

- Instauración de un premio específico otorgado por la Asociación de Vendedores a Autoridades, Instituciones o personas que se hayan destacado por su aportación, defensa o apoyo al Mercado.
  - Programación de visitas de centros escolares con premios de redacción y/o dibujo sobre temas de la Alimentación. Presencia de personajes de cuentos infantiles en ocasiones especiales....
  - Concurso popular con premio al puesto del Mercado mejor decorado. Sorteos especiales. Concursos gastronómicos.
  - Relación permanente con Asociaciones de Consumidores y Amas de Casa. Patrocinios. Presencia institucional en fiestas religiosas, populares....
  - Organización de Jornadas Técnicas sobre temas de Alimentación y Distribución Comercial. Exposiciones....
- ◆ La moderna distribución comporta mayores y crecientes exigencias en los distintos campos que definen la gestión individual del negocio de cada uno de los operadores del Mercado: organización, recursos humanos, financiación y contabilidad, técnicas de marketing... . Garantizar un nivel suficiente en todos estos aspectos complejos no es posible sino es a través de la Formación. Es importante superar las habituales reticencias ante este tema y abordar decididamente la implantación de **cursos de formación** tanto para titulares de puestos como para empleados y tanto en aspectos genéricos de gestión de empresa, como en los específicos de producto de las distintas secciones (pescadería, carnicería...).

En este apartado procede hacer mención a la necesidad de preparar adecuadamente a un responsable de la gestión del Mercado, quien deberá

incitar el señalamiento de directrices y planes estratégicos de actuación del Mercado en su conjunto, entendido como una empresa.

- ◆ Para finalizar este Apartado, y de cara a la remodelación del Mercado Minorista que se viene analizando, cabe hacer unas últimas consideraciones:

- El sistema de ventas característico del Mercado propicia una actividad intensiva en mano de obra y con escasa presencia de capital. En algún aspecto esta circunstancia puede venir a dificultar un intento ambicioso de reestructuración, dado que, en no pocas ocasiones, los titulares de la **actividad** no la contemplan tanto como un negocio empresarial cuanto **como el mantenimiento del puesto (s) de trabajo**, incluso en casos en que por lo reducido de la dimensión del negocio evoquen situaciones de marginalidad comercial.

Por otra parte, se esta analizando una **actividad ya en marcha** que como toda acción humana, viva, encierra un agregado de tradiciones, ilusiones y esfuerzos personales y económicos (incluso puede que importantes y recientes). Y todo ello obliga a los responsables de la toma de decisiones al nada fácil discernimiento entre el futuro del centro y los problemas personales, individuales. Por ello parece importante la búsqueda de un adecuado equilibrio entre comprensión y firmeza y, por supuesto, tratar de alcanzar el mayor consenso posible entre los operadores actuales del Mercado compatible con evitar el inmovilismo.

- Por último, precisar que las sugerencias expuestas en el presente Apartado, en absoluto se contemplan como un paquete de ejecución íntegro. Lógicamente, algunas de ellas podrán ser desechadas tras la oportuna reflexión sobre las mismas, y otras, por prudencia, puede que se considere conveniente ejecutarlas graduándolas en el tiempo.

Sin embargo, sí parece oportuno insistir, una vez más, en que el salto de la situación actual a otra nueva con mejores expectativas, no es previsible que se consiga a través de una simple reforma física del Mercado y de sus instalaciones, si ésta no va acompañada de una profunda transformación en los comportamientos y en los modos de gestionar los negocios, tanto desde el punto de vista de los operadores individualmente considerados, como del Mercado como un centro gestionado unitariamente. Una insuficiente predisposición a dichos cambios restaría, sensiblemente, justificación al esfuerzo de inversión necesario para acometer esta remodelación.

**VII. PROPUESTA DE REMODELACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL**

Vista Calle de las Viñas con Calle Cantones



Vista Calle Explanada con Calle de las Viñas



## **VII.1. CONFIGURACIÓN DE LA PROPUESTA DE REMODELACIÓN.**

### **VII.1.1. Objeto de la Actuación**

El principal objetivo a cumplir en el Anteproyecto para la Remodelación de la Plaza de Abastos de Almendralejo es el de modernizar el equipamiento comercial existente, de forma que el resultado de los trabajos atienda a las siguientes prioridades:

- Dotar a la ciudad de un equipamiento comercial que, cumpliendo las exigencias Técnico-Sanitarias, cubra las necesidades de la sociedad actual en la compra cotidiana de producto fresco perecedero.
- Viabilizar económicamente los negocios establecidos en el Mercado, asegurando así su continuidad en el tiempo.
- Enriquecer y ordenar el entorno urbano donde se asienta la actividad de Mercado, potenciándolo como activo para un modelo de ciudad habitable.

Para plasmar físicamente estas y otras intenciones recogidas en el estudio, se han elaborado dos Anteproyectos de Remodelación, ordenados según alternativas.

En este desarrollo se ha contado con las peculiares características del edificio existente, tanto desde el punto de vistas del análisis de su funcionamiento actual, como atendiendo al grado de protección arquitectónica que le afectan al propio edificio y a su entorno.

Este grado de protección arquitectónica implica, desde el punto de vista práctico, que no se puede alterar el contenedor formal del Mercado. De igual forma, tampoco es posible incremento de edificación alguna.

Partiendo de éstas restricciones se plantean las dos alternativas que a continuación se exponen.

Ambas alternativas implicarían una restauración total del inmueble, reparando fachadas, cubiertas, paramentos acristalados y las dependencias auxiliares que se encuentran muy deterioradas, como ya se ha explicado en el apartado anterior.

### VII.1.2 Alternativa 1: Remodelación del Actual Mercado

Esta alternativa está basada en buscar un reequilibrio interno de puestos, eliminando las bancadas centrales y distribuyendo una nueva mezcla comercial.

Siendo respetuosos con la actual estructura comercial, y desde un punto de vista en el que prima la austeridad, se persiguen los siguientes objetivos:

- Redistribución de operadores.
- Optimización del espacio interior.
- Ordenación del espacio reservado para productores.
- Optimización del área de residuos, almacenes y cámaras.
- Actuación sobre el envejecimiento general del edificio, defectos de impermeabilización y aislamiento térmico.
- Eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.

Para alcanzar estos objetivos se propone desarrollar una serie de actuaciones puntuales, de forma que en su conjunto, supongan una remodelación integral.

A continuación se detallan pormenorizadamente las actuaciones que conlleva esta primera alternativa:

- Demolición y reconstrucción completa de la sala de mercado (pavimento, paredes, puestos, nuevas conexiones con locales, instalaciones básicas...), todo con acabados acorde con el carácter de mínimos fijado pero, al mismo tiempo, dando cumplimiento a la normativa técnico-sanitaria en vigor.
- Estructura: Limpieza y saneado. Actuando especialmente en las zonas de cubierta en que la estructura está más deteriorada.
- Instalaciones: Dotar de agua y electricidad a todos los puestos, incrementar la iluminación general del mercado y reestudiar la protección contra incendios de todo el edificio.
- Paramentos verticales: Limpieza y pintado de todo el interior y exterior.
- Pavimentos: Adecuarlos a materiales mas actuales, duraderos, antideslizantes y al mismo tiempo fáciles de limpiar.
- Puestos: Recrecidos, mostradores de obra (los que lo requieran), diseñando los centrales a modo de isletas.
- Redistribución del área de cámaras, creando particiones individuales mediante jaulas. Optimizando el espacio disponible y asegurando el servicio a todos los comerciantes.

- Reubicación de los aseos públicos y adaptación para facilitar el acceso a personas de movilidad reducida mediante medios mecánicos.
- Estudio de renovación de carpinterías y vidrierías en la generalidad del edificio.
- Creación de vestuarios para el personal del mercado.
- Redistribución de la oficina del mercado.
- Reparaciones puntuales de goteras y correas de madera más deterioradas.
- La descarga sigue teniendo que hacerse en superficie, si bien es necesaria una regulación de horarios y ubicación de camiones.

Desde el punto de vista funcional, en la sala de mercado se crean cuatro grandes isletas centradas, donde se ubicarían puestos de considerable tamaño, de forma que también se permita ampliar los perimetrales.

Existen dos zonas habilitadas para productores, mediante bancadas, que se ubican en el centro del edificio, de forma que cuando no estén ocupadas, el vacío resultante quede como ámbito de circulación.

Se renueva toda el área de servicio, almacenes y cámaras, sin incrementar por ello la superficie construida. Se trata de redistribuir el espacio y racionalizar la carga y descarga.

Es imprescindible la segregación de circulaciones, pero para ello deben existir ámbitos adecuados y vías de circulación alternativas. El edificio cuenta con dichos espacios, incluso con un montacargas en excelentes condiciones, pero los comerciantes deben disciplinarse en hacer uso de las instalaciones en aras de la mejora del conjunto del mercado.

Como ya se ha expuesto, uno de los principales problemas del actual Mercado es la falta de aprovechamiento de dependencias para actividades auxiliares, pese a disponer de ellas. Esta ordenación intenta superar esta contradicción, dentro de las limitaciones económicas existentes.

**VIII. ESTIMACIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS**

## **VIII.. ESTIMACIÓN DE LAS INVERSIONES NECESARIAS.**

En el presente Apartado se trata de establecer un primer avance del coste de las inversiones que se consideran necesarias para llevar a cabo las actuaciones físicas que se indicaron anteriormente, al describir el alcance de la remodelación propuesta.

Ante todo, conviene poner de manifiesto que a las cifras que se señalan a continuación ha de dársele un carácter orientativo o de primera aproximación, dado que en esta fase de anteproyecto no es posible un estudio en profundidad de las diferentes unidades de obra, ni de sus mediciones. Este avance de presupuesto deberá perfeccionarse posteriormente al alcanzar un mayor grado de definición en la fase de desarrollo del Proyecto de Ejecución.

Por otro lado, ha de precisarse que entre los conceptos de coste considerados no se incluyen los correspondientes a la terminación interior de los puestos del Mercado (mostradores, mobiliario, decoración ...) que deberán ser acometidos por cada uno de los operadores de acuerdo con sus necesidades y preferencias (aunque a partir de unos mínimos criterios comunes, que serían señalados en el proyecto, a los efectos de garantizar la necesaria uniformidad) y que, lógicamente, presentará requerimientos distintos en función del tipo de actividad a desarrollar (Carnes, Pescados, Frutas y Hortalizas ...).

En el Cuadro VIII.2., que se incluye en páginas siguientes, se recoge, para cada una de las dos Alternativas planteadas, la estimación del coste que supondría abordar la remodelación descrita en páginas anteriores, desglosado entre los distintos **conceptos de ejecución material de obras**, a los que se incorpora una serie de magnitudes complementarias que acompañan a aquélla:

- **Beneficio Industrial y Gastos Generales** del contratista a quién se adjudique la realización de las obras. Se ha estimado en el 21% del **Presupuesto de Ejecución Material de Obras** y determina el paso de éste al **Presupuesto de Contrata**.

- En **Honorarios Facultativos** de profesionales, se incluyen los correspondientes a la redacción de los Proyectos de Ejecución de Obras y de Seguridad y Salud, y a la Dirección Facultativa de Obras. Se desconoce si estas funciones, o una parte de ellas, podrían ser desarrolladas por profesionales del Ayuntamiento en el ejercicio de su actividad ordinaria.

Aplicando los conceptos anteriores se dispondría, en principio, de un Avance de Presupuesto de Inversiones necesarias. Sin embargo, faltaría por tomar en consideración un último aspecto de importante repercusión: el **Mercado Provisional**.

En efecto, la profunda intervención que sobre el soporte físico del Mercado se contempla en la remodelación propuesta, exige (por razones sanitarias, de seguridad y comodidad) el desalojo temporal de las actividades de Mercado y su ubicación en instalaciones provisionales durante el período de realización de dichas obras (alrededor de año y medio) y cuyo emplazamiento debe ser cuidadosamente elegido. Este coste, para ambas alternativas se estima en el cuadro VIII.3.

Como se indica en los mencionados cuadros, el coste de la remodelación del Mercado de Almendralejo, sin tener en cuenta la construcción del parking, ascendería a 1,6 millones de euros en ambas alternativas. La razón de que la segunda alternativa, que en principio supone una modificación de mayor calado respecto a la situación actual, tenga un coste estimado similar al de la primera estriba en que en dicha segunda alternativa se entregan los 700m<sup>2</sup> correspondientes a la actividad comercial complementaria “en bruto”, lo que permite realizar otras actuaciones en la zona de almacenes sin aumentar el coste respecto a la primera alternativa.

#### CUADRO VIII.1 RESUMEN DE COSTES

	Alternativa 1	Alternativa 2
Total presupuesto	1.326.271,23	1.328.930,42
Total Honorarios Facultativos	172.155,60	172.155,60
Total mercado provisional	71.611,44	71.611,44
Licencias y permisos	59.877,78	59.952,94
<b>Coste Total</b>	<b>1.629.916,05</b>	<b>1.632.650,39</b>

Los plazos de ejecución se estiman en 18 meses para la remodelación del mercado en cualquiera de las dos alternativas (2 meses para la redacción del proyecto básico, 4 meses para la redacción del proyecto de ejecución, 2 meses para contratación y licencias y 10 meses de obra).

Por su parte, para el Mercado Provisional se estima un plazo de 9 meses (un mes para la redacción del proyecto básico, 3 meses para la redacción del proyecto de ejecución, un mes para contratación y licencias y 4 meses de obra).

Hay que tener en cuenta que ambos procesos, en lo que se refiere a la redacción de proyectos se pueden realizar con cierto grado de solapamiento que permitiría reducir en unos meses el plazo total para ambas actuaciones.

Por último conviene recordar que a estas cifras se debería añadir el coste de equipamiento de los puestos.

**CUADRO VIII.2. ESTIMACIÓN DEL COSTE DE REMODELACIÓN DEL  
MERCADO DE ALMENDRALEJO**

	Alternativa 1	Alternativa 2
DEMOLICIONES Y EXCAVACIÓN	49.294,15	69.676,03
SANEAMIENTO	21.554,48	23.475,75
CIMENTACION	468,58	19.719,63
ESTRUCTURA	149.944,18	161.513,18
ALBAÑILERIA	143.384,12	164.330,27
CUBIERTA	68.974,32	69.112,62
REVESTIMIENTOS	70.661,19	51.364,95
PAVIMENTOS	86.686,48	49.299,08
CARPINTERIA	58.103,37	52.585,69
ELECTRICIDAD	43.577,53	37.561,20
ILUMINACIÓN	30.457,41	20.658,66
FONTANERIA	27.927,10	19.250,12
CLIMATIZACION	4.873,19	3.756,12
SISTEMAS MECANICOS	21.085,90	27.513,58
INSTALACIONES ESPECIALES	33.737,44	23.475,75
INSTALACIÓN DE PUESTOS	38.142,05	42.256,35
PROTECCIÓN CONTRA INC.	21.554,48	18.780,60
URANIZACIÓN	66.725,16	84.700,51
<b>TOTAL PRES. EJECUCION MATERIAL</b>	<b>937.151 €</b>	<b>939.030 €</b>
6% Gastos Generales	56.229	56.342
15% Beneficio Industrial	140.573	140.855
SUMA DE G.G. + B.I.	196.802	197.196
<b>PRES. EJECUCION CONTRATA</b>	<b>1.133.953 €</b>	<b>1.136.226 €</b>
CONTROL DE CALIDAD	22.679	22.725
SEGURIDAD Y SALUD	45.358	45.449
<b>TOTAL</b>	<b>1.201.990 €</b>	<b>1.204.400 €</b>
16% IVA	192.318	192.704
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>1.326.271 €</b>	<b>1.328.930 €</b>
<b>ESTIMACIÓN DE HONORARIOS POR REDACCIÓN</b>		
PROYECTOS BÁSICO Y DE EJECUCIÓN	74.088	74.088
DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS (1)	63.504	63.504
ESTUDIO Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD	10.818	10.818
16% IVA	23.746	23.746
<b>TOTAL HONORARIOS FACULTATIVOS</b>	<b>172.156 €</b>	<b>172.156 €</b>
Licencias y permisos municipales	37.486 €	37.561 €

**CUADRO VIII.3. ESTIMACIÓN DEL COSTE DEL MERCADO PROVISIONAL**

<b>ESTIMACIÓN EJECUCION MATERIAL</b>	<b>559.793 €</b>
6% Gastos Generales	33.588
15% Beneficio Industrial	83.969
SUMA DE G.G. + B.I.	117.557
<b>PRES. EJECUCION CONTRATA</b>	<b>677.350 €</b>
CONTROL DE CALIDAD	13.547
SEGURIDAD Y SALUD	27.094
<b>TOTAL</b>	<b>717.991 €</b>
16% IVA	114.879
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>792.229 €</b>
ESTIMACIÓN DE HONORARIOS POR REDACCIÓN PROYECTOS Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS Y TRABAJOS EN MATERIA DE SEG. Y SALUD	61.734
16% IVA	9.877
	<b>71.611 €</b>
Licencias y permisos municipales	<b>22.392 €</b>
Superficie construida	1.150 m <sup>2</sup>

En caso de que se optara por realizar el aparcamiento descrito en el apartado anterior (compatible con cualquiera de las dos alternativas), los costes y plazos asociados al mismo serían los resumidos en el siguiente cuadro. El coste total dependería del número de plantas que finalmente se construya; en el cuadro se muestran los costes estimados para tres plantas, ascendiendo a unos 6,25 millones de euros.

#### CUADRO VIII.4 APARCAMIENTO. ESTIMACIÓN DE COSTES

<b>RESUMEN DE PRESUPUESTO ANTERPROYECTO APARCAMIENTO</b>	
<i>El presupuesto se ha dividido por plantas para permitir su valoración en función de la rentabilidad de explotación. La valoración de honorarios se ha estimado sobre la hipótesis de ejecución de 3 sótanos.</i>	
	<b>EUROS</b>
SOTANO -1 (51 Plazas) + URBANIZACIÓN EXPLANADA	1.904.175 €
SOTANO -2 (95 Plazas)	1.125.000 €
SOTANO -3 (95 Plazas)	1.005.000 €
<b>ESTIMACIÓN EJECUCION MATERIAL</b>	<b>4.034.175 €</b>
6% Gastos Generales	242.051
15% Beneficio Industrial	605.126
SUMA DE G.G. + B.I.	847.177
<b>PRES. EJECUCION CONTRATA</b>	<b>4.881.352 €</b>
CONTROL DE CALIDAD	97.627
SEGURIDAD Y SALUD	195.254
<b>TOTAL</b>	<b>5.174.233 €</b>
16% IVA	827.877
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>5.709.229 €</b>
ESTIMACIÓN DE HONORARIOS POR REDACCIÓN PROYECTOS Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS Y TRABAJOS EN MATERIA DE SEG. Y SALUD	336.690
16% IVA	53.870
	<b>390.560 €</b>
Licencias y permisos municipales	<b>161.367 €</b>
<b>PLAZOS ESTIMADOS:</b>	
Redacción P. Básico	1 mes
Redacción P. Ejecución	3 meses
Contratación y licencias	2 meses
Obra	9 meses
	<b>15 meses</b>