



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO DEL MERCADO MUNICIPAL DE “EL CAMPILLO”.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

El presente Pliego Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) tiene por objeto especificar las condiciones y obligaciones de la concesión de dominio público del Mercado Municipal de “El Campillo” y la explotación accesoria del segundo sótano del inmueble, destinado a aparcamiento para clientes y residentes. Serán de aplicación a este contrato:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares,
- Reglamento de Servicio Municipal de Mercado de Abasto, publicado en el B.O.P. de 31 de diciembre de 1982.
-

2.- MEDIOS APORTADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

El inmueble del Mercado Municipal de “El Campillo” figura inscrito en el Inventario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Valladolid, con el número 11 249 T1. Está ubicado entre las calles Panaderos, Vega y Hostieros. Según consta en la ficha de inventario, el edificio está destinado a Mercado

municipal, aparcamiento, Centro Cívico, Ceas y Oficina Municipal de Información al Consumidor y se encuentra distribuido en las siguientes plantas: sótano segundo, sótano primero, planta baja y planta primera, con una superficie, según título de adquisición de 9.334 m². El edificio tiene un valor neto contable de 1.413.533,89 euros. Descontando la superficie computable a la segunda planta de oficinas de OMIC y Centro Cívico son 8.582 m², que supone un valor contable de 1.299.651, 58 euros.

El objeto del contrato se refiere únicamente a la parte del edificio destinado a Mercado Municipal de “El Campillo” y a los sótanos primero y segundo, quedando excluidos los espacios destinados a Centro Cívico, CEAS y Oficina Municipal de Información al Consumidor. Si en el futuro alguno de estos espacios se incorpora a la actividad del mercado, se entenderá integrado en el objeto de este contrato, sin perjuicio del incremento proporcional que puedan experimentar el canon y el importe de la garantía definitiva, de producirse este supuesto.

En las tablas I y II se indican las superficies construidas, la distribución por plantas y las diferentes dependencias del inmueble, encontrándose en la actualidad el mercado en correcto estado sin perjuicio de las inversiones que es preciso que el adjudicatario acometa para la puesta en marcha del aparcamiento.



TABLA I. Superficies construidas del inmueble.

TABLA I. Superficies construidas del inmueble.	
Planta	Superficie construida (m2)
Bajo rasante:	
Sótano 1	3.050
Sótano 2	3.041
Sobre rasante	
Planta baja	2.491
Planta 1	752
Total Superficie construida	9.334

TABLA II. Dependencias del inmueble.	
Planta	Dependencias
Sótano 1	Almacenes, instalaciones, cámaras, montacargas y zonas comunes.
Sótano 2	Aparcamiento público de rotación.
Planta baja	Cuatro locales exteriores y 65 puestos, accesos al Mercado e instalaciones comunes.

Planta primera	OMIC, Ceas y Centro Cívico.
----------------	-----------------------------

Como anexos a este Pliego se adjuntan los planos de distribución de las plantas baja, sótano primero y sótano segundo del inmueble, que son objeto de concesión.

3.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

El concesionario tendrá como principales obligaciones, además de las previstas en el Cuadro de Características Particulares que acompaña al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares:

a) Gestionar y explotar el Mercado, y el aparcamiento como instrumento accesorio al primero, facilitándolo y poniendo a disposición de los usuarios las instalaciones y dependencias, con los fines previstos para la concesión.

b) Disponer, en todo momento, de los medios precisos para la prestación del servicio.

c) El adjudicatario deberá realizar anualmente las inversiones que sean precisas para la perfecta conservación y mantenimiento del edificio y de las instalaciones objeto de la concesión, incluyendo todas las obras, reparaciones, y mantenimientos correctivos y preventivos de cualquier naturaleza que sea preciso acometer para la prestación del servicio.

Las actuaciones de reposición o reparación de las deficiencias expuestas en el informe de CESECO:

- Reparación y sellado de fisuras en cerramiento de fachada
- Impermeabilización de los solados de cubierta por movimientos del edificio
- Reparación de roturas del cerramiento
- Reparación y impermeabilización del muelle de carga y descarga,
- Reparación e impermeabilización de las fisuras en las plantas de garaje.
- Sustituir los cerramientos metálicos deficientes

Otras reparaciones necesarias:

- Modificación del muelle de carga y descarga para su insonorización
- Reforma del cuarto de residuos.
- Reposición de solado interior de la `planta de mercado.
- Reparación columnas metálicas exteriores de los puestos
-



Para ejecutar dichas obras, el adjudicatario deberá solicitar la oportuna licencia municipal, no pudiendo llevar a cabo ninguna de ellas sin la autorización del Ayuntamiento de Valladolid.

A estos efectos, para garantizar la adecuada planificación y ejecución de las mismas, el adjudicatario deberá realizar, antes de la puesta en servicio del aparcamiento, las inversiones que sean necesarias para su puesta en funcionamiento, que presentarán en proyecto en el momento de la licitación y que, como mínimo, constará de:

- Unidad centralizadora de control.
- Sistema luminoso de guiado de aparcamiento.
- Carteles indicativos de estado de plantas contabilizando y señalando en el sentido de la marcha dónde encontrar plaza libres.
- Los terminales y barreras deberán disponer de sistemas de detección de vehículos y lector de matriculas.
- Máquinas de cobro automático.
- Sistema de seguridad con control por cámaras de vigilancia centralizada.

A partir del segundo año, provisionar 50.000 euros al año, durante todo el periodo de concesión, y proponer al Ayuntamiento un calendario de ejecución de las que prevea en cada ejercicio, tanto en el mercado, como en el aparcamiento. Si dicha cantidad no se agotara en el año, incrementará la cuantía del año siguiente, hasta contar con un remanente máximo de 250.000 €.

El Ayuntamiento requerirá al adjudicatario en el caso de inactividad de éste e imponer las sanciones, penalizaciones y ejecución subsidiaria que proceda.

d) Mantener la infraestructura objeto de la presente concesión, debiendo velar el concesionario por su correcto funcionamiento, adoptando las medidas oportunas para que se encuentre en las debidas condiciones de uso, sin perjuicio de la responsabilidad que, en relación con la explotación de puestos, locales y servicios comunes, se pueda imputar a los titulares de los mismos.

4.- OBLIGACIONES DE LA CORPORACION MUNICIPAL.

En orden a la prestación de los servicios, en general, corresponden al Ayuntamiento el ejercicio de las funciones de autoridad e inspección y, en especial, las siguientes:

- a) Poner a disposición del concesionario los bienes objeto del contrato, en los términos descritos en el presente Pliego.
- b) Cumplir aquellas obligaciones que, como las derivadas del ejercicio de las funciones que implican autoridad, no pueden atribuirse al concesionario y, en general, las que se hallen legalmente establecidas.
- c) Supervisar el funcionamiento de los servicios y actividades que se presten en el mercado.
- d) Conceder las autorizaciones exigidas por la normativa vigente, siempre que se cumplan los requisitos establecidos para ello, para la utilización de los puestos de venta y otros servicios complementarios del mercado, a propuesta del concesionario.
- e) Resolver en vía administrativa las reclamaciones de los usuarios.

5.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE GESTIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE “EL CAMPILLO”.

5.1.- Distribución de usos y actividades.

En las distintas dependencias del Mercado Municipal de “El Campillo” se podrán implantar los siguientes usos y actividades:

- **Uso de mercado:** Comprende actividades de comercio minorista de artículos de consumo alimentario, actividades de gestión centralizada de envíos a domicilio, consignas, almacenaje y similares y actividades de gestión de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información o similares, vinculadas a la prestación del servicio público, así como servicios e instalaciones comunes del mercado.

No obstante lo anterior, durante el periodo de vigencia de la concesión, podrán autorizarse usos de comercio minorista de artículos no alimentarios, así como de actividades culturales, educativas, deportivas, de salud y bienestar social, que contribuyan a la mejora de la oferta de servicios al consumidor.



Este tipo de usos se podrá autorizar por el Ayuntamiento, a petición del concesionario, siempre que se mantenga el destino a las actividades de comercio minorista de artículos de consumo alimentario, como mínimo, del 75 por ciento del número de puestos existentes en el mercado.

El uso del mercado también incluye la utilización del primer sótano del edificio del mercado municipal como plaza de aparcamiento y local de almacenamiento para los adjudicatarios de los puestos.

- **Aparcamiento.** Comprende la gestión, planificación y organización del servicio de aparcamiento público del sótano segundo del edificio del mercado municipal.

Este garaje tiene servicios e instalaciones comunes con el resto de la infraestructura objeto de la adjudicación, es un servicio esencial en el nuevo concepto de la distribución alimentaria, dados los hábitos de compra y transporte de los consumidores y se estima que servirá para la promoción del mercado, facilitando el acceso de los usuarios.

Las tarifas serán las propuestas por el adjudicatario. Podrá, a su riesgo y ventura, establecer el régimen de bonificaciones sobre las tarifas de aparcamiento que considere oportuno para los clientes del mercado, incluida la gratuidad de las estancias por tiempo delimitado. Podrá establecer tarifas para la estancia de vehículos de residentes en el horario de cierre del mercado.

En el plan económico financiero de la concesión y en las correspondientes memorias y cuentas anuales, deberán reflejarse los gastos e ingresos derivados de la explotación del aparcamiento de forma independiente de la del resto de gastos e ingresos de la concesión y los resultados obtenidos no podrán ser esgrimidos para minorar las cantidades a provisionar cada año en los términos establecidos en el punto 3º.

Los bienes e instalaciones del aparcamiento se entregarán al órgano de contratación al término de la concesión en la forma establecida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para la reversión del servicio.

Durante el plazo de vigencia de la concesión, con excepción de lo establecido en el presente PPT para el procedimiento de selección inicial de usuarios, el concesionario podrá destinar los distintos locales del mercado a las actividades que considere convenientes para el correcto funcionamiento del mercado y la adecuada correspondencia entre la oferta y demanda de productos y servicios, siempre dentro de las proporciones indicadas anteriormente, debiendo destinar a comercio alimentario, como mínimo, el 75 por 100 del número total de puestos de venta.

Al objeto de contemplar lo establecido para el procedimiento de selección inicial de usuarios, que valora la contribución que a la calidad de la oferta del mercado hayan supuesto las actividades ejercidas anteriormente en los locales por los solicitantes, la tabla III indica dichas actividades.

TABLA III. Actividades iniciales de los locales.	
LOCAL	ACTIVIDAD
Sótano 1	
58 65	Almacenes. Plazas de aparcamiento para los industriales y montacargas. Depósitos e instalaciones.
Sótano 2	
106 2	Plazas de aparcamiento de coches. Plazas de aparcamiento de motocicletas. Cabina de control. Instalaciones. Aljibe.



PLANTA BAJA (MERCADO)

LOCAL	ACTIVIDAD	LOCAL	ACTIVIDAD
1	CARNICERIA	44	CARNICERIA
2	ALIMENTACIÓN	45	FRUTERIA
3	ALIMENTACIÓN	46	CARNICERIA
4	PASTAS/LICORES	47	PESCADERIA
5	PESCADERIA	48	CARNICERIA
6	PESCADERIA	49	PESCADERIA
7	CARNICERIA	50	PANADERIA
8	PESCADERIA	51	PESCADERIA
9	CARNICERIA	52	CARNICERIA
10	PRECOCINADOS	53	PANADERIA
11	ENCURTIDOS	54	CARNICERIA
12	FRUTERIA	55	CARNICERIA
13	POLLERIA	56	PESCADERIA
14	POLLERIA	57	PESCADERIA
15	PESCADERIA	58	ENCURTIDOS
16	CARNICERIA	59	PESCADERIA
17	CONGELADOS	60	PESCADERIA
18	FRUTERIA	61	PANADERIA
19	ALIMENTACIÓN	62	PANADERIA
20	FRUTOS SECOS	63	POLLERIA
21	FRUTOS SECOS	64	PRECOCINADOS
22	CARNICERIA	65	PESCADERIA
23	CONGELADOS	CAFET.	MARISCO
24	CARNICERIA	A	CAFETERIA
25	HUEVERIA	B	INMOBILIARIA
26	CARNICERIA	C	COMPLEMENTOS
27	PESCADERIA	D	INMOBILIARIA
28	PESCADERIA		INMOBILIARIA
29	FRUTERIA		OFICINA MUNICIPAL
30	FRUTERIA		
31	PESCADERIA		
32	CARNICERIA		
33	CARNICERIA		
34	POLLERIA		
35	PESCADERIA		
36	CARNICERIA		
37	FRUTERIA		
38	CARNICERIA		
39	PESCADERIA		
40	PESCADERIA		
41	CARNICERIA		
42	PESCADERIA		
43	CARNICERIA		

5.3.- REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR DEL MERCADO Y DOCUMENTO DE CONDICIONES TÉCNICAS.

En el plazo de diez días naturales a contar desde el día siguiente al de la adjudicación del contrato, el concesionario remitirá al órgano competente en materia de gestión de mercados del Ayuntamiento de Valladolid, el Reglamento de Régimen Interior del mercado y el Documento de Condiciones Técnicas de los locales.

El órgano competente dispondrá de un plazo de diez días naturales a partir de la fecha de su comunicación, para realizar las modificaciones a su contenido que considere necesarias para asegurar la adecuada prestación del servicio.

5.4.- PERSONAL.

Corresponde al concesionario dotar al mercado, por sí mismo o a través de terceros, del personal necesario y suficiente para asegurar el correcto funcionamiento general del mismo.

El Ayuntamiento de Valladolid no tendrá relación jurídico-administrativa, laboral, ni de otra índole, con el personal al servicio del concesionario, ni durante el plazo de vigencia del contrato de concesión, ni al término del mismo.

El concesionario vendrá obligado a cumplir con la legislación laboral en vigor en cada momento, y en particular la relativa a las materias de Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales, dando cobertura jurídica a las obligaciones derivadas de dicha normativa.

5.5.- PROCEDIMIENTO INICIAL DE SELECCIÓN DE USUARIOS.

5.5.1.- Convocatoria y plazo de presentación de solicitudes.

En el plazo de treinta días naturales a contar desde el día siguiente al de la adjudicación del contrato, el concesionario deberá publicar, como mínimo en uno de los diarios de mayor circulación en el término municipal de Valladolid y en el tablón de anuncios del mercado, el inicio del procedimiento inicial de selección de usuarios de los locales del mercado, con indicación expresa de que la información y documentación necesaria estará a disposición de los interesados en las oficinas del mercado, de lunes a viernes, de 9 a 14 horas, y de que se concede un plazo de presentación de solicitudes de 20 días naturales a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio.



Dicho anuncio será publicado también en el tablón de anuncios de la página web del Ayuntamiento de Valladolid.

Durante el periodo de presentación de solicitudes el concesionario deberá poner a disposición de cualquier interesado la siguiente documentación:

- Relación de puestos del mercado y actividades a ejercer en los mismos.
- Planos de localización de los puestos del mercado.
- Reglamento de Régimen Interior.
- Documento de Condiciones Técnicas.
- Modelo de contrato a suscribir.
- Plazo de duración de la cesión de los puestos, incluidas las prórrogas.
- Precios de cesión de los puestos.
- Presupuesto total de gastos comunes y cuotas de participación de los puestos.
- Criterios de selección para la adjudicación de los puestos.
- Modelo de solicitud, cuyo contenido mínimo deberá ser el siguiente:

Datos del solicitante: Nombre y apellidos o razón social, nombre y apellidos del representante legal en su caso, NIF o CIF, dirección particular o social y datos de contacto del solicitante o del representante.

Puesto que se solicita.

Criterios que se acreditan para la valoración de la solicitud.

Declaración responsable de la veracidad de la información aportada.

Indicación de que cualquier litigio, conflicto o reclamación derivado del procedimiento, será cuestión exclusiva entre el concesionario y el solicitante y, en su caso, deberá sustanciarse ante los Tribunales Civiles. Todo ello sin perjuicio de las penalizaciones que el Ayuntamiento pudiera imponer al concesionario en el caso de incumplimiento de las obligaciones que, en relación con el procedimiento inicial de selección de usuarios, se establecen en el presente PPT.

Indicación del tratamiento de los datos presentados bajo las garantías previstas por la Ley de Protección de Datos de carácter Personal 15/1999, de 13 de diciembre.

Indicación de que, en caso de empate entre varias solicitudes, se seleccionará la solicitud con mejor puntuación en el criterio a) y, de persistir

el empate, mediante concurso ante notario, cuyo coste deberá ser asumido por el solicitante que gane dicho concurso.

5.5.2.- CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Los criterios de selección que han de servir de base para la adjudicación de los locales del mercado, hasta un máximo de 100 puntos, son los siguientes:

- a) Propuesta de actividad que suponga la fidelización de clientes, por haberla ejercido en el local durante al menos un año previo al inicio del procedimiento de selección: 40 puntos.

Para poder valorarse el presente criterio, el solicitante deberá acreditar el ejercicio de la actividad en el local solicitado mediante la presentación del contrato de adjudicación del local o, en el caso de que la actividad haya sido ejercida por un usuario distinto al titular del contrato de adjudicación del local, documentación que lo acredite.

- b) Variedad de la oferta comercial y gama de productos: 20 puntos
- c) Propuesta de instalaciones y decoración 20 puntos
- d) Programa de estabilidad en el empleo de los trabajadores (trabajadores indefinidos) que ejecuten materialmente el contrato: 10 puntos.
- e) Oferta de productos producidos cumpliendo los parámetros de la Resolución del Parlamento Europeo sobre Comercio Justo y Desarrollo (A6- 0207/2006): 10 puntos

5.5.3.- Selección de usuarios y suscripción de los contratos de cesión.

El concesionario publicará el resultado de la valoración de las solicitudes en el tablón de anuncios del mercado, dando un plazo de cinco días hábiles para la presentación de alegaciones.

Finalizado dicho plazo, y estudiadas las alegaciones presentadas, el concesionario seleccionará aquellas solicitudes que obtengan mayor puntuación de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado anterior. En caso de empate de puntuación entre varias solicitudes para un mismo local, se seleccionara la solicitud con mejor puntuación en el criterio a). Si aplicados tales criterios existiera igualdad entre dos o más solicitudes, se seleccionará la solicitud que resulte ganadora mediante sorteo entre ellas, que deberá celebrarse ante notario.



El concesionario convocará a los solicitantes con mayor puntuación a los efectos de suscripción del contrato de cesión, debiendo facilitarles, si así lo requiriesen, el acceso al local con carácter previo a la suscripción del contrato.

Si el solicitante desistiese finalmente de su solicitud, el concesionario convocará al siguiente solicitante del local que haya obtenido mayor valoración de acuerdo con los criterios establecidos.

En el plazo de 30 días naturales, a contar desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes, el concesionario deberá valorar las solicitudes presentadas, seleccionar a los usuarios y formalizar los correspondientes contratos de cesión de los locales del mercado y comunicar al órgano competente en gestión de mercados del Ayuntamiento de Valladolid los datos de identificación de los usuarios del mercado.

5.6.- Relación entre el concesionario y los usuarios.

Sin perjuicio de las potestades administrativas de policía, sancionadoras y de defensa del dominio público que corresponden al Ayuntamiento de Valladolid, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicio Municipal de Mercado de Abastos y demás legislación aplicable, la relación concesionario - usuario se regulará a través de un contrato de cesión de uso de local, en régimen de derecho privado.

Con carácter previo a la suscripción del contrato, toda persona física o jurídica que desee explotar un local del mercado deberá conocer las prescripciones contenidas en el Reglamento de Régimen Interior y el Documento de Condiciones Técnicas, que le serán entregados por el concesionario y que quedarán incorporados al contrato como parte de su contenido.

La duración del contrato será la libremente pactada entre el concesionario y los usuarios, no pudiendo exceder ésta, incluidas las prórrogas, del plazo de vigencia del presente contrato de concesión administrativa.

El contrato entre el concesionario y el usuario deberá indicar expresamente que extinguido el presente contrato de concesión administrativa, el contrato de cesión del local quedará igualmente extinguido y sin efecto alguno,

quedando los usuarios obligados al desalojo y entrega del local, aun cuando no se hubiera practicado ningún tipo de requerimiento.

Además de la duración, el contrato entre el concesionario y el usuario deberá reflejar expresamente la actividad a la que se destina el local y las condiciones de su explotación y uso; las obligaciones económicas del usuario, en especial el precio de cesión del local y el procedimiento para su revisión y la cuota de participación del local en el presupuesto de gastos comunes del mercado y el procedimiento para la revisión de dicho presupuesto; las cantidades aportadas por el usuario en garantía del cumplimiento de sus obligaciones contractuales; las condiciones para la realización de obras en el local, así como la obligación del usuario de mantener el local, sus instalaciones y equipos en perfecto estado de uso y conservación y de permitir al concesionario el acceso al local para la realización de cuantas obras fueran necesarias para el correcto funcionamiento del mercado; los seguros a suscribir por el usuario; la necesaria autorización del concesionario para efectuar traspasos, las condiciones para la transmisión de la titularidad del contrato y la cantidad a pagar al concesionario en concepto de derechos económicos por la transmisión, que no podrá superar el 30 % del importe de dicha transmisión; la necesaria autorización del concesionario para la cesión del ejercicio de la actividad, en todo o en parte del local; el procedimiento de desalojo y devolución del local una vez extinguido el contrato; los efectos del incumplimiento de las obligaciones del usuario establecidas en el contrato y; la sumisión jurisdiccional a los juzgados y tribunales de Valladolid.

5.7.- Otras obligaciones del concesionario.

5.7.1.- Obligaciones en relación con los usuarios del mercado de la anterior concesión administrativa.

Finalizada la anterior concesión, quedan automáticamente extinguidos y sin efecto alguno, por expiración de su plazo de vigencia, la totalidad de los contratos de adjudicación de locales del Mercado Municipal de “El Campillo”, quedando los usuarios obligados al desalojo y entrega del local, aun cuando no se hubiera practicado ningún tipo de requerimiento.



No obstante lo anterior, al objeto del mantenimiento del servicio público del Mercado Municipal de “El Campillo” durante el procedimiento de selección de usuarios, el nuevo concesionario deberá respetar un plazo de dos meses para el desalojo y entrega de los locales del mercado por los usuarios de la anterior concesión, salvo que estos resultaran seleccionados para la ocupación del mismo local tras la realización del procedimiento de selección inicial por el nuevo concesionario.

5.7.2.- Obligación de entregar el mercado libre de usuarios.

Extinguido el contrato de concesión administrativa, por cumplimiento o por causa de resolución, el concesionario deberá entregar el mercado y sus locales, libre de usuarios.

Si para el cumplimiento de esta obligación hubiera de practicarse algún desalojo forzoso, éste será de la exclusiva responsabilidad del concesionario.

Valladolid 23 de junio de 2017

EL DIRECTOR DEL SERVICIO DE SALUD Y CONSUMO

Miguel Ángel Sancho Cuesta

Vº. Bº.

Directora del Área de Medio Ambiente
y Sostenibilidad

Teresa Redondo Arranz