO I.

ÚNDECIMO: Se podrán realizar las obras pertinentes para adaptarlo y cumplir con la normativa específica de aplicación actual, con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiéndose adaptarse al realizar un cambio de uso del terreno, si fuera el caso. Las obras realizadas quedarán a disposición de la propiedad.

**CRITERIOS DE VALORACIÓN:**

Para la valoración de las propuestas y determinación de la oferta más ventajosa, se atenderá a los siguientes criterios:

- A).- Mejor Precio del Contrato (50 pts.): MPC.
- B).- Mejoras: (50pts ): MJ.

**Ponderación:**

**A).- Mejor Precio al ALZA de Contrato (50 Puntos): MPC**

La ponderación de este apartado sobre la puntuación total, será de 50%.

Precio de salida **36.600€ anuales** mejorables al alza.

Para las puntuaciones, se aplicará la siguiente fórmula, obteniendo la mejor oferta un máximo de 50 puntos en este apartado.

$$\text{MPC} = \frac{\text{Mejor Oferta} \times 50}{\text{Oferta que se valora}}$$

- **B).- Aceptación de mejoras: (50 Puntos): MJ.**

**1.-** Mejora del cerramiento de malla a simple torsión y redes de protección de la parcela , debiéndose justificar una inversión superior a 6.000€ en la mejora del cerramiento del suelo objeto de arrendamiento (20pts).

**2.** Adjudicatario asume el compromiso de ofrecer descuentos y ofertas especiales a las asociaciones deportivas del municipio debidamente constituidas, que se desarrollen en el suelo a arrendar, como mínimo del 50% tanto en las clases impartidas en él, como en las cuota de socio anual de su actividad (30pts).

Andratx, a 2 de marzo de 2017

Alexandre Pujol Enrich  
Arquitecto Técnico Municipal



# ANEXO IV

## NORMATIVA URBANISTICA