INTRODUCCIÓN

Tal como se indica en la introducción al Pliego, la finalidad de la licitación es la búsqueda de ofertas que hagan compatible la liquidación del contrato de arrendamiento de 11 de febrero de 1966 suscrito entre el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona y NMISA, con la rápida ocupación por el nuevo Operador y la consiguiente implantación de actividades logísticas y sobre todo industriales sobre los mismos terrenos.
De acuerdo con el pacto decimotercero del referido contrato, la liquidación podría prolongarse durante cinco años. Con la finalidad de reducir ese plazo, el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona ha exonerado a NMISA del desmontaje del Inmueble (que dejaría libre y expedita la superficie de los terrenos), sujeta esta exoneración al buen fin del Pliego y a que dicho Inmueble sea gestionado antes del 31 de diciembre de 2022 por un Operador que haya resultado adjudicatario. De no ser así, se aplicará el pacto decimotercero del contrato de arrendamiento.
Ciertamente el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona podría haber optado por esperar a la consumación total de la liquidación del contrato entre el Consorcio y NMISA, y al transcurso del plazo de cinco años previsto en el citado pacto decimotercero; para posteriormente -en su caso, previa la realización de actuaciones de orden urbanístico y/o de otra naturaleza- licitar uno o varios arrendamientos sobre esos mismos terrenos. No ha sido esa la opción del Consorcio, que ha entendido que el mejor cumplimiento de la función consorcial de desarrollo y dinamización económica y social de su área de influencia le exigía buscar la reducción de los plazos de liquidación de aquel contrato y la consiguiente anticipación del inicio de actividades industriales y logísticas sobre los mismos terrenos.
Esta finalidad es la que justifica los criterios de adjudicación y las condiciones especiales de ejecución (entre ellas las temporales) establecidas en el Pliego. Y sirve, también, para enmarcar buena parte de las respuestas y aclaraciones a las preguntas y solicitudes de los interesados.

Expuesto lo anterior, a continuación se procede a dar respuesta a las consultas planteadas de conformidad con la cláusula 8 del Pliego.
En este sentido, como se podrá comprobar a continuación, a los efectos de dar una óptima respuesta a algunas de las preguntas formuladas, se pone a disposición de los interesados diferente documentación relativa a las actuales instalaciones. A estos efectos, se dará acceso a la referida documentación a todos los interesados que lo requieran vía correo electrónico (ramos@zfbarcelona.es), previa formalización del compromiso de confidencialidad que les será remitido oportunamente.

RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS FORMULADAS SOBRE EL PLIEGO DE LA LICITACIÓ EXPEDIENT PIZFB. 1-2022

Pag. 5: “El CZFB ha configurado estos terrenos en diversas áreas atribuyendo un uso o actividad a cada una”
PLD: ¿Es posible, previo acuerdo con el cliente industrial a implantar en los terrenos, ceder una determinada superficie de la zona 5 para uso logístico desde el momento inicial del contrato de arrendamiento?

No.

¿Es posible modificar el lay-out propuesto antes de un periodo mínimo de 10 años?

No.

Pag. 7: “.. .derecho al uso de las construcciones existentes en la misma, salvo que el arrendatario de acuerdo con su oferta opte por la demolición. . .”
PLD: En el caso de que el Operador opte por desarrollar activos de una tipología diferente que demandara la actividad / actividades industriales que se fueran a implantar, ¿los costes de demolición serían asumidos por parte de NISSAN o CZFB?

Los costes de demolición serán a cargo del adjudicatario arrendatario.

¿Las naves industriales a ceder son completamente operativas y cumplen con los requerimientos técnicos necesarios por el D-Hub para la reindustrialización sin necesidad de inversiones adicionales en edificios?

Las instalaciones productivas han estado operativas y correctamente mantenidas. En la actualidad están pendientes de revisión y puesta en marcha tras paro de Producción de vehículos en diciembre 2021.

En todo caso, las construcciones y edificios pueden ser visitadas por cualquier interesado para comprobar su estado los días 11 y 23 de agosto a las 10 horas de la mañana.

¿En caso de demolición de las naves y edificios industriales, quién es el responsable, una vez asumida la adjudicación, ya sea en el momento inicial o a futuro por un cambio de usos del terreno industrial?

La falta de concreción de la pregunta impide dar respuesta a la misma. En cualquier caso, nos remitimos a lo dispuesto en la Condición Especial de Ejecución Segunda.

Pág. 9: “. . .2 m2 de techo/m2 de suelo y la ocupación máxima de la parcela será del 70%.” PLD: ¿Estos parámetros se deberán considerar aplicándose sobre la superficie total de la parcela o se podría considerar aplicados sobre la superficie de las diferentes áreas que se han definido en el Pliego según su uso? ¿O depende del estudio de edificabilidad y ocupación máxima realizado por parte de CZFB?

Los parámetros a considerar vienen determinados por lo previsto en el PGM y en el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona.

Pág. 10: “. . .en caso de liquidación del CZFB existe un derecho de reversión en favor de la ciudad de Barcelona.”
PLD: ¿Si se diera el supuesto de liquidación del CZFB, y estará la ciudad de Barcelona obligada a continuar con el contrato de concesión con el Operador o podría ser esta causa motivo de resolución contractual para el Operador?
Al ser CZF un organismo dependiente del Ministerio de Hacienda, ¿cualquier organismo que asuma la responsabilidad de los terrenos gestionados por parte del CZF debería subrogarse a los acuerdos asumidos por este tanto en el marco de esta licitación como previamente?

De acuerdo con el artículo 23 de los Estatutos del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona, en caso de liquidación de la Zona Franca, cualquiera que sea la causa que la motive, el producto que la misma arroje, una vez cubiertas las cargas, pasará a ser de la ciudad de Barcelona, representada por su ayuntamiento. En todo caso, la liquidación que se practique deberá ser aprobada por el Consorcio en Pleno.
La eventual sustitución de una persona jurídico-pública por otra como parte en el contrato, no debe afectar al contenido y efectos de este.

Pág. 10: “. . . NMISA es responsable de la contaminación de los terrenos como consecuencia de su actividad industrial y queda legalmente obligado a la descontaminación de los mismos de conformidad con la normativa aplicable”
PLD: ¿Nissan tendría la responsabilidad de descontaminación de los suelos en el caso que el Operador decidiera no demoler las edificaciones existentes, en una parte o en su totalidad y adecuarlas para la actividad industrial a implantarse en la parcela?

Tal y como se indica en la cláusula 1.3 del Pliego, NMISA es responsable de la contaminación de los terrenos como consecuencia de su actividad industrial y queda obligado a su descontaminación de conformidad con la normativa aplicable.

Adicionalmente, ¿podrá el Operador desarrollar de manera paralela su propia DD medioambiental y, en caso de obtener resultados diferentes a los que Nissan pueda presentar de su propio proceso de DD, cuál sería el proceso a seguir para alcanzar un acuerdo entre las partes a la hora de afrontar las medidas correctoras necesarias?

No hay ningún impedimento para que el Operador desarrolle una DD medioambiental por su cuenta.

Pág. 10: “. . . gestionará los arrendamientos concertados directamente por el CZFB con NMISA y SILENCE”
PLD: ¿CZFB podría poner a disposición de las ofertantes copias de los contratos firmados por CZFB con Nissan y Silence o, al menos conocer las condiciones económicas y duración de los citados contratos, debido a la necesidad por parte del Operador de la gestión de estos contratos, así como para el desarrollo de su business plan?

Los contratos no pueden ser aportados, están sujetos a confidencialidad.
Las funciones gestoras del operador en ningún caso implicarán su subrogación en la posición jurídica de la arrendadora CZFB con respecto a los indicados contratos. En consecuencia, el operador seleccionado no asumirá ningún tipo de obligación ni

ostentará ningún derecho derivado de los contratos de arrendamiento suscritos con NTCE y SILENCE, con quienes no mantendrá vínculo contractual alguno.
Por razón de lo expuesto, el operador seleccionado mantendrá plena indemnidad por razón de cualquier incidencia que tuviera su origen en los contratos de arrendamiento suscritos con NCTE y SILENCE.
En todo caso, el gestor será el encargado de facilitar la conexión a las redes de suministro eléctrico, agua, gas, aire comprimido, red contra incendios, red de frio y calor y el resto de los suministros y gestionará los servicios comunes y, en concreto, a título meramente enunciativo: seguridad del recinto, cantina, botiquín, calles (tránsito, aparcamiento y mantenimiento), pista de pruebas y mantenimiento general.

Pág. 12: ". . .no se tendrán en cuenta los m2 de superficie relativos a las áreas 3 y 4 que serán arrendadas a.. ."
PLD: ¿El Operador no deberá de satisfacer renta alguna a CZFB por la superficie de las áreas 3 y 4?
¿En el caso que el Operador sí deba satisfacer renta a CZFB por la superficie de las áreas 3 y 4, y siguiendo lo indicado en el punto anterior, cuál sería la renta que el Operador recibirá por la citada superficie de las áreas 3 y 4?

El operador no satisfará renta por esas zonas.

Pág. 12: "...la renta será ajustada a precio de mercado..."
PLD: ¿Es posible conocer que procedimiento será el que siga para realizar esta revisión de renta a mercado y que quedaría recogido en el contrato de arrendamiento a firmar entre el Operador y CZFB?

Tal y como se indica en la cláusula 5.5 del Pliego, se aplicará el procedimiento establecido a este efecto en las cláusulas del contrato de arrendamiento. En los contratos de arrendamiento de otras parcelas del polígono se prevé la aportación de un informe de experto independiente por cada parte.

-Pág. 30: "... derecho de uso y arrendamiento a terceros de las cubiertas...paneles fotovoltaicos. . ."
PLD: ¿El derecho de uso y arrendamiento a terceros que tendría CZFB se refiere exclusivamente a las edificaciones ya existentes en la parcela o, por el contrario, también incluiría la cubierta de las de nueva construcción a desarrollar durante la vigencia del contrato de arrendamiento?
Independientemente de lo recogido en este punto, ¿podrá el Operador, durante la vigencia del contrato, proponer la explotación de las cubiertas para la ejecución de instalaciones fotovoltaicas tanto para el suministro de energía eléctrica a la actividad industrial / logística a implantar en la parcela como a otras externas a la misma?

El Pliego ha sido modificado en los siguientes términos:

"L'arrendatari s'obliga a incorporar en el projecte constructiu de qualsevol nova edificació la instal·lació d'energia solar fotovoltaica en la màxima superfície possible de la coberta. Per a això, l'arrendador col·laborarà amb l'arrendatari per a donar-li el suport tècnic necessari per a optimitzar la implantació de FV. En el cas que l'arrendatari no realitzi aquesta implantació en la coberta i no justifiqui prou els motius per a no realitzar-la, el CZFB es reserva el dret d'ús i explotació d'aquestes cobertes per a realitzar, al seu compte i risc, directament o mitjançant concessió d'autoritzacions a tercers, la

implantació d'aquesta energia solar fotovoltaica en la coberta, garantint en qualsevol cas la inexistència d'inconvenients que aquesta implantació i explotació pogués suposar a la seva operativa. Igualment, per al cas que en la superfície arrendada existeixi una edificació anterior, l'Arrendatari s'obliga a estudiar la implantació d'energia solar fotovoltaica en la màxima superfície possible de la coberta. Si transcorregut un termini de cinc anys l'arrendatari no ha realitzat aquesta implantació i no ha justificat prou els motius per a no realitzar-la, el CZFB es reserva el dret d'ús i explotació d'aquestes cobertes per a realitzar, pel seu compte i risc, directament o mitjançant concessió d'autoritzacions a tercers, el desenvolupament i implantació de l'energia solar fotovoltaica, garantint en qualsevol cas la inexistència d'inconvenients que aquesta implantació i explotació pogués suposar a la seva operativa."

Pág. 30: "... A hacerse cargo del mantenimiento y conservación..."
PLD: ¿Deberá también el operador encargarse del mantenimiento y conservación de las áreas 3 y 4?

Nos remitimos a lo dispuesto en la cláusula 20.4 del Pliego, y al contenido de la anterior respuesta a la pregunta sobre la gestión de los arrendamientos concertados directamente por el CZFB con NMISA y SILENCE.

Pág. 30: "...a realizar el desarrollo urbanístico..."
PLD: Si el Ayuntamiento por cualquier motivo técnico / administrativo no llegara a aprobar el desarrollo urbanístico a acometer, ¿podrá el Operador considerar este punto como causa de resolución contractual? Si no fuera así, ¿podría el Operador presentar otro proyecto alternativo?

Las causas de resolución del contrato constan previstas en la cláusula 36.2 del Pliego.

Licencia ambiental actividades logísticas
PLD: ¿Las licencias ambientales para las zonas logísticas 1 y 2 se deberán asociar a las licencias ambientales de las zonas 3, 4 y 5 una vez segregadas de la licencia ambiental original de Nissan o se deberán gestionar y obtener de manera independiente?

Tal como se establece en la cláusula 25 del Pliego la obtención de licencias y autorizaciones es de la incumbencia del operador. El CZFB ha gestionado con NMISA la segregación de su autorización y la posibilidad del arrendatario y de los subarrendatarios de subrogarse en las autorizaciones segregadas, si les conviene y si corresponde por el objeto y naturaleza de las actividades a desarrollar.

Preguntas adicionales
a) ¿Un mismo proyecto industrial puede concurrir a la convocatoria pública con más de un operador inmologístico?

El Pliego no establece limitación alguna a este respecto. Por tanto, un mismo proyecto industrial (se entiende subarrendatario que desarrollará actividades industriales) puede concurrir a la convocatoria con más de un operador inmologístico.

b) ¿En caso contrario, y si se diera el caso, el proyecto industrial podría firmar un acuerdo de negociación en exclusiva con el operador inmologístico escogido para presentar su candidatura limitando la concurrencia?

Es facultad de un eventual subarrendatario suscribir compromisos con varios licitadores o exclusivamente con uno de ellos.

c) ¿En relación al pago de la renta por parte del proyecto industrial, podrían confirmar que debe haber una diferencia sustancial en la repercusión del coste del suelo del área 5 (industrial) respecto al área logística para poder optar a la puntuación relativa a este aspecto?

Nos remitimos a la literalidad del Criterio de Valoración evaluable de forma automática 2.1.

d) ¿Se puede considerar dentro de la inversión mínima de 100 M € a realizar por el operador inmologístico, en la parte industrial, la inversión en instalaciones y activos industriales, así como en activos que permitan garantizar el cumplimiento de la normativa medioambiental y un menor nivel de descontaminación (planta de pinturas)?

Sí.

e) ¿Bajo que circunstancias el CZFB podría desestimar e interrumpir el proceso, aún habiendo una o varias candidaturas que se quisieran presentar al concurso? ¿La falta de concurrencia puede considerarse uno de los motivos?

Cuando resulte justificado y proporcional con la función consorcial de desarrollo y dinamización económica y social del área de influencia del CZFB.

f) En qué medida se puede confirmar el 70% de edificabilidad para las áreas designadas como logística? ¿Si se plantea un nivel de aprovechamiento, o un uso muy inferior, por parte del operador inmologístico, en qué medida se puede considerar que el nivel propuesto no es óptimo o contrario al planteamiento de layout fijado en las bases?

La falta de concreción de la pregunta impide dar respuesta a la misma. En todo caso, debe tenerse en cuenta lo previsto en las cláusulas 1.3 (apartado relativo a la cualificación urbanística) y 24 del Pliego.

g) ¿En qué medida se puede plantear un aplazamiento de las fechas actualmente previstas para la presentación de candidaturas (15 de agosto) y con qué margen de plazo se puede contar en caso afirmativo?

Ya se ha ampliado el plazo de presentación de candidaturas.