



## Ayuntamiento de Baños de Valdearados

---

### **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 23,8834 HAS. DE LA PARCELA RÚSTICA Nº 6314 DEL POLÍGONO 502 PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE VALDEARADOS PARA LA EXPLOTACIÓN Y PLANTACIÓN DE VIÑEDO.**

#### **Cláusula 1ª.- OBJETO**

El objeto del presente pliego es definir las operaciones necesarias relativas al arrendamiento **23,8834 HAS. DE LA PARCELA RÚSTICA Nº 6314 DEL POLÍGONO 502 PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE BAÑOS DE VALDEARADOS PARA LA EXPLOTACIÓN Y PLANTACIÓN DE VIÑEDO**, calificadas como bien patrimonial, con la siguiente descripción

El arrendamiento ampara una superficie o parcela vitícola de 23,8834 hectáreas, perfectamente delimitada, identificadas en el plano que se acompaña como Anexo a las presentes Prescripciones Técnicas.

Esta parcela dispone además de 24,1962 hectáreas para poder ampliar o renovar la superficie de viñedo existente.

Los informes disponibles sobre el actual estado del viñedo ponen de manifiesto las necesidades agronómicas de algunos sectores para recuperar el rendimiento del viñedo. Las medidas descritas incluyen el arranque y nueva plantación de los sectores más deficitarios.

El mantenimiento de la viabilidad y rentabilidad de la explotación se basa en la sustitución progresiva del viñedo, recomendándose la renovación de entre 1 y 3 hectáreas por año como máximo.

#### **Cláusula 2ª.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN**

Habiendo finalizado el contrato de arrendamiento del viñedo en el año 2019 y habiendo sido adjudicado en junio de 2020 y tras sentencia judicial 177/2021 se ha dejado sin efecto la adjudicación efectuada desde noviembre de 2021, y habiendo quedado desierta la licitación efectuada en febrero de 2022 resulta necesario proceder a una nueva adjudicación del mismo, con el fin de llevar a cabo una adecuada e idónea explotación del viñedo.

#### **Cláusula 3ª.- TRABAJOS A REALIZAR**

Se realizarán los trabajos necesarios para la explotación del viñedo en la parcela que integran el mismo objeto de arrendamiento, según lo señalado en el presente pliego y en el de Cláusulas Administrativas Particulares.

El adjudicatario será responsable de cumplir las normas vigentes en materia sanitaria, laboral, fiscal, de seguros sociales y contratación de personal, siendo de su exclusiva cuenta la consecución de todos los permisos oficiales que sean necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato.

A la finalización del contrato la finca revertirá de nuevo al Ayuntamiento en buen estado de conservación, previa comprobación de los servicios municipales, pudiendo ordenarse a costa del adjudicatario cuantas obras de reparación o tareas de reposición sean necesarias.



## Ayuntamiento de Baños de Valdearados

---

### Cláusula 4ª.- PLAN DE ACTUACIÓN Y PROYECTO DE EXPLOTACIÓN.

#### 4ª.1.- PLAN DE ACTUACIÓN.

1.- Los licitadores habrán de presentar un **Plan de Actuación** global sobre la totalidad del viñedo que componen el arrendamiento. En dicho documento describirán las actuaciones necesarias a realizar para poner en explotación la totalidad de las fincas, con las determinaciones ya expresadas respecto a los dos primeros años tras cada uno de los arranques.

El Plan de Actuación detallará, al menos, las siguientes actuaciones:

- a) Arranque del viñedo.
- b) Preparación del terreno.
- c) Despedregado, si fuera necesario
- d) Desinfección del terreno, si fuera necesario.
- e) Abonado del terreno, preferentemente con materia orgánica.
- f) Diseño de la plantación (orientación de las filas, distribución, sistema de formación- en vaso o en espaldera-, etc.).
- g) Compra y plantación de la variedad seleccionada que estará entre las amparadas por la Denominación de Origen Calificada. Se podrán plantar tanto variedades de uva tinta como blanca a elección de los licitadores.
- h) Sistema de laboreo.
- i) Mantenimiento del viñedo durante el periodo de duración del contrato.
- j) Igualmente pondrá de manifiesto las circunstancias que el licitador, de resultar adjudicatario, incluirá en el documento Memoria Anual de la Explotación.

2.- El Plan de Actuación separará las inversiones a realizar y las operaciones iniciales necesarias para la puesta en funcionamiento de las viñas de las operaciones anuales de la campaña agrícola.

3.- El Plan de Actuación habrá de poner de manifiesto detalladamente los medios técnicos y materiales a emplear para cada una de las actuaciones y el volumen de inversión previsto que no será objeto de valoración.

4.-El Plan de Actuación incluirá un cronograma de las actuaciones a realizar y de los diferentes hitos a ejecutar para conseguir la puesta en explotación de la totalidad de las parcelas incluidas en el arrendamiento.

5.- El Plan de Actuación determinará el plazo de realización de las inversiones para la sustitución progresiva de los sectores de viñedo más afectados a lo largo de los próximos 10 años.

#### 4ª.2.- PROYECTO DE EXPLOTACIÓN.

1.- El Plan de Actuación será el documento base del **Proyecto de Explotación** que el adjudicatario viene obligado a elaborar y a presentar para su aprobación por el Ayuntamiento en el plazo de 3 meses contados desde la formalización del contrato.

El Proyecto de Explotación concretará y detallará el Plan sin que pueda alterar las determinaciones básicas de este Pliego, las actuaciones planteadas o los hitos formulados en su oferta por el adjudicatario, que tendrán carácter esencial y serán de obligado cumplimiento.

2.- Ejecutadas las actuaciones contempladas en el Proyecto de Explotación, el arrendatario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento al objeto de su comprobación y constatación.



## Ayuntamiento de Baños de Valdearados

---

El Ayuntamiento a través del Órgano de contratación procederá a dar conformidad a las mismas o a proponer las actuaciones necesarias a realizar por el adjudicatario para la subsanación de las deficiencias o realización de los incumplimientos detectados.

Conformadas las actuaciones el Ayuntamiento procederá a la devolución de la garantía complementaria exigida al arrendador.

3.- El adjudicatario podrá iniciar algunas tareas con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Explotación, siempre que así lo hubiera señalado en el Plan de Actuación formulado con la oferta y fueren necesarias, bien por su estacionalidad, bien por acelerar la puesta en funcionamiento completo de las fincas. Entre estas tareas se incluye el arranque del viñedo existente o las labores de preparación, desinfección, abonado del terreno o plantación de especie forrajera.

### **Cláusula 5ª. MEMORIA ANUAL DE LA EXPLOTACIÓN.**

Desde el momento en que comience la explotación del viñedo, conforme a lo descrito en el Proyecto de Explotación, comprobadas y constatadas por el Ayuntamiento, el arrendatario queda obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento cualquier nueva obra a realizar y cualquier otra circunstancia que afecte o pueda afectar a las fincas arrendadas.

Al objeto de cumplir esta obligación el contratista, a partir de la primera cosecha recogida tras la constatación municipal de la ejecución de las actuaciones previstas en el Proyecto de Explotación, viene obligado a presentar, una **Memoria Anual de la Explotación** que detalle las actividades realizadas y de aquellas actuaciones que afecten a la finca objeto se arrendamiento.

La Memoria se elaborará y presentará en el mes de diciembre de cada año y habrá de desarrollarse conforme a las manifestaciones efectuadas por el adjudicatario en el Plan de Actuación.

La Memoria incluirá, con suficiente detalle, el resumen anual de la campaña en el viñedo debiendo señalar, al menos, las diferentes labores efectuadas, los estados sanitarios o fitosanitarios del viñedo, los rendimientos obtenidos, por tipo de uva, los productos empleados etc.

La Memoria Anual previa a la última cosecha deberá plantear un Plan de actuación en orden a la continuidad del viñedo o a la necesidad de nuevas inversiones a medio o largo plazo para el mantenimiento y mejora del viñedo.

### **Cláusula 6ª.- OTRAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN**

1.- El arrendatario viene obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento de BAÑOS DE VALDEARADOS la obtención de cualquier subvención procedente de cualquier Administración pública y de cualquier entidad institucional dependiente de las mismas.

El arrendatario queda facultado por el Ayuntamiento de BAÑOS DE VALDEARADOS para participar en cualquier convocatoria de subvenciones en los que pueda obtener la condición de beneficiario de las mismas por sí sólo.

No queda facultado, salvo autorización municipal expresa del Órgano de Contratación, para participar en aquellas convocatorias que conlleven obligaciones que sobrepasen el plazo del



## Ayuntamiento de Baños de Valdearados

---

arrendamiento, aquellas que impongan cargas al Ayuntamiento o aquellas que puedan imponer obligaciones de reintegro para el propietario por obligaciones del arrendatario.

2.- Igualmente, viene obligado a poner en conocimiento del Ayuntamiento el inicio de cualquier actuación inspectora sobre las fincas objeto de explotación y la imposición de sanciones sobre las mismas derivadas de la actuación del arrendatario.

### **Cláusula 7ª.- TIPO DE LICITACIÓN.**

El tipo de licitación establecido es una aportación fija al año conforme a los siguientes criterios:

Conforme al Reglamento de Bienes de las entidades Locales, Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio y atendiendo a la valoración del viñedo establecida conforme a la Orden ECO/805/2.003, de 27 de marzo, número 7.253, sobre normas de valoración de bienes inmuebles; se ha establecido un valor para la licitación del viñedo de 29.859,50 € anual.

Habida cuenta de la necesidad actual de renovación de ciertos sectores del viñedo y del progresivo envejecimiento del conjunto, se estima necesaria la actuación por parte de la propiedad para mantener la viabilidad, a largo plazo, de la explotación.

Por este motivo el Ayuntamiento considera el hacerse cargo de los costes de arranque, plantación e implantación de viñedo en la propia finca, cuantificados en 6.000 € por hectárea.

El Ayuntamiento considera descontar los gastos de arranque y plantación durante un periodo de 10 años, siempre y cuando se realice una renovación de al menos 1 ha de viñedo al año y el descuento máximo será de 2 Has por año.

La obligación de abono del precio del arriendo se producirá a partir del reconocimiento por el Consejo Regulador de los derechos de aprovechamiento amparable sobre las fincas.

### **Cláusula 8ª.- OTROS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

1.-El arrendatario no podrá traspasar o comercializar los derechos de plantación del viñedo asociados al viñedo objeto de licitación. Dichos derechos son y serán propiedad del Ayuntamiento y en ningún caso se entenderá adquirido por el Arrendatario derecho alguno sobre los mismos con motivo de su explotación.

2.-Las obras y mejoras distintas de las incluidas en el Proyecto de Explotación requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario.

Todas las obras y mejoras realizadas serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

3.-Transcurrido el periodo de duración del contrato de arrendamiento, si la cosecha correspondiente a ese ejercicio no se hubiese levantado antes del 31 de octubre el arrendatario tendrá derecho a la recolección de la uva.

4.- No podrán utilizarse los terrenos objeto de este contrato para otras plantaciones forestales ni leñosas, ni destinarse a otros usos que no sean la explotación del viñedo.

5.- Con posterioridad a la ejecución de las actuaciones contempladas en el Proyecto de Explotación el arrendatario no podrá arrancar el viñedo, ni parte de este salvo por causas debidamente justificadas y autorizadas por el titular.

6.- Serán de cuenta del arrendatario las actuaciones encaminadas a limpieza y mantenimiento necesario -incluido el desbroce de lindes- con el fin de conservar la finca en estado de servir para la explotación a que fue destinado al concertarse el correspondiente contrato.



## **Ayuntamiento de Baños de Valdearados**

---

Igualmente serán de cuenta del arrendatario las obras necesarias para dotar a las parcelas de uso de riego. Las obras y mejoras realizadas serán de propiedad municipal, accediendo al suelo con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

7.- El adjudicatario estará obligado a instalar o mantener los medios permitidos para evitar los posibles daños que la fauna cinegética mayor pudiera ocasionar en el viñedo, o bien asumir los mismos sin reclamación del mismo al titular del monte de utilidad pública o explotadores del coto cinegético.

8.- El licitador podrá comprobar en todo momento el estado del viñedo, así como del suelo y de aquella documentación que al respecto pudiera estar en disposición del Ayuntamiento.