



## PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN DEL ALQUILER DE DOS SOLARES EN URBANO PARA DESTINARLO APARCAMIENTO EN EL ENTORNO PRÓXIMO A LA CALLE LARACHE.-

Para dar solución a una de las necesidades más prioritarias que históricamente han manifestado los habitantes de Andratx en cuanto a la falta de aparcamiento municipal, con el objeto de regular las condiciones para la contratación de suelo urbano, que se pueda destinar para ubicar un "Aparcamiento Municipal", se redacta el presente Pliego de Condiciones Técnicas.

En ente entorno se firmó el pasado 15-03-2013 un contrato de arrendamiento de un solar de 700m<sup>2</sup> con una duración de tres años, por lo que a día de hoy no disponemos de ningún aparcamiento municipal en la zona. El ancho de la calle Larache no permite aparcar en gran parte de su longitud, unido al gran número de viviendas plurifamiliares que existen, estamos necesitados de dotar de aparcamientos en esta zona.

Con la experiencia obtenida del pasado contrato de alquiler, este no era suficiente y no podía soportar los vehículos que esta calle necesita, por lo que proponemos el arrendamiento de dos solares.

**PRIMERO.- REQUISITOS MÍNIMOS:** Suelo de superficie a partir de 600 m<sup>2</sup>, en zona cercana la Calle Larache, donde podrán concursar los terrenos que quedan incluidos dentro las límites de la línea roja señalizada, según figura 1 del plano adjunto de delimitación, para destinarlo a uso "Aparcamiento", según la definición de las NNS-07.

Quedarán excluidos de dicha delimitación, aquellos cuya calificación urbanística, no autorice éste uso, según la normativa vigente.

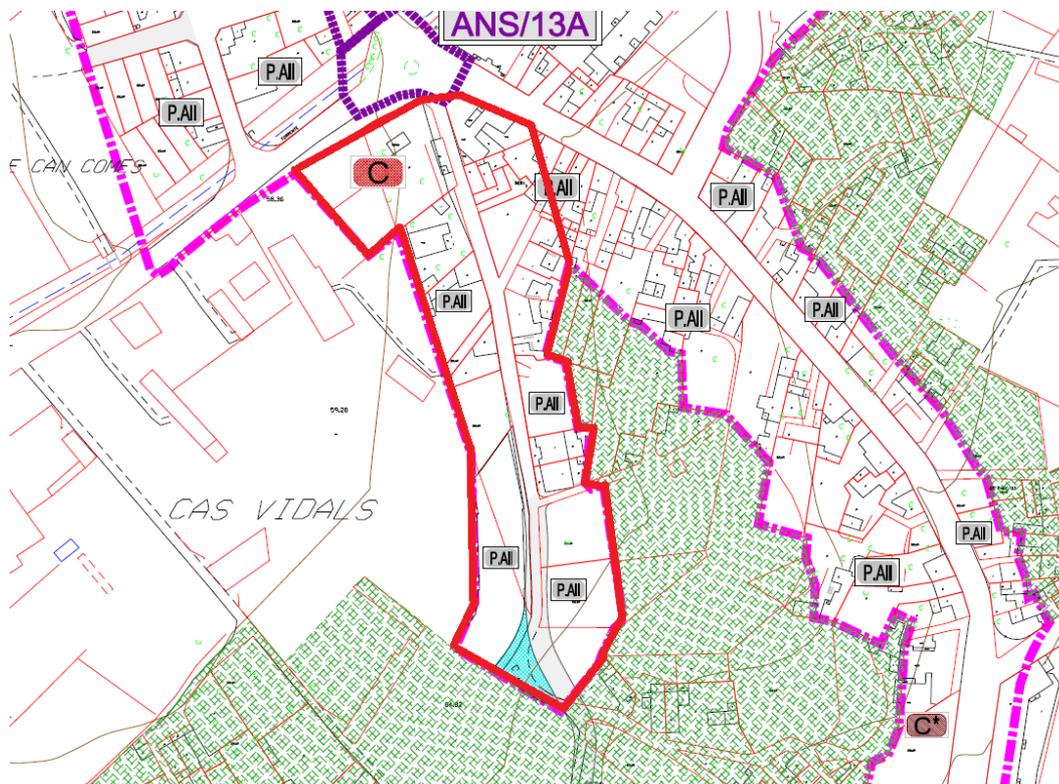




Figura 1 (Límites marcados en rojo)

Como requisitos mínimos para esta selección previa se deberán cumplir que la ubicación sea la correcta y cercana a la Calle Larache dentro de la señalización indicada en el plano adjunto, que la forma geométrica del solar permita la correcta distribución de plazas de aparcamiento y que dispongan de un mínimo de 600m<sup>2</sup> para poder ubicar como mínimo 25 plazas de aparcamiento.

SEGUNDO.- 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.

TERCERO.- Se desestiman los suelos calificados como rústicos al tener que solicitar la declaración del Interés General del organismo competente en suelo rústico.

CUARTO.- **DURACIÓN:** La duración del contrato, será por un periodo de **30 MESES**, iniciándose el día siguiente de la firma del contrato.

QUINTO.-

**PRECIO DE LICITACIÓN UNITARIO: 5.400€/solar y año más IVA.**

**PRECIO DE LICITACIÓN TOTAL: 10.800€ anuales más IVA por dos solares.**

Realizado un estudio de mercado en el sector inmobiliario del precio de alquiler mensual de plazas de aparcamiento cubierto en planta sótano en el entorno próximo, este lo podemos fijar en 35€/mes por plaza.

Tras la homogenización a la baja al estar valorando el precio de alquiler de un aparcamiento en superficie, resulta que la renta a satisfacer por los arrendatarios será como máximo de 15€ por plaza de aparcamiento por mes, incluye el concepto de I.V.A., que se abonarán dentro de los días 1 al 10 de cada mes.

Para el cálculo de las plazas de aparcamiento resultantes, dentro del área objeto de contratación se seguirá el concepto de que 1 plaza de aparcamiento ocupará, teniendo en cuenta las zonas comunes de paso y maniobra, unos 25m<sup>2</sup>.

La superficie objeto de contratación como mínimo tendrá que ser de 600m<sup>2</sup>, y en el caso de ser superior, será el servicio técnico del departamento de vías y obras que determinará la superficie óptima a contratar según las plazas de aparcamientos necesarias en este emplazamiento.

Para el cálculo del precio máximo de licitación estaremos un solar de 750m<sup>2</sup> en el que se destinaria un total de 30 plazas de aparcamiento, por lo que el precio del contrato de alquiler anual será como máximo de 7.200€ anual más el IVA correspondiente, siempre mejorable a la baja.



SEXTO.- En la fecha de finalización del contrato, o en la extinción de su prórroga si hubiere, la parte arrendataria deberá hacer entrega puntual del terreno al arrendador.

SÉPTIMO.- Será por cuenta de la parte arrendataria, los costes de las obras de acondicionamiento y accesibilidad que se tendrán que realizar, 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.



**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% ): MPC.
- B).- Mejor accesibilidad y disponibilidad: (50% ): MPC.

**Ponderación:**

**A).- Mejor Precio a la baja de Contrato (50%): MPC**

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

Las ofertas definirán el PRECIO UNITARIO POR PLAZA DE APARCAMIENTO POR MES.

Precio de salida 15 € plaza mes.

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

**Mejor Oferta x 50**

**MPC= -----**

**Oferta que se valora**

- **B).- Mejor accesibilidad y disponibilidad: (50%): MA.**

El técnico que valorará las ofertas, realizará un estudio individualizado de los solares ofertados, realizando el cálculo del presupuesto de ejecución material de las obras de acondicionamiento y accesibilidad que se tendrán que realizar en cada caso.

La puntuación de este criterio será proporcional a la menor inversión económica para acondicionar los solares ofertados como aparcamiento público.

**Menor PEM de Oferta x 50**

**MA= -----**

**PEM Oferta que se valora**

Andratx, a 19 de Mayo de 2017

Alexandre Pujol Enrich  
Arquitecto Técnico Municipal