



**PREGO DE CONDICIÓN TÉCNICAS PARA A ADXUDICACIÓN
DE 7 POSTOS NO NOVO MERCADO DE ABASTOS DE A
ESTRADA.**



CONCELLO DA ESTRADA
PRAZA DA CONSTITUCIÓN, 1 - A ESTRADA
ENRIQUE PONTE CLARES
ARQUITECTO MUNICIPAL

ÍNDICE

- 1.- OBXECTO
 - 2.- SITUACIÓN E DESCRICIÓN DO EDIFICIO
 - 3.- RELACIÓN DE POSTOS OFERTADOS
 - 4.- SITUACIÓN E DESCRICIÓN DOS POSTOS
 - 5.- DESTINO DOS POSTOS - ACTIVIDADES
 - 6.- DOTACIÓN DOS POSTOS
 - 7.- OBRAS
 - 8.- LIMPEZA E CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS POSTOS.
 - 9.- VALORACIÓN DA CONCESIÓN.
-
- 10.- PLANOS

1.- OBXECTO

Redáctase este prego co obxecto de determinar as condicións técnicas que rexerán na concesión de 7 postos no Novo Mercado Municipal da Estrada.

2.- SITUACIÓN E DESCRICIÓN DO EDIFICIO

Os postos sitúanse na planta baixa do edificio recentemente rehabilitado, na Rúa Waldo Álvarez Insúa - Rúa Padrón de A Estrada.
O edificio que os alberga, constitúese de planta baixa (destinada a mercado) e dúas plantas altas que o Concello adicará a outros usos administrativos e dotacionais.

3.- RELACIÓN DE POSTOS OFERTADOS

Os 7 postos ofertados cuia concesión é o obxecto deste prego son os nº 3 - 4 - 8 - 9 – 12-13 e 14.

4.- SITUACIÓN E DESCRICIÓN DOS POSTOS

Trátase de 11 postos fixos situados na planta baixa do Novo Mercado de Abastos da Estrada. Relaciónanse de seguido as características dimensionais dos mesmos:

POSTO	SUPERFICIE	ALTURA LIBRE
3	13,90	3,00
4	9,65	3,00
8	13,80	3,00
9	13,80	3,00
12	13,35	3,00
13	13,35	3,00
14	16.80	3.00

Descrición dos postos:

- Materiais:

Pavimento: De formigón pulido
Paramentos: Alicatados ata unha altura de 2,00m. A altura restante revestida e pintada en cor branca.
Teitos: Falso teito continuo pintado en cor branca.
Fachada: Persiana de aluminio con apertura motorizada.

- Instalacións:

-Eléctrica:
Todos os postos posúen a instalación básica consistente en cadro xeral do local, punto de enchufe na parede e punto de conexión no chan. A instalación do correspondente contador e a alta no subministro será por conta do adxudicatario do local que contratará a potencia precisa segundo a actividade que pretenda desenvolver.

-Iluminación:
Todos os postos contan cos puntos de luz precisos para o desenvolvemento da actividade comercial, así como co alumeado de emerxencia preciso.

-Abastecemento e saneamento:

Os locais contan cunha toma de auga fría na parede, situada no lugar indicado nos planos. Baixo a mesma, sitúase unha conexión á rede de evacuación. Todos os postos posúen un sumidoiro no chan para o baldeo do mesmo.

5.- DESTINO DOS POSTOS - ACTIVIDADES

Os postos serán destinados á actividade comercial de venda polo miúdo de produtos alimenticios e do campo, non permitíndose a comercialización daqueles dos que se descoñeza a súa orixe e procedencia.

Para a elección da actividade estarase ó disposto no "Regulamento da Praza de Abastos" en vigor.

Prohíbese en todo caso o uso dos postos como almacén. No caso de plantexarse a venda de novos produtos, o Concello, previa audiencia da asociación de vendedores (se existise) ou dos vendedores afectados, decidirá sobre a viabilidade de comercialización de tales produtos.

6.- DOTACIÓN DOS POSTOS

Os postos obxecto deste prego atópanse co solo, paramentos, teito e instalacións básicas rematados, os cales se consideran elementos xerais da edificación.

Será por conta de cada adxudicatario a dotación do mobiliario preciso para o desenvolvemento da actividade, así como as altas coas compañías subministradoras e incluso a adaptación das instalacións á actividade concreta, previa autorización por parte do Concello.

7.- OBRAS e PUBLICIDADE

Os adxudicatarios poderán levar a cabo actuacións de acondicionamento interior do local consistentes na dotación de mobiliario, adaptación de instalacións e outros de tal maneira que en ningún caso afecten ós paramentos, chan e teito existentes. Neste sentido, as novas instalacións serán superficiais, sen que en ningún caso se admita a apertura de rozas.

Prohíbese a instalación de rótulos ou outros elementos na fachada do local. Toda a publicidade ou rótulos identificativos da actividade serán instalados no interior do local.

Co obxecto de publicitar os locais, o Concello habilitará un espazo a tal efecto, ofrecendo ós usuarios do Mercado unha imaxe de conxunto.

Durante as obras de acondicionamento do local, o mesmo permanecerá pechado e coa persiana baixada, de xeito que non obstaculice a actividade comercial dos demais locais. A instalación de mobiliario e o acondicionamento realizarase fóra do horario de apertura do Mercado.

Prohíbese expresamente o almacenamento de materiais, mobles, mercadorías e outros nos corredores de circulación do mercado.

8.- LIMPEZA E CONDICIÓNS HIXIÉNICAS DOS POSTOS.

A limpeza da zona aberta do Mercado será realizada por persoal do Concello.
O adxudicatario do local será o encargado de manter o interior do mesmo en condicións de limpeza e hixiene axeitadas.
Co obxecto de ofrecerlle ós usuarios do Mercado unha boa imaxe das instalacións, inclúense dentro das condicións de limpeza e de hixiene as condicións estéticas do local, de xeito que o mobiliario, instalacións, mercadorías... que se atopen no mesmo, deberán atoparse en perfecto estado de conservación, prohibíndose neste sentido o uso de mobiliario golpeado ou deteriorado, o uso de prolongacións eléctricas depositadas no chan ou paramentos verticais, a acumulación de mercadorías estragadas, e calquera outra situación que poda causar menoscabo do conxunto do mercado de cara a apreciación do mesmo polos clientes tanto habituais como potenciais.

9.- VALORACIÓN DA CONCESIÓN.

Realízase de seguido a xustificación da valoración da concesión dos postos nº 3, 4, 8, 9, 12,13 e 14 do Novo Mercado de Abastos da Estrada.

Normativa de aplicación:

- Lei 6/2003, de 9 de decembro, de taxas, prezos e exaccións reguladoras da comunidade autónoma de Galicia.
- Regulamento de bens das entidades locais (RD 1372/1986)
- Resolución de 1 de decembro de 2008, da Dirección Xeral de Tributos, pola que se establece a normativa técnica sobre valoracións inmobiliarias.
- Concordantes

Metodoloxía:

- O art. 92 do Regulamento de Bens das entidades locais, determina, para o caso de arrendamentos de bens patrimoniais, que o usuario haberá de satisfacer un canon non inferior ó 6% do valor en venta dos bens.
- Será pois preciso levar a cabo unha valoración do mercado co obxecto de determinar o seu valor de venta real, para sobre o mesmo aplicar o canon referido no anteriormente mencionado art. 92 do Regulamento de Bens, que será, como máximo do 6%.

Determinación do valor de venta:

- Tómase como base para establecer este valor a resolución de 1 de decembro de 2008, da Dirección Xeral de Tributos, pola que se establece a normativa técnica sobre valoracións inmobiliarias.

- Para a valoración, tomáronse como referencia os valores arroxados pola Orde do 28 de decembro de 2011, actualizados pola Orde de 27 de decembro de 2013, pola que se desenvolve o medio de comprobación de valores de prezos medios do mercado aplicable a determinados inmoables rústicos e urbanos situados na Comunidade Autónoma de Galicia e se aproban os prezos medios no mercado aplicables no exercicio 2014.

VALOR DO SOLO:

- Valor de repercusión do solo (€/m2): 200
- Coef. uso (comercial): 1,1
- Coef. zona e uso porm: 3,09

Valor de repercusión do solo: 679,80 €/m2.

VALOR DA CONSTRUCIÓN

- Valor medio da construción (€/m2) 650
- Coeficiente de uso (comercial) 1,50
- Coeficiente calidade construtiva 1,25 (calidade boa)

Valor da construción: 1218,75 €/m2

VALORACIÓN DO CONXUNTO (SOLO E CONSTRUCCIÓN)

$$\text{VALOR} = 679,80 + 1218,75 = 1898,55 \text{ €/M}^2$$

COEFICIENTE DE MERCADO (Norma 4)

- Sobre o valor determinado aplicaranse os correspondentes coeficientes de mercado (Norma 4).

- Coeficiente de mercado: 1,20

VALOR DO BEN

$$\text{VALOR} = 1898,55 \times 1,20 = 2278,26 \text{ €/M}^2$$

VALORACIÓN DA CONCESIÓN

Tomando como valor da concesión o 6% do valor calculado do ben, conforme ó establecido no art. 92 do regulamento de Bens das Entidade Locais, acádase o seguinte resultado:

- Valor anual da concesión = $2278,26 \times 6\% = 136,70 \text{ €/m}^2$

- Valor mensual da concesión = $136,70 / 12 = 11,39 \text{ €/m}^2$

Ós efectos de non superar a porcentaxe máxima do 6% sobre o valor de venda do ben, recollida no Regulamento de Bens das Entidades Locais, considérase axeitado o valor de 10,00 €/m² para servir de base de licitación dos postos obxecto da concesión.

A Estrada a 16 de novembro de 2016

Enrique Ponte Clares
Arquitecto Municipal.





