

Expte nº nn/2016

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL
SERVICIO CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DEL PLAN DIRECTOR PARA LA RENOVACIÓN INTEGRAL DEL
MERCADO CENTRAL**

Procedimiento	Abierto	Adjudicación	Oferta Económicamente más Ventajosa
Aprobado por el Gobierno de Zaragoza en su reunión celebrada el día			25/4/2016

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DEL PLAN DIRECTOR PARA LA RENOVACIÓN INTEGRAL DEL MERCADO CENTRAL

1.- Antecedentes.

- El Mercado Central Lanuza es un equipamiento de titularidad municipal proyectado en 1895 por el arquitecto Félix Navarro bajo la supervisión del arquitecto municipal Ricardo Magdalena e inaugurado en 1903, que formaba parte de una actuación urbanística destinada a transformar el entorno de la plaza de Lanuza.
- El Mercado Central se levanta en el mismo lugar que ocupaba el mercado de la ciudad desde el siglo XIII. Supone uno de los más bellos ejemplares de la arquitectura modernista de Aragón, construido con la técnica de armado metálico utilizado en la Torre de Eiffel. El 22 de octubre de 1982 el Mercado de Lanuza fue declarado Monumento Nacional, figurando en el Plan Especial del Casco Histórico. En 1983 se llevó a cabo una restauración, según el proyecto del arquitecto José María Soteras, que se inauguró en septiembre de 1986.
- El Boletín Oficial de Aragón del día 18 de enero de 2002 publicó la Orden de 21 de diciembre de 2001, del Departamento de Cultura y Turismo, por la que se completa la declaración originaria de Bien de Interés Cultural del denominado Mercado de Lanuza o Mercado Central en Zaragoza, conforme a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, incluyendo el entorno de protección afectado por la declaración.
- El texto refundido de 13 de diciembre de 2001 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza incluye en el catálogo de edificios y conjuntos de interés (Anejo VII de las normas urbanísticas), al Mercado de Lanuza como edificio de Interés Monumental, (epígrafe 1.4) y como Bien de Interés Cultural Declarado (epígrafe 4.1). Asimismo, las normas urbanísticas del PGOUZ incluyen en el Anejo VIII al Mercado Central como suelo perteneciente al sistema de servicios, en el grupo de uso de servicios públicos urbanos.
- La Sociedad Mercazaragoza viene trabajando desde hace varios años en propuestas de mejoras técnicas y comerciales para el Mercado Lanuza y en el presente año 2016 ha encargado la redacción de un Plan de Viabilidad para el Mercado Central, que ha sido realizado por la Sociedad Estatal Mercasa con el título de Estudio Técnico Comercial, que constituye un documento fundamental a tener en cuenta en la elaboración del futuro Plan Director.
- El Ayuntamiento de Zaragoza, a iniciativa del Área de Urbanismo y Sostenibilidad, celebró los días 17 y 18 de marzo en colaboración con la Junta Municipal del Casco Histórico y el PICH, jornadas participativas sobre el Mercado Central y su entorno dirigidas especialmente a las asociaciones de comerciantes y vecinos, usuarios y ciudadanos con interés en el consumo y en el patrimonio artístico.
- En dichas jornadas se ha debatido sobre alternativas de gestión y su relación con el entorno, conociendo experiencias de otras ciudades, con modelos de mercados y transición diversos. Asimismo, se ha tratado de detectar las necesidades de los actores implicados, tanto del entorno (se han recogido las valoraciones de la Asociación de Detallistas del Mercado Central), como del resto de la ciudad, con la participación de la Sociedad mixta Mercazaragoza, SA, empresa gestora de los mercados.

- El Ayuntamiento de Zaragoza considera que la rehabilitación del Mercado Central es una oportunidad para adecuar y dignificar una pieza clave de la ciudad, por su valor patrimonial, histórico, turístico y comercial, contribuyendo al mismo tiempo a revitalizar el barrio del Casco Histórico en el que se sitúa; el Ayuntamiento entiende que el mercado debe conservar el carácter de mercado de abastos, con buena relación calidad/precio, como actividad principal, pero puede jugar además un papel fundamental como plataforma de comercialización y distribución de la huerta de Zaragoza y del producto agro ecológico, para garantizar la estabilidad en el empleo, sensibilizar a la ciudadanía sobre el consumo responsable o incorporar hábitos de alimentación saludable.
- La reforma y mejora del Mercado Central como pieza fundamental en la trama urbana que contribuya a la revitalización de su entorno y del Casco Histórico es necesaria y supone la oportunidad para articular la conexión entre los barrios de San Pablo y el Temple y catalizar la reactivación comercial de la zona, sin perder su función social como espacio de encuentro de la diversidad contenida en las calles que le rodean.

El Gobierno de Zaragoza adoptó en sesión de fecha 15 de abril de 2016 el siguiente acuerdo:

“ENCARGAR A LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO CONSISTENTE EN LA REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR PARA LA RENOVACIÓN INTEGRAL DEL MERCADO CENTRAL, CON EL ASESORAMIENTO Y COLABORACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE ZARAGOZA, S.A. (MERCAZARAGOZA), QUE CONSTARÁ DE UNA PRIMERA FASE DE AVANCE DEL PLAN DIRECTOR POR QUIEN RESULTE ADJUDICATARIO DEL CONCURSO Y DE UNA SEGUNDA FASE DE REDACCION DEFINITIVA DEL PLAN DIRECTOR. (394379/16)”

2.- Alcance de la misión.

Redactar primero un *Avance de Plan Director para la Renovación Integral del Mercado Central*, y tras un periodo de consultas en el que se contrastará con los agentes y los servicios técnicos municipales implicados, se procederá a la redacción definitiva del Plan Director para la renovación integral del Mercado Central de Zaragoza teniendo en cuenta los contenidos de prospección comercial y los objetivos estratégicos del Estudio Técnico Comercial llevado a cabo por la empresa estatal MERCASA para la Sociedad mixta MERCAZARAGOZA y las conclusiones de las Jornadas de participación sobre el futuro del Mercado Central celebradas los días 17 y 18 de marzo, con los contenidos mínimos siguientes:

a) DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA DE USOS

El uso principal del mercado será el tradicional, abastecimiento de producto perecedero, para lo que se estima oportuno reservar entre 80 y 90 puestos del edificio. Se deja abierta la posibilidad de introducir nuevos usos, siempre que se justifique, no sólo su compatibilidad con el mercado tradicional, sino el valor aportado al funcionamiento general del conjunto.

Para poder garantizar la viabilidad comercial del mercado, su mezcla comercial debe ser complementada y ordenada, de forma que pueda seguir prestando el servicio y asegurar su futuro.

Las líneas generales de actuación, deberán perseguir una doble finalidad¹:

¹ Recogidas del Estudio Técnico Comercial 2016 sobre Mercado central, elaborado por Mercasa para Mercazaragoza (pag234)

- 1) *La rehabilitación del edificio contenedor, garantizando la calidad arquitectónica de los proyectos a los efectos de preservar el Patrimonio Arquitectónico.*
- 2) *La remodelación física, funcional y de gestión de la actividad de Mercado, que posibilite el desarrollo de un papel adecuado en la distribución moderna.*

De esta forma, el programa de usos habrá de incluir, al menos, la siguiente información:

- Definición de características del área destinada al uso tradicional, consistente en venta de producto fresco y perecedero: Número de puestos dedicados al producto fresco y perecedero y sus dimensiones, sabiendo que es recomendable que oscilen entre 80-90 puestos y que sus dimensiones se encuentran entre los 12 y los 20 m² (las dimensiones actuales van de los 7 a los 20 m²).

A modo de orientación incluimos la siguiente distribución de puestos de mercado tradicional²:

- Frutas, verduras y hortalizas: 22% -
 - Carnes: 21% -
 - Charcutería: 9% -
 - Volatería (aves de corral) : 12% -
 - Menuceles: 4% -
 - Pescado, marisco y/o congelado: 20% -
 - Alimentación varia: 10% -
 - No alimentación: 2% -
- Definición de usos asociados al mercado tradicional, como cámaras, almacenaje u otros que actualmente se encuentran en planta semisótano.
 - Definición de usos y/o actividades compatibles, incluyendo justificación de su idoneidad, y la definición de número y dimensiones de los espacios reservados a éstas, público objetivo al que se dirigen, compatibilidad de horarios, etc.
 - Distribución espacial de usos en planta.

b) PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA EN EL EDIFICIO Y EN EL ENTORNO

La importancia de la pieza urbana hace necesario el estudio de su integración y repercusión en su entorno inmediato. Por eso se requiere una propuesta de intervención arquitectónica de la reforma que incluya la nueva distribución de usos en el edificio, pero se pide que se estudien también algunos otros aspectos complementarios. Los apartados incluidos serán, al menos, los siguientes:

- Estudio de conexión peatonal y afección en barrios adyacentes
- Estudio de movilidad: accesos de público, trabajadores, mercancías; acceso desde transporte público, accesibilidad personas con movilidad reducida.
- Distribución de usos con posible compartimentación o separación de espacios, accesos independientes, etc.
- Estudio de puestos o módulos tipo, agrupaciones (2, 3, etc.) y variantes para su uso tradicional o con la posibilidad de su uso alternativo para degustación simultánea con la venta.
- Propuesta de intervención arquitectónica: plantas de todos los niveles propuestos, secciones transversales y longitudinales, y alzados, a escala mínima 1:300, suficientes para la adecuada comprensión de la misma.

² Recogidas del Estudio Técnico Comercial 2016 sobre Mercado central, elaborado por Mercasa para Mercazaragoza

- Propuesta de intervención urbana en el entorno inmediato.
- Presupuesto estimado de todos los costes de la intervención arquitectónica (presupuesto de contrata, IVA no incluido).

c) PLAN DE TRANSICIÓN

El proceso de renovación de concesionarios y de reforma de espacios y contenidos debe realizarse prestando la máxima atención al periodo de transición entre la situación actual y la futura. La gestión adecuada de los aspectos sociales, económicos y comerciales es determinante para garantizar el éxito del proyecto y del proceso, minimizando la afección a los detallistas y a los clientes. Por esto, el Plan de Transición incluirá, al menos:

- **Plan de ejecución de las obras por fases** para facilitar el mantenimiento de la actividad comercial de los nuevos adjudicatarios. Se plantea esta posibilidad fundamentada en la experiencia de otros casos, en los que se ha detectado como un aspecto fundamental para garantizar la continuidad del suministro y la menor afección a los comercios integrados. Sin embargo, se mantiene abierta la posibilidad a una ejecución con cierre completo del Mercado de Lanuza, siendo necesario, en este caso o en una propuesta de traslado parcial, la localización de ubicaciones adecuadas. Se pueden plantear varias alternativas, tras un análisis de los posibles espacios (locales, solares, edificios, etc.) situados en el entorno.
- **Plan de acompañamiento social.**
- **Plan de estabilidad comercial.**
- **Plan económico-financiero.**

d) ALTERNATIVAS ESTUDIADAS Y PROPUESTA DE GESTIÓN DE CONTENIDO Y SERVICIOS

Se plantea que el espacio sea cogestionado, repartiendo los ámbitos de gestión de la siguiente forma:

- Los aspectos vinculados a la propiedad (cobro del canon, mantenimiento, suministros de electricidad, agua, etc.) del edificio seguirían siendo competencia municipal.

- Los demás aspectos vinculados a la gestión futura de contenidos y usos del Mercado Central durante todo el tiempo en que esté abierto (seguridad, limpieza, coordinación de servicios y actividades compatibles con los usos principales, tiempos de apertura, etc.), pueden ser objeto de alternativas a proponer en el marco del APD:

- Se plantearán opciones para la gestión de **servicios adicionales** propuestos (web, venta online, reparto a domicilio...)
- Se considerarán las formas más adecuadas para la gestión de **contenidos o actividades** que se desarrollen en el Mercado, incluida la distribución horaria de las diferentes actividades y servicios.
- Se estudiarán y se propondrán las fórmulas bajo las que se pueden integrar los **nuevos usos compatibles**.

e) ESCENARIOS ECONÓMICOS ANALIZADOS Y PROPUESTA DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

El estudio de viabilidad económica deberá de contemplar dos apartados:

- **Valoración económica de la inversión y propuestas de obtención de recursos que la financien.**

Para determinar el coste de la inversión se tendrá en cuenta las propuestas arquitectónicas sobre el inmueble, la renovación de los módulos o puestos y, en su caso, las intervenciones necesarias en el entorno. También se propondrán posibles vías de financiación, tanto públicas como privadas que garanticen su viabilidad económica y financiera.

- Cuenta de explotación en el periodo de concesión.

Relación temporal de los distintos ingresos y gastos que se van a producir a lo largo del periodo de concesión administrativa. Se identificarán las distintas fuentes de ingresos entre los que deberá figurar la cuantificación del canon a pagar por los concesionarios, así como cualquier otro tipo de ingreso compatible con el desarrollo de la actividad como publicidad, alquiler de espacios, etc. De la misma forma se cuantificarán los gastos a soportar por el Ayuntamiento de Zaragoza entre los que se considerarán la amortización de la inversión, gastos financieros, mantenimiento, etc. La cuenta de explotación deberá presentar equilibrio financiero de manera que si este no se produce, deberán aportarse soluciones que lo reconduzcan.

3.- Condiciones de presentación de la oferta económica.

Se estará a lo dispuesto en la cláusula 9.1- *SOBRE A. Proposición económica.* del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo.

Los licitadores que opten al presente proceso, deberán presentar, dentro del sobre A, la oferta global a que se refiere la cláusula 5 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas según Modelo de Proposición Económica que como **ANEXO I** se incluirá en el anuncio de licitación, indicado en el mismo el porcentaje de baja ofrecido.

El incumplimiento de la condición señalada en el párrafo anterior será considerado causa de exclusión del proceso y en consecuencia no se tendrá en cuenta la oferta económica a los efectos previstos en el apartado A) (Proximidad de la oferta económica al precio de licitación) de la cláusula 12 (Criterios de valoración) del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Específicas.

4.- Obligaciones del adjudicatario.

Los trabajos a realizar consisten en la redacción de un Plan Director para la renovación integral del Mercado Central, que se desarrollarán del siguiente modo:

El documento de avance (APD) que resulte adjudicatario se contrastará con los agentes y los servicios técnicos municipales implicados, y tras ese periodo de consultas, el equipo redactor del Plan Director que resulte adjudicatario formulará la redacción definitiva del mismo, recogiendo las instrucciones y sugerencias recabadas en el periodo anterior, en un plazo máximo de 15 DIAS, a partir de la firma del contrato.

5.- Actividades a desarrollar.

La prestación del servicio se realizará con estricta sujeción a los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares Tipo y Específicas y a los Pliegos de Prescripciones Técnicas, de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere al adjudicatario el Director Gerente de

Zaragoza Vivienda y a las de interpretación de carácter técnico o funcional que diere el o la Responsable del Contrato.

El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle, de las prestaciones y de los servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para Zaragoza Vivienda o para terceros de las omisiones o métodos inadecuados en la ejecución del contrato.

A título meramente enunciativo y no limitativo, los servicios a realizar por el adjudicatario son los que se indican a continuación:

- 5.1.-** Redacción de un Avance de Plan Director
- 5.2.-** Examen documentación de aportaciones realizadas por agentes y los servicios técnicos municipales implicados -
- 5.3.-** Redacción definitiva del Plan Director -
- 5.4.-** Coordinación con Zaragoza Vivienda -

Los trabajos a desarrollar por el adjudicatario se realizarán bajo la dirección y coordinación del o de la Responsable del contrato

El adjudicatario del proceso mantendrá durante la vigencia del contrato y hasta su extinción una estrecha coordinación en materia de su competencia, con las distintas Áreas de Zaragoza Vivienda y con las Áreas Municipales implicadas, facilitando la información que le sea requerida por parte de aquéllas, o trasladando las instrucciones pertinentes que de ellas provengan.

6.- Condiciones de ejecución del contrato.

El adjudicatario redactará el documento bajo la supervisión del Responsable del Contrato, dentro del estricto cumplimiento de la normativa técnica vigente, lo previsto en los pliegos que rigen el presente procedimiento

7.- Medios humanos y materiales.

El adjudicatario del contrato dispondrá de los medios humanos y materiales necesarios para cumplir con las especificaciones descritas en el conjunto de los pliegos y las que de forma alternativa o complementaria haya propuesto en su plica.

8.- Documentación e informes.

8.1.- A facilitar por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda:

Zaragoza Vivienda pondrá a disposición de los licitadores los siguientes medios materiales, documentación e información:

- Estudio Técnico Comercial del Mercado Central (febrero 2016), elaborado por los servicios técnicos y de estudios de la empresa estatal Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A. (MERCASA), para Mercazaragoza
- Conclusiones de las Jornadas de participación sobre el futuro del Mercado Central celebradas los días 17 y 18 de marzo de 2016.
- Planos de estado actual del edificio en formato dwg.

- Datos del Responsable del Contrato y de las personas de contacto en las diferentes Áreas Municipales, así como de Zaragoza Vivienda y que guarden relación con el objeto del contrato a que se refiere el presente pliego.

Si durante la ejecución de los trabajos se produjeran modificaciones de los datos anteriormente reseñados, Zaragoza Vivienda facilitará esta información al adjudicatario en el menor plazo posible.

8.2.- A facilitar por el adjudicatario.

8.2.1.- Avance del Plan Director

8.2.2.- Informe con el resultado del examen de la documentación con aportaciones realizadas por agentes y los servicios técnicos municipales implicados.

8.2.3.- Plan Director para la renovación integral del Mercado Central de Zaragoza

Los informes anteriormente citados se remitirán a Zaragoza Vivienda por el medio que según el caso se considere más adecuado a la importancia de su contenido, tal como fax, e-mail, correo, etc., en los formatos indicados en estos pliegos.

Cuando la gravedad o urgencia de una incidencia requiera la inmediata comunicación con el resto equipo adjudicatario, ésta se realizará por el método más adecuado a la urgencia del caso: Teléfono, fax, correo electrónico o personalmente. De esta comunicación se dará traslado a Zaragoza Vivienda mediante fax para su conocimiento y efectos.

9.- Exceso o defecto del marco de la actividad.

El Director Gerente, en el caso de que las necesidades así lo requieran, podrá ordenar la realización de los trabajos complementarios y/o accesorios que resulten necesarios.

En este caso, las órdenes vincularán directamente al adjudicatario, quien no podrá negarse de forma alguna a su cumplimiento.

Los trabajos así efectuados se facturarán con los mismos criterios que los utilizados para el resto de los trabajos, con la única salvedad que deberán ser presupuestados con antelación y este presupuesto deberá ser aceptado previamente a la realización del mismo.

10.- Dirección de los trabajos.

La total dirección, control y seguimiento de las labores objeto de la contrata se atribuyen al Director Gerente de Zaragoza Vivienda y al Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial, quienes podrán adoptar, en el ámbito de sus competencias las medidas pertinentes que resulten necesarias para a la correcta ejecución del contrato, el seguimiento y ejecución de los trabajos.

11.- Responsable del contrato.

Se designa como Responsable del Contrato al Jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial a quien corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de sus facultades y las que, en su caso, le atribuyan el Órgano de Contratación y/o el Director Gerente.

12.- Resolución de discrepancias.

En el caso de que se produzcan discrepancias de criterios técnicos entre el equipo adjudicatario y el o la Responsable del Contrato, éstas se resolverán, en primera instancia, por el Director Gerente de Zaragoza Vivienda y en aquellos casos en que éste lo estime necesario, mediante un dictamen arbitral efectuado por tercera persona designada de común acuerdo por las partes discrepantes y que será reconocido a todos los efectos en los informes a emitir o dará lugar a las modificaciones necesarias de criterio en su caso.

Los honorarios derivados de dicho dictamen serán abonados a partes iguales por las partes discrepantes.

13.- Causas de exclusión.

Las ofertas que no se ajusten estrictamente a este pliego de condiciones serán desestimadas.