



N. Expedient 722/2021  
D. Obertura 11/06/2021  
Assumptes SUBARRENDAMENT ESTACIÓ DE BENIFALLET.

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER AL SOTSARRENDAMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE L'ANTIGA ESTACIÓ DE BENIFALLET PER DUR A TERME SERVEIS TURÍSTICS I CULTURALS DE LA VIA VERDA, PER PROCEDIMENT OBERT, TRAMITACIÓ ORDINÀRIA, AMB DIVERSOS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ**

**CLÀUSULA 1A. Objecte i qualificació**

Antecedents:

Amb data 1 de novembre de 2007, el president del Consell Comarcal del Baix Ebre i el representant de l'entitat pública empresarial ADIF van signar un contracte d'arrendament dels immobles que integren el recinte de l'antiga estació de tren de Benifallet per tal que aquests, que tot seguit es descriuen, siguin destinats únicament i exclusivament, i en la seva integritat i amb exclusió de qualsevol altre ús, a l'activitat de serveis turístics i culturals de la via verda. El contracte d'arrendament signat entre ADIF i el Consell Comarcal del Baix Ebre té vigència fins el 31 d'octubre de 2027.

Aquest contracte de sotsarrendament se subscriu amb coneixement exprés del contingut del contracte signat entre ADIF i el Consell Comarcal del Baix Ebre i amb respecte al seu clausulat.

**1.1 Descripció de l'objecte del contracte**

Objecte del contracte:

L'objecte del contracte és el sotsarrendament dels immobles següents, propietat de l'entitat pública empresarial ADIF, que els té inclosos en el seu inventari de béns immobles com a béns patrimonials, i que el Consell Comarcal del Baix Ebre en té la possessió per raó del contracte d'arrendament signat amb data 1 de novembre de 2007.

Els immobles s'han de destinar únicament i exclusivament, i en la seva integritat i amb exclusió de qualsevol altre ús, a l'activitat de serveis turístics i culturals de la via verda, descrits.



1.- El Consell Comarcal del Baix Ebre convoca concurs públic per al sotsarrendament de les instal·lacions de l'antiga estació ferroviària de Benifallet ubicada al FC Edifici Antiga Estació SN- Benifallet 43591 per tal de destinar-se a les següents finalitats:

<b>IMMOBLE</b>	<b>CAPACITAT</b>	<b>DESTINACIÓ</b>
<b>Edifici de viatgers</b>	206,95 m2.	Planta baixa: zona de bar amb barra, cuina i espai per menjador, tres lavabos, (un en instal·lació de dutxa,). Al primer espai diàfan per fer de menjador, una sala privada i dos lavabos. Aires condicionats a les dues plantes. A l'exterior espai per terrassa.
<b>Edifici de moll cobert:</b>	125,97 m2	Rehabilitat per l'arrendatari: portes, finestres, vidres, i parquet. Espai exterior per terrassa, coberta per tarima de fusta.
<b>Edifici de la Casella 1:</b>		Donar servei d'alberg, registrat dintre la Xarxa d'Albergs de Catalunya. Quatre estances amb lavabo i dutxa en cada una i instal·lació de llum i aigua. Actualment condicionat per l'arrendatari.
<b>Edifici de la Casella 2:</b>		Oferir servei d'allotjament, modalitat Pensió. Quatre estances amb lavabo i dutxa en cada una i instal·lació de llum i aigua. Actualment condicionat per l'arrendatari.
<b>Terrenys exteriors</b>		
<b>Lavabos públics exteriors.</b>		

#### PAGAMENT DE L'IMPORT DEL SOTSARRENDAMENT

L'import **mínim** mensual a pagar serà:

TRAM 1- Fins el 31.12. 2021: 0 % de l'import que paga el Consell Comarcal pel lloguer

TRAM 2- Any 2022 i següents : 100 % de l'import que paga el Consell Comarcal pel lloguer



L'adjudicatari d'aquest contracte ha de facilitar un número de compte per tal de fer el pagament mitjançant domiciliació bancària. En aquest número de compte que es farà constar en el document del contracte, es realitzarà el pagament de la renda pactada dins els primers set dies de cada mes.

La renda s'actualitzarà cada any de vigència del contracte, tot aplicant a l'anualitat anterior la variació percentual que ADIF apliqui al Consell Comarcal del Baix Ebre i qualsevol altra variació a l'alça o a la baixa que apliqui aquesta entitat.

#### **CLÀUSULA 6A. Durada del Contracte**

La durada del contracte de sotsarrendament serà des de la formalització del contracte fins el dia 31 d'octubre de 2027, data en que s'extingeix la durada del contracte d'arrendament signat entre el Consell Comarcal del Baix Ebre i ADIF, propietari de l'immoble.

El contracte es podrà prorrogar si el Consell Comarcal del Baix Ebre esdevé propietari de l'immoble o bé signa un nou contracte de lloguer amb el propietari i aquest li permet mantenir la figura del sotsarrendament. En tot cas, la pròrroga haurà de ser acordada pel Consell Comarcal del Baix Ebre, acceptada per l'adjudicatari i formalitzada en el corresponent document.

#### **CLÀUSULA 10A. Criteris d'Adjudicació**

Els criteris de valoració que serviran de base estan elaborats d'acord a l'article 145 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

La proposta de servei es valorarà sobre un total de 100 punts, desglossats tal i com es detalla a continuació:

<b>CRITERIS</b>	<b>PUNTS</b>
<b>Avaluables de forma automàtica</b>	<b>125</b>
Proposició econòmica per a inversions en l'espai subarrendat	25
Projecte d'explotació de les instal·lacions	100

### **10.1. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA**

#### **1. Import per a inversions a realitzar per l'arrendatari: Màxim 25 punts**



Consell Comarcal  
del Baix Ebre

La puntuació s'atorgarà aplicant la següent fórmula en el preu ofert:

S'atorgaran 25 punts a l'oferta més alta d'inversió i, proporcionalment, es valoraran la resta d'ofertes per ordre decreixent aplicant sobre 25 el percentatge de diferència de l'oferta presentada sobre la més alta i restant el resultat sobre els 25 punts inicials

Exemple de fórmula:

Oferta X: valor més alt = 25 punts
Oferta Y: valor més alt - 4 % respecte x = 25 - 4 % =
Oferta Z: valor més alt - 7 % respecte x = 25 - 7 % =

Per a la valoració d'aquest criteri, l'empresa licitadora proposarà un import anual que destinarà a realitzar inversions i/o millores en l'espai objecte d'arrendament

Aquestes actuacions es realitzaran de forma consensuada amb els tècnics comarcals, d'acord amb les disposicions del plec de prescripcions tècniques

La proposta es realitzarà d'acord amb el model annex

## 2. Projecte d'explotació de les instal·lacions: Màxim 100 punts

Els licitadors presentaran un projecte de gestió de l'establiment segons l'Annex II del qual es valoraran els següents apartats:

### A) PROPOSTA GASTRONÒMICA: 25 punts

- utilització de productes gastronòmics de proximitat KM 0 en l'oferta de restauració: valoració de la proposta d'elaboració de una carta i de menús en funció de cada una de les estacions de l'any. Hi haurà inclosos productes km0, denominacions d'origen, productes amb segell de qualitat Reserva de la Biosfera, productes artesans.... Els productes han de ser, principalment, de la comarca del Baix Ebre i/o de les Terres de l'Ebre. Es valoraran les propostes gastronòmiques en altres serveis de restaurant-cafeteria i/o complementaris.

QUÈ CAL PRESENTAR: : Una **proposta de carta** que inclogui els productes a utilitzar

Es valorarà 1 punt per producte

### B) ORGANITZACIÓ DE SERVEIS COMPLEMENTARIS: 25 punts

Organització de serveis complementaris per als usuaris de la via verda i turisme familiar:



- Organització de jornades gastronòmiques dedicades a productes KM0..... 10 punts
- Habilitació d'àrea d'esbarjo per nens ..... 4 punts
- Habilitació d'espai destinats a jocs tradicionals.....4 punts
- Organització de concerts, maridatges, sopars temàtics, organització de festes, participació amb esdeveniments organitzats .....4 punts
- Habilitació d'una zona jove ..... 3 punts

C) ACTIVITATS TURÍSTIQUES COMPLEMENTÀRIES: 10 punts

- Aportar un llistat d'empreses del sector turístic de la comarca, amb un mínim de 5 empreses per tal de poder oferir serveis d'altres empreses des del restaurant:  
lloguer de bicis, transfers per la via verda, rutes guiades, etc.  
..... 10 punts

E) EQUIPAMENT A INSTAL·LAR: 40 punts

Mobiliari i equipament que preveu instal·lar per al funcionament de l'activitat:

- Parament de la zona de terrassa ubicada al porxo ..... 5 punts
- Parament de la zona de moll i de terrassa ..... 5 punts
- Parament de la zona de bar i cafeteria ..... 5 punts
- Parament de la zona de menjador ubicat al primer pis ..... 5 punts
- Parament de l'edifici destinat a alberg ..... 10 punt
- Parament de l'edifici destinat a pensió ..... 10 punt



### Calendari i horari mínim

Calendari i horari d'obertura al públic de les instal·lacions. El calendari i horari mínim de prestació de serveis serà el següent:

Calendari:

- Tots els caps de setmana (dissabte i diumenge) de tot l'any durant 11 mesos, que no coincideix en temporada alta.
- tots els festius, excepte el 25 de desembre i l'1 de gener.
- tots els dies de Setmana Santa (de diumenge de Rams a dilluns de Pasqua)
- tots els dies dels mesos d'abril a octubre.

L'adjudicatari podrà tancar per vacances durant un més, en un únic torn o en dos torns de 15 dies, durant l'estació hivernal.

### Condicions d'utilització de l'espai

1- **No es podrà utilitzar el traçat de via verda** per un altre ús que no sigui el pas de ciclistes i turistes. En cap cas es podran posar cap tipus d'obstacles, ni taules i ni cadires. No es podran aparcar bicis al llarg del traçat de la via.

2.- En cas **d'ampliar la zona de serveis del restaurant** es podrà utilitzar la zona de terra que hi ha enfront del restaurant i la terrassa de l'edifici de viatgers, totes dues condicionant-les per al seu ús.

3- Amb comunicació prèvia al Consell Comarcal, es podran **organitzar jornades** gastronòmiques per promocionar productes de la comarca, organització d'esdeveniments amb entitats del poble o de la comarca, agrobotigues o centres d'interpretació i altres empreses que operen a la comarca o a les Terres de l'Ebre per promoció del turisme i de l'ús de la via verda. A la publicitat haurà de figurar: amb la col·laboració del Consell Comarcal del Baix Ebre.

4.- El parament de terrasses i restaurant no podrà ser en cap cas de plàstic ni publicitari. Haurà de guardar harmonia amb les instal·lacions oferint sempre una imatge d'autenticitat del lloc on es desenvolupa l'activitat turística.

5.- S'habilitarà un espai de pàrquing per les empreses de transfers diferenciat de la zona de pàrquing de clients. Aquest espai estarà situat a la plaça que hi ha entre entre l'edifici de l'alberg i l'edifici del restaurant.

6- És necessària la **utilització de les xarxes socials** com facebook, instagram per fer difusió de les accions que s'organitzin des del restaurant i disposar d'una bústia de correu electrònic.

7.- L'adjudicatari haurà de mantenir nets els espais exteriors dels edificis i terrasses de l'estació, recollint la brossa que hi hagi i netejant les papereres situades als voltants de



Consell Comarcal  
del Baix Ebre

l'estació. Quan el mobiliari urbà col·locat i propietat del Consell Comarcal estigui danyat avisarà al Consell Comarcal, i aquest es farà càrrec de la seva reparació, reposició o retirada.