



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL DEL MERCAT MUNICIPAL DE RONDA FLEMING

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és regular la concessió administrativa del dret d'ús privatiu del domini públic d'una part de la superfície del mercat de Ronda Fleming per a la seva reforma i rehabilitació i posterior explotació comercial de mercat municipal i convertir-lo en un espai avantguardista de comerç alimentari i gastronòmic. Són objecte de la concessió demanial les superfícies que es detallen i descriuen en aquest plec.

El concessionari haurà d'assumir al càrrec seu, i són objecte del contracte les següents prestacions:

1. La redacció del projecte de reforma-rehabilitació d'obres i d'instal·lacions de l'equipament.
2. L'execució de les obres, un cop aprovat el projecte per l'òrgan competent que restarà subjecte a les corresponents verificacions, i els mitjans tècnics necessaris per a la mateixa.
3. L'execució de les obres de la superfície no concessionada i que l'Ajuntament explotará directament en format parades de mercat.
4. L'explotació de la superfície inclosa en la concessió demanial, d'acord amb la proposta presentada i la seva implementació, en les condicions expressades en el Plec de Prescripcions Tècniques i en el PCAP.
5. El manteniment, la neteja, la conservació i els sistemes de control i seguretat de l'edifici al llarg del període de la concessió en els termes que s'especifiquen en en aquest Plec de Prescripcions Tècniques; així com el manteniment i conservació de l'obra civil que hagi executat en la reforma de l'equipament.

2.- DESCRIPCIÓ DE LA FINCA

Finca situada al Pg. De Ronda, 92 / Doctor Fleming, 12 de Lleida, amb referència cadastral núm. 1405704CG0110E0001WG, qualificada de sistema d'equipament comunitari per tal de destinar-lo a mercat en règim de concessió administrativa.

Els paràmetres urbanístics de les finques són els següents:

- Classificació urbanística: Sòl Urbà
- Qualificació Urbanística: Sistema d'Equipament Comunitari (arts. 135-138 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Lleida).



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

Titularitat del Sòl :

- En relació a la titularitat: finca inscrita a nom de l'Ajuntament de Lleida, en el registre de la propietat núm.1, volum 2047, llibre 1.245, foli 186, finca núm. 76840.
- Referència cadastral: 1405704CG0110E
- Superfície cadastral: 3.974 m² (pendent d'actualització cadastral)
- Edificació existent: Superfície útil planta -1 és de 1.576,54m², planta baixa 2.265,03m², amb una totalitat de 3.841,57m².

3.- PLANEJAMENT GENERAL

Pla General municipal de Lleida, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).

Text refós del Pla General aprovat pel consell de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol de 2003.

"Condicions d'ordenació i edificació

Classificació del sol: SÒL URBÀ

Qualificació del sol: SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI – Clau EC

5.1- L'edificació dels equipaments i dotacions com a norma general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:

- a) La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m²st/m²s.*
- b) L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.*
- c) L'alçària màxima serà de 12 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar. Excepcionalment, i si ho justifiquen les condicions de l'equipament, es podrà arribar a 18 metres.*

5.2- Les places d'aparcament (en nombre, forma i tamany), d'acord amb la normativa i per l'estàndard d'estacionament i/o aparcament amb caràcter obligatori a no ser que es justifiqui llur ubicació en un altre indret. La construcció de soterranis destinats a aquest ús no computarà com a sostre edificable.

5.3.- Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'equipaments comunitaris, sempre i quan es garanteixi que la proposta de composició volumètrica i de façanes s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades per les necessitats de les dotacions públiques concurrents.

5.4.- Condicions particulars d'ús.

Usos admesos (art. 138.5 de les normes urbanístiques del PGLleida): Educatiu, sòcio-cultural, esportiu, sanitari-assistencial, residencial especial, públic-administratiu, religió (culte) i cementiri-funerari."



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

4.- OBJECTE DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL

L'objecte de la concessió és l'ús privatiu del bé de domini públic mitjançant la concessió demanial del domini públic d'una part de l'edifici del MM de Fleming en les condicions establertes en el Plec de Clàusules Administratives Particulars i en aquest Plec de Prescripcions Tècniques, de conformitat amb l'establert a l'article 218.4 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i a l'article 59 del Decret 336/1988, de 27 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals.

SUPERFÍCIE CONCESSIONADA

La superfície de l'equipament que és objecte de concessió demanial és la descrita en la següent taula:

Àmbit	codi	Superfície útil total	Superfície útil objecte de concessió	Disponibilitat	Observacions
Àmbit 1	1	1.576,54 m ²	1.576,54 m ²	Des de la data d'inici del contracte	Planta -1
	2	1.734,34 m ²	1.434,34 m ²	Des de la data d'inici del contracte	Planta 0
		3.310,88 m ²	3.010,88 m ²	Des de la data d'inici del contracte	Superfície de concessió obligatòria

Actualment en l'espai codi 2 amb una superfície de útil objecte de concessió de 1.434,34 m², es desenvolupen 5 activitats econòmiques en situació de precari (parades de mercat) que ocupen una superfície de 113 m² aproximadament. Aquestes activitats cessaran, deixant lliure l'espai, en la data determinada entre l'adjudicació i la formalització de la concessió demanial, restant tota la superfície útil objecte de concessió de 1.434,34 m² del Codi 2 disponible per a l'adjudicatari.

Àmbit 1: Els espais i superfícies objecte de concessió, mínima i obligatòria, són els identificats amb els codis 1 i 2, que sumen un total de 3.010,88 m².

- De la superfície total assenyalada amb el codi 2 i situada en planta 0 destinada a l'espai comercial, s'han disminuït 300 m² destinats a l'explotació directa per part de l'Ajuntament, per a parades de mercat, superfície que no forma part de la concessió demanial.
- El licitador, de la superfície total concessionada en planta 0 haurà de reservar una part per destinar-la a generar un espai compartit i comunitari que caldrà identificar i singularitzar en la proposta, que haurà de incloure:



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

- “Aula Gastronòmica”. Espai comunitari polivalent destinat a la formació, divulgació, demostracions, tallers i xerrades vinculat amb el tema alimentari i gastronòmic, alhora que també pot esdevenir un espai de divulgació de les tradicions culturals i culinàries vinculades amb el territori. Ha d’esdevenir un espai d’utilització compartit per als paradistes, escoles i entitats de la ciutat.
- Àrea destinada a usos compatits i complementaris.
- Zona de serveis per a la clientela.

Àmbit 2: En la taula adjunta es mostren els espais descrits amb els codis 3,4,5,6 que allotgen activitats amb concessions vigents fins a la data que es detalla.

Àmbit	codi	Superfície útil objecte de concessió	Disponibilitat	Observacions
Àmbit 2	3	35 m ² *	A partir de 31.08.2026	Planta 0 interior. Concessió vigent amb activitat de Bar
	4	145 m ² *	A partir de 31.12.2027	Planta 0 exterior. Concessió vigent amb activitat de Gestoria
	5	157 m ² *	A partir de 1.1.2037	Planta 0 exterior Concessió vigent amb activitat de Bar-Restaurant
	6	59,49 m ² *	A partir de 1.1.2042	Planta 0 exterior. Concessió vigent amb activitat de rostitseria

*Segons les superfícies que consten en els respectius contractes de concessió.

L’adjudicatari pot incorporar al contracte, de forma voluntària, la resta de superfícies descrites amb els codis 3, 4, 5 i 6. Aquestes superfícies són susceptibles d’incorporar-se a la concessió demanial en la seva proposta d’activitat principal i comercial des de l’inici del contracte, o al llarg de la durada del contracte, a criteri de l’adjudicatari, i en funció dels acords privats amb els titulars de les concessions dels espais 3, 4, 5 i 6. En el cas que siguin incorporades en la concessió demanial caldrà que es respecti el ratis establerts per la normativa sectorial.

L’Annex 1 d’aquest PPT conté tres plànols en el que es descriuen les superfícies disponibles i les superfícies ocupades en el moment de la licitació.

5.- CONTEXTUALITZACIÓ DE L'EQUIPAMENT

La proposta de reforma i posterior explotació comercial del MM de Fleming s’ha de plantejar en els paràmetres funcionals d’equipament comercial col·lectiu de base alimentària, en format de mercat municipal d’acord amb les noves tendències de la distribució comercial a fi i efecte de generar un espai comercial i gastronòmic, amb vinculació amb el territori.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

5.1 HORARIS DE L'EQUIPAMENT

L'horari comercial de l'equipament vindrà determinat per la tipologia d'activitats econòmiques implantades en l'espai. En el supòsit que hi hagi activitats comercials i gastronòmiques en el mateix espai caldrà que estiguin ben sectoritzades per tal de no afectar el funcionament ordinari d'unes amb les altres.

Cada activitat (unitat d'explotació) haurà de complir amb les normatives sectorials vigents.

L'horari de les activitats comercials estarà regulat per la Llei 18/2017, de l'1 d'agost, de comerç, serveis i fires, amb les excepcions establertes segons la tipologia d'activitats comercials implantades en l'equipament.

L'horari de les activitats gastronòmiques restarà subjecte a l'Ordre INT/358/2011 de 19 de desembre, així com a la instrucció municipal específica que regula els horaris de restauració a Lleida.

6.- CONDICIONS GENERALS DEL DESENVOLUPAMENT DE LA PROPOSTA

La proposta està subjecta al compliment de la normativa urbanística establerta pel planejament urbanístic, d'acord amb el Pla General de Lleida i les normatives sectorials que li siguin aplicables.

Les condicions de presentació de la proposta són:

6.1 REDACCIÓ I EXECUCIÓ DEL PROJECTE

Presentació de l'avantprojecte d'obres

La proposta dels licitadors haurà de contenir un avantprojecte de reforma-rehabilitació de les obres i instal·lacions de la totalitat de la superfície determinada mínima i obligatòria que es contempla en l'ÀMBIT 1, així com aquelles altres superfícies que vulgui incorporar en la seva proposta de l'ÀMBIT 2, que hauran d'acollir els serveis necessaris del nou equipament, així com l'estimació de la inversió econòmica en el conjunt del projecte. La presentació de les ofertes per part dels licitadors serà de 6 mesos des de la publicació d'aquesta licitació.

L'avantprojecte ha d'incloure:

- a) Una memòria descriptiva de l'actuació que es portarà a terme en l'equipament.
- b) La localització espacial de la superfície destinada a l'Ajuntament en planta 0.
- c) La distribució funcional de com s'integra la locomotora amb l'espai destinat a acollir parades de mercat, aula gastronòmica, altres espais i zones comunes d'utilització compartida per als diferents operadors i clientela.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

El licitador que esdevingui adjudicatari haurà de presentar un cop signat el contracte, el projecte executiu d'obres i instal·lacions derivat de l'avantprojecte presentat, i que es sotmetrà al règim d'intervenció administrativa que pertogui.

En el supòsit que durant el període d'execució de les obres el concessionari abandonés l'execució del projecte, estarà obligat a retornar l'equipament en les mateixes condicions en les quals es trobava en el moment de signar el contracte d'aquesta licitació, sense generar-se cap dret a indemnització o compensació de cap classe. Això s'entén sense perjudici de qualsevol sanció que sigui procedent i de les responsabilitats en que es puguin incórrer de conformitat amb el previst en el present plec i en la legislació aplicable al cas.

Presentació del projecte d'execució d'obres

El licitador que esdevingui adjudicatari haurà de presentar, un cop formalitzat el contracte, el projecte executiu d'obres i instal·lacions, en el termini de 6 mesos.

Els treballs de les obres de reforma i instal·lacions a executar un cop aprovat el projecte per l'Ajuntament de Lleida, hauran de ser executades sota responsabilitat integral de l'adjudicatari d'acord amb el que estableixen els articles 197 i 239 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP). Per tant, el concessionari assumirà amb plena responsabilitat l'execució de les obres, essent l'únic responsable tant davant de l'Ajuntament com de tercers, dels danys, perjudicis i accidents que poguessin donar-se durant la realització de les mateixes. L'Ajuntament es reserva el dret de comprovar les pòlisses d'assegurances que garantissin la possible responsabilitat davant de tercers.

Les obres i instal·lacions s'executaran amb estricta subjecció al projecte executiu aprovat per l'Ajuntament.

En la planificació de l'execució de l'obra, l'adjudicatari haurà de tenir en compte l'operativa ordinària dels negocis i/o activitats que es desenvolupin en la part de l'edifici no inclosa en la concessió demanial, per tal de minimitzar l'afectació de les obres en l'activitat ordinària d'aquests establiments.

Fase de construcció

L'adjudicatari haurà d'assumir el total de les despeses d'execució del projecte executiu presentat i aprovat per l'Ajuntament, inclosos els tècnics necessaris en la seva execució. L'actuació mínima que caldrà realitzar serà actualitzar les instal·lacions i les construccions per tal de complir amb la normativa vigent.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

El termini per a l'inici de les obres de reforma de l'equipament serà de 3 mesos des de la data d'aprovació del projecte executiu de les obres.

El termini per a la realització i l'acabament de les obres de l'equipament serà de 12 mesos.

Un cop finalitzades les obres, l'adjudicatari haurà de lliurar a l'Ajuntament l'espai de gestió i explotació directa municipal, a un nivell d'acabat d'infraestructura bàsica en el que les instal·lacions i subministraments bàsics siguin plenament vistos.

6.2 EXPLOTACIÓ I GESTIÓ DE L'EQUIPAMENT

Explotació

El licitador d'acord amb la seva proposta d'activitat comercial haurà d'indicar les superfícies sobre les que desitja actuar d'acord amb l'Annex 3.

El model d'explotació comercial ha de descriure de quina manera el licitador configurarà l'espai comercial principal que actuarà com a locomotora juntament amb l'espai susceptible d'acollir les parades del mercat, l'aula gastronòmica i l'espai destinat a usos compartits i complementaris i els espais comuns.

El licitador haurà de presentar una Memòria del projecte de gestió i explotació comercial que contempli la totalitat dels espais objecte de concessió i que esdevingui un espai innovador i de confluència de múltiples activitats comercials i gastronòmiques.

El posicionament estratègic de la locomotora comercial i del conjunt d'espais comercials, i/ o gastronòmics, hauran de tenir una coherència amb els valors del mercat en el seu conjunt, atorgant rellevància a la qualitat de l'oferta global i dels productes en qualsevol dels formats.

La zona de parades de mercat es farà segons les fórmules establertes en la legislació vigent. El conjunt d'activitats que corresponen a les parades del mercat ha d'estar ocupat per empresaris independents i no poden formar part de l'empresa o grup d'empreses adjudicatàries. Aquesta condició no impedeix que es puguin establir relacions i acords contractuals entre ambdues fórmules comercials per tal d'aconseguir una millor integració en l'espai.

La superfície destinada a parades de mercat podrà estar configurada per parades amb activitat de venda assistida, venda no assistida i venda amb degustació de productes alimentaris frescos, secs o preparats principalment.

El concessionari explotará segons la seva estratègia empresarial la superfície comercial destinada a la locomotora. Així mateix pot plantejar en la seva proposta comercial incloure també una part destinada a parades de mercat.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

Gestió de l'equipament

El nou concessionari gestionarà el servei de la concessió demanial adjudicada, sota el seu propi risc, així mateix l'espai de l'aula gastronòmica i espais d'usos compartits i complementaris, aportarà els mitjans personals, materials i tècnics necessaris d'acord a les fórmules de gestió públic privada existents.

Es constituirà una Comissió Gestora publico-privada de l'equipament comercial MM de Fleming, formada per representants de l'Ajuntament de Lleida i l'adjudicatari de la concessió demanial, que serà la que vetllarà per una coherència en el conjunt de l'oferta comercial.

La Comissió Gestora vetllarà per la gestió conjunta de l'equipament, la promoció, i dinamització de totes les activitats econòmiques que hi formin part així com pel correcte compliment de les obligacions de l'adjudicatari i de l'Ajuntament expressades en aquest plec, i d'aquelles que es puguin derivar dels acords posteriors que prengui la pròpia Comissió. Es podran establir formules de cooperació mitjançant ordenança municipal o conveni, si s'escau.

Independentment de la forma de gestió de l'àrea d'usos compartits i complementaris, l'Ajuntament hi exercirà la necessària intervenció administrativa, la vigilància sanitària i totes les funcions que impliquin exercici d'autoritat i siguin de la seva competència.

El concessionari haurà de disposar la zona de parades de mercat, l'aula gastronòmica i els espais d'usos compartits i complementaris i zona de serveis de tal manera que puguin funcionar independentment de la locomotora, que es puguin tancar sense cap afectació ni disfunció pels usuaris ni paradistes.

6.3 MANTENIMENT, NETEJA, CONSERVACIÓ I SISTEMES DE CONTROL I SEURETAT DE L'EDIFICI I DE LES INSTAL·LACIONS

El concessionari haurà de garantir la perfecta conservació arquitectònica i de les instal·lacions de l'edifici fins al termini final de la concessió.

El concessionari haurà de presentar un Pla de manteniment, neteja, conservació i sistemes de control i seguretat normatiu i preventiu de l'equipament en el moment de fer el projecte executiu, relatiu a les instal·lacions de l'equipament segons normatives vigents i que haurà de ser aprovat per l'Ajuntament.

L'adjudicatari serà responsable del compliment d'aquest Pla de l'equipament. Aquest Pla de manteniment normatiu i preventiu serà objecte de revisió i actualització amb caràcter bianual, o en cas de canvi normatiu, i que haurà de ser aprovat per la Comissió Gestora.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

En aquesta actualització bianual del citat Pla, s'hauran d'aportar les actes d'inspecció realitzades per part de les EIC's així com les revisions corresponents realitzades per l'empresa habilitada, amb els resultats favorables.

En el moment de la posada en marxa de l'equipament caldrà aportar còpia dels projectes de legalització de les respectives instal·lacions.

El concessionari haurà de complir totes les obligacions i tasques incloses en el Pla de manteniment, neteja, control i conservació de l'equipament comercial - MM Fleming, que incorporaran a més a més els requeriments sanitaris exigibles en les instal·lacions de comerç alimentari.

Dins el període vigent de la concessió, l'adjudicatari vindrà obligat a fer-se càrrec de la gestió i de l'execució de:

- La conservació en perfecte estat d'ús i estètica.
- El manteniment normatiu, preventiu i correctiu de tots els serveis i instal·lacions.
- La neteja de l'edifici i de les instal·lacions.
- Control de plagues.
- Despeses corresponents al cost dels subministraments, consum elèctric, aigua, gestió dels residus.
- Les reparacions, renovacions o de millores per una correcta explotació de l'equipament.
- Instal·lació, manteniment, i servei de central d'alarma
- Requeriments sanitaris exigibles en les instal·lacions de comerç alimentari
- Servei de manteniment de guàrdia 24h, 365 dies, amb un telèfon d'atenció. Aquest servei caldrà comunicar-lo al departament de manteniment d'edificis.
- Legalitzacions de les instal·lacions existents i en cas de modificació de les instal·lacions, actualització de les legalitzacions.

El concessionari s'haurà de fer càrrec de la totalitat de les despeses que generin el manteniment i la conservació de l'edifici i de les seves instal·lacions.

El concessionari també es farà càrrec de la totalitat de les despeses corresponents al manteniment i conservació de qualsevol millora en obra o instal·lacions que s'hagi executat en la reforma de l'equipament.

L'Ajuntament contribuirà a les despeses dels subministraments, del manteniment i conservació, en relació i de forma proporcional a la superfície afectada d'explotació directa municipal, no concessionada.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

Les obres i instal·lacions realitzades revertiran a l'Ajuntament de Lleida, en perfecte estat de conservació i lliures de càrregues i gravàmens, en finalitzar el període de concessió per qualsevol causa o motiu.

7.- DESPESES QUE HAURÀ D'ASSUMIR L'ADJUDICATARI

Sense perjudici d'altres obligacions econòmiques que s'estableixen en el present plec a càrrec de l'adjudicatari, aquest haurà de satisfer en la forma i els terminis que li siguin assenyalats, les despeses següents:

1. Les ocasionades com a conseqüència del procediment públic i la posterior adjudicació del contracte, fins i tot si aquesta publicació s'ha fet amb tarifa d'urgència.
2. Les despeses notariales derivades de la formalització del contracte de concessió mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, en cas que a petició de l'adjudicatari sigui aquest el mitjà de formalitzar el contracte.
3. Les despeses corresponents a l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO)
4. Els tributs estatals, autonòmics o locals que es generin en mèrits de l'adjudicació de la part que correspon a la concessió i l'execució i compliment de l'objecte contractual, així com les que es generin en la intervenció administrativa corresponent. A més de les despeses de subministraments i serveis i totes les altres que originin les obres i instal·lacions de la subsegüent explotació i conservació d'aquests béns.
5. Les despeses econòmiques que es puguin generar fruit dels acords privats entre el concessionari i els titulars de les activitats dels espais descrits amb els codis 3, 4, 5 i 6.
6. Les despeses de l'estudi estructural i de viabilitat de l'edifici.
7. L'adjudicatari ha de pagar l'Impost sobre Béns Immobles corresponent a les construccions i instal·lacions durant el termini en què sigui concessionari fins a la reversió, en la part correspon a la superfície adjudicada. Aquest deure s'entén que fa referència a qualsevol altre tribut que, si escau, s'estableixi en modificació de la regulació de les hisendes locals que gravi la titularitat del centre.
8. Els honoraris relatius a la redacció dels projectes de les obres o equipament a executar, la direcció facultativa de les mateixes i la coordinació en matèria de seguretat i salut.
9. La reposició de l'import de la garantia definitiva, en el cas de disminució d'aquesta garantia com a conseqüència de la imposició de penalitzacions econòmiques o qualsevol altra causa.
10. Les despeses derivades de la reversió.
11. Les despeses necessàries per a la posada en funcionament de l'edifici i espai objecte de concessió.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

8.- OBLIGACIONS DEL CONCESIONARI

8.1. Obligacions econòmiques i financeres

- a) El concessionari estarà obligat a realitzar les inversions necessàries per la reforma i adequació, tant interior, exterior i soterrani així com millora de les infraestructures sobre l'equipament per poder allotjar les activitats i serveis del nou equipament, amb anterioritat a l'explotació comercial, d'acord amb el projecte d'obres aprovat.
- b) Les inversions en la reforma de l'equipament i de les infraestructures s'efectuaran a risc i ventura de l'adjudicatari, qui assumirà els riscos econòmics derivats de la seva execució, posada en funcionament i explotació comercial.
- c) El concessionari tindrà l'obligació mentre durin les obres de reforma de garantir el funcionament ordinari de les activitats que tenen una concessió o contracte d'arrendament vigent. En el cas d'impossibilitat de mantenir el funcionament ordinari, en el moment de l'inici de les obres de reforma i rehabilitació, vindrà obligat a oferir als operadors econòmics que disposin en aquell moment de concessió vigent del MM de Fleming, parades i/o locals comercials de les mateixes dimensions i característiques; o bé, alternativament, abonar el cost del lucre cessant, durant el termini d'execució de les obres si aquestes afecten l'activitat comercial existent.
- d) El concessionari vindrà obligat, si es del seu interès, al pagament de les despeses econòmiques que es puguin generar fruit dels acords privats entre el concessionari i els titulars de les activitats dels espais descrits en l'Àmbit 2 amb els codis 3, 4, 5 i 6.

8.2. Altres obligacions de caràcter general

- a) Formalitzar el contracte de concessió conforme amb el que estableix el present plec.
- b) Portar a terme les obres de reforma i rehabilitació necessàries en l'edifici per a l'execució de l'objecte del contracte, incloent les de la superfície no concessionada i que l'Ajuntament explotará de forma directa.
- c) Lliurar a l'Ajuntament un cop finalitzades les obres, la superfície i espai no concessionada, que hauran d'estar a un nivell d'acabat d'infraestructura bàsica en el que les instal·lacions i subministraments bàsics siguin plenament registrables.
- d) Assegurar el funcionament dels serveis necessaris per a que les parades i/o locals comercials amb contracte puguin seguir amb la seva activitat.
- e) Rescabalar els danys que es derivin del funcionament de l'equipament i indemnitzar dels perjudicis que puguin ocasionar tant a tercers com al propi Ajuntament de Lleida.
- f) El concessionari està obligat a conservar en perfectes condicions les instal·lacions. Seran al seu càrrec les reparacions que s'efectuïn, així com



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

- l'abonament dels desperfectes que s'observin a l'acabament del contracte i excedeixin del deteriorament normal derivat de l'ús habitual.
- g) L'entitat concessionària, i els subcontractistes en el seu cas, tindran que acomplir les obligacions que en cada moment els hi correspongui en matèria fiscal, laboral, de seguretat social, protecció al medi ambient i de prevenció de riscos laborals. L'incompliment d'aquestes obligacions per part del contractista o la infracció de les disposicions vigents sobre seguretat per part del personal tècnic designat per ell, no implicarà cap responsabilitat per a l'Ajuntament. Sense perjudici d'això exposat, l'Ajuntament de Lleida podrà requerir al contractista perquè acrediti documentalment el compliment de les referides obligacions.
 - h) Als efectes de control per part de l'Ajuntament de Lleida, i sense que això impliqui no obstant que aquest assumeixi cap obligació al respecte, el contractista haurà d'acreditar, sempre que li sigui requerit per l'Ajuntament de Lleida el tenir acomplides totes les obligacions del present Plec, posant a disposició de l'Ajuntament de Lleida, en tot moment, els documents i comprovants que ho acrediti i aquest ho sol·liciti.
 - i) L'entitat concessionària respondrà amb caràcter exclusiu, quedant l'Ajuntament de Lleida al marge de l'acompliment de qualsevol d'aquestes obligacions, tant pròpies del contractista com dels seus subcontractistes, en el seu cas.
 - j) Igual control a que es refereixen els apartats e) i f) l'Ajuntament de Lleida podrà exigir al concessionari, respecte a l'acompliment pels seus subcontractistes de totes les obligacions esmentades.
 - k) El concessionari està obligat a posar en coneixement de l'Ajuntament de Lleida qualsevol anomalia o pertorbació que es produeixi en l'explotació i en general qualsevol irregularitat que provoqui un deteriorament de l'edifici concessionat o de les instal·lacions ubicades en el mateix que pugui afectar l'estat dels mateixos al moment de la reversió.
 - l) A mantenir una pòlissa d'assegurança de responsabilitat segons l'establert en aquest PCAP durant tota la vigència de la concessió
 - m) Abonar el cànon d'acord a la superfície objecte de la concessió.
 - n) L'adjudicatari queda expressament obligat a mantenir absoluta confidencialitat i reserva sobre qualsevol dada que pogués conèixer amb ocasió del compliment del contracte.
 - o) L'adjudicatari serà responsable, amb caràcter únic i exclusiu, i sense que pugui traslladar aquesta responsabilitat a l'Ajuntament de Lleida, de qualsevol accident que pogués passar a tot el personal, tant propi de l'entitat concessionària com d'empreses subcontractistes, o terceres persones, com a conseqüència directa o indirecta de la realització de les obres, de les instal·lacions o a la seva posterior gestió i explotació.
 - p) El concessionari es responsabilitzarà plenament front a les autoritat laborals i exclusivament front a l'Ajuntament de Lleida, de qualsevol infracció a les normes de seguretat en la que es pogués incórrer durant la realització dels treballs esmentats al paràgraf anterior.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

- q) Permetre que en qualsevol moment l'Alcaldia o qualsevol que la representi, i els funcionaris administratius i tècnics competents puguin inspeccionar les instal·lacions i l'explotació de l'equipament.
- r) Sufragar directament i en la seva totalitat les despeses derivades de càrrega tributària que hagi de satisfer a la Hisenda Pública o Municipal en proporció a l'objecte de la concessió
- s) Les despeses de subministres i serveis i totes aquelles que originin les obres, instal·lacions i explotació i conservació de l'equipament en relació a la superfície afectada per la concessió.
- t) Complir rigorosament les normes de la legislació laboral, fiscal i sanitària i de policia en general.
- u) Rescabalar els danys i indemnitzar els perjudicis que pugui causar a l'Ajuntament i a tercers.
- v) Complir la resta d'obligacions que deriven d'aquest Plec o de les disposicions que siguin d'aplicació.

9.- DRETS DEL CONCESSIONARI

- a) El dret a utilitzar els béns de domini públic de l'administració concedent necessaris per a la construcció, modificació, conservació i explotació de les instal·lacions proposades en el projecte, si s'escau.
- b) El dret a cedir la concessió d'acord amb allò previst a l'article 214 de la Llei 9/2017, de 8 novembre (LCSP), prèvia autorització expressa de l'òrgan competent de l'Ajuntament.
- c) El dret a l'arrendament dels espais on s'han d'allotjar les parades de mercat o aquells espais determinats de l'equipament per a l'execució del contracte i/o per a la seva explotació d'acord amb l'objecte de la concessió previst en la Clàusula 1a., d'aquest Plec.
- d) Qualsevol altres que li siguin reconeguts per la Llei 9/2017, de 8 novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) o altres Lleis o pel present Plec.

10.- INDEMNITZACIÓ DE DANYS I PERJUDICIS

El concessionari respondrà de tots els danys i perjudicis causats a tercers o de qualsevol altre índole durant la duració del contracte, sense dret a indemnització llevat que hagin estat ocasionades com a conseqüència immediata i directa d'una ordre de l'Ajuntament de Lleida.

11.- POTESTATS I OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA

Els drets i obligacions concrets de Ajuntament de Lleida, relatius a la present concessió administrativa, seran els següents:



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

11.1. Potestats

- a) Gestionar i explotar la superfície no concessionada que correspondrà com a mínim a una superfície de 300 m², de l'àmbit del CODI 2, per allotjar espais destinats a parades de mercat.
- b) Interpretar el contracte i resoldre els dubtes que ofereixi el seu acompliment.
- c) L'Ajuntament no participarà en el finançament del projecte, ni assegura l'adjudicatari una recaptació o rendiment mínim, ni li atorgarà cap subvenció.
- d) Fiscalitzar la gestió del concessionari. A aquest efecte, l'Ajuntament de Lleida pot inspeccionar el servei, les obres, les instal·lacions i la documentació relacionada amb l'objecte de la concessió, i dictar ordres per mantenir o restablir la prestació corresponent.
- e) L'Ajuntament de Lleida es reserva el dret d'efectuar les comprovacions que estimi convenients, i amb preferència aquelles relatives a la seguretat de les instal·lacions. A aquests efectes, un facultatiu de l'Ajuntament de Lleida podrà, en qualsevol moment i sense previ avís, efectuar in situ el control de qualitat oportú, aixecant, en el seu cas, acta de no conformitat, que podrà donar lloc a la corresponent penalització.
- f) Imposar al concessionari les sancions pertinents per raó de les infraccions que hagi comès en la prestació del servei.
- g) Acordar la resolució del contracte en els termes previstos en l'article 279 de la LCSP.
- h) Qualsevol altre dret reconegut en la LCSP o en altres lleis.
- i) Exigir el cànon de la concessió, inclòs per la via de constrenyiment si fos necessari.
- j) Rescatar la concessió, quan per raons d'interès públic sigui procedent.

11.2 Obligacions

- a) Atorgar al concessionari la protecció adequada perquè pugui executar les obres degudament, si s'escau.
- b) Garantir al concessionari el gaudiment pacífic dels bens objecte de la concessió.
- c) Indemnitzar al concessionari en els casos de rescat de la concessió.
- d) Establir els mecanismes necessaris (ordenances, convenis, ...) per a la cooperació amb el concessionari envers a la gestió conjunta de l'equipament i la col·laboració publico-privada, a través de la Comissió Gestora, i el compliment dels acords adoptats.

12.- TERMINIS

El terminis seran els següents:

- a) La presentació de les ofertes per part dels licitadors serà de 6 mesos des de la publicació d'aquesta licitació.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

- b) El termini per a la presentació del projecte executiu d'obres serà de 6 mesos des de la data de formalització del contracte.
- c) El termini per a l'inici de les obres de reforma de l'equipament serà de 3 mesos des de la data d'aprovació del projecte executiu de les obres.
- d) El termini per a la realització i l'acabament de les obres de reforma de l'equipament serà de 12 mesos.

13. PENALITZACIONS

El concessionari serà responsable i podrà ser sancionat, tant per l'Ajuntament de Lleida en la seva qualitat de titular del domini públic ocupat, com per altres administracions competents per raó de la matèria, per qualsevol infracció prevista per l'ordenament jurídic que tingui relació directa o indirecta amb l'execució de les prestacions incloses en la concessió.

Els incompliments es classifiquen en molt greus, greus i lleus d'acord amb la tipificació següent:

▪ Incompliments molt greus

1. La falta d'actualització de les instal·lacions i les construccions per tal d'adaptar-se i complir amb la normativa vigent.
2. Impagament del cànon de la concessió.
3. Impedir el funcionament ordinari de les activitats amb concessió vigent.
4. La no execució de les obres de reforma i rehabilitació necessàries de l'espai on s'allotjaran les parades de mercat a lliurar a l'Ajuntament, en l'estat d'acabat fixat, en el que les instal·lacions i subministraments estiguin en un format registrable.
5. La no execució de l'Aula Gastronòmica, així com dels espais comuns i zona de serveis.
6. Incompliment del Pla de manteniment, neteja, conservació, sistemes de control i seguretat normatiu de les instal·lacions de l'edifici.
7. Desatendre l'obligació de la legalització de les respectives instal·lacions.
8. Incompliment de qualsevol dels punts presentats i avaluats en la proposta que es troben en l'apartat de criteris de valoració no avaluables de forma automàtica.
9. Les infraccions que causin lesions a la seguretat, la salubritat i els interessos legítims dels usuaris de les instal·lacions.
10. Incompliment de les obligacions en matèria laboral, de seguretat social, protecció del medi ambient i de prevenció de riscos laborals.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

11. Incompliment dels terminis establerts en aquests plecs.
12. La reiteració de tres incompliments greus.

▪ Incompliments greus

Amb caràcter general, es consideren incompliments greus:

1. La desobediència per part de l'adjudicatari de les disposicions i instruccions de l'Ajuntament sobre la conservació de les instal·lacions, quan posi en perill l'explotació o la seguretat dels usuaris.
2. Introduir variacions o canvis en qualsevol de les activitats, sense disposar de la necessària autorització de l'Ajuntament.
3. No atendre als requeriments que realitzi l'Ajuntament ni acatar les resolucions i acords que aquest adopti.
4. Tota acció o omissió que escurci la vida útil de les instal·lacions o les obres o en menyscabi el valor econòmic.
5. L'oposició o el fet de dificultar la inspecció que l'Ajuntament estimi convenient per a comprovar el control del grau de manteniment i conservació del centre i les seves instal·lacions o del funcionament del servei.
6. Destinar les instal·lacions o material a usos diferents dels assenyalats específicament en aquest plec, sense l'autorització de l'Ajuntament.
7. No subscriure les pòlisses d'assegurança exigides en aquest plec, o subscriure-les en condicions d'inferior cobertura a les estipulades.
8. La no dotació del personal necessari per al desenvolupament de les activitats, en les degudes condicions de bon funcionament, de seguretat i vigilància de l'equipament.

▪ Incompliments lleus

1. Són lleus els incompliments imputables al concessionari que suposen deficiències en el desenvolupament normal de l'explotació de les instal·lacions però que no n'afectin desfavorablement la qualitat, la quantitat o el temps, que no siguin degudes a actuacions doloses, no posen en perill persones o coses, ni redueixen la vida econòmica dels components de la instal·lacions.

Import de les penalitzacions

Les penalitzacions que podran imposar-se són les següents:

- a) Per cada incompliment qualificat com a molt greu, multa de 15.001,00 fins a 30.000,00 euros i/o la resolució de la concessió, sense dret a indemnització.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

- b) Per les qualificades de caràcter greu, multa de 3.001,00 a 15.000,00 euros.
- c) Per les qualificades de caràcter lleu, multa de fins a 3.000 euros.

Graduació de les penalitzacions

Les penalitzacions corresponents a cada classe d'incompliment es graduaran tenint en compte els criteris objectius i subjectius següents:

- a) L'afectació de la salut i la seguretat de les persones.
- b) La possibilitat de reparació o restabliment de la realitat fàctica.
- c) El benefici derivat de l'activitat infractora.
- d) La naturalesa dels perjudicis causats.
- e) La reincidència en els incompliments.
- f) El grau de malícia del causant de la infracció.
- g) El grau de participació en el fet per títol diferent de l'auditoria.
- h) La no atenció del requeriment municipal.

Imposició de les penalitzacions

Serà competent per a la imposició de les penalitzacions l'òrgan de contractació, a proposta dels serveis tècnics municipals i prèvia audiència al contractista.

L'import de les multes el pagarà l'adjudicatari en el termini màxim dels trenta (30) dies naturals següents al de la seva notificació.

De no satisfer-se dins d'aquest termini, les multes es faran efectives d'acord amb la prelació següent:

- a) Incautació de la garantia definitiva en l'import necessari per cobrir la multa imposada. A tal efecte, l'adjudicatari haurà de completar la garantia incautada. Si no ho fes en el termini donat per l'Ajuntament, la quantitat que falti completar tindrà a tots els efectes la consideració de cànon i es podrà exigir per via de constrenyiment i podrà donar lloc a l'establert en la clàusula corresponent al no pagament de cànon.
- b) Quant a l'abonament de l'import de les multes no quedi cobert en la seva totalitat per la garantia definitiva, l'Ajuntament podrà utilitzar els mitjans d'execució forçosa que preveu la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques o norma vigent aplicable al cas.

La imposició de les multes tindrà lloc sens perjudici dels danys i perjudicis que siguin exigibles per part de l'Ajuntament.



Ajuntament de Lleida

Regidoria de Promoció de la Ciutat
Departament: Mercats
Exp. PAT_CONC_2024_003

L'import de les sancions podrà ésser actualitzat, cada cinc anys, per l'Ajuntament de Lleida en funció de les variacions de l'IPC o índex que el substitueixi.

Lleida, a la data de la signatura electrònica.

La cap unitat tècnica de mercats i via pública