

MEMORIA DE NECESIDAD, IDONEIDAD Y EFICIENCIA DEL CONTRATO DE OBRAS DE "REHABILITACIÓN DEL ANTIGUO MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS DE LEGAZPI. PLAZA DE LEGAZPI 7. DISTRITO DE ARGANZUELA".

N.º Expediente: 300/2024/00008

El artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) establece:

"Las entidades del sector público no podrán celebrar otros contratos que aquellos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, cuando se adjudique por un procedimiento abierto, restringido o negociado sin publicidad, deben ser determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación."

Desde la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio del Área de Obras y Equipamientos se ha desarrollado un proyecto de ejecución para transformar el antiguo mercado de frutas y verduras en un conjunto de espacios dedicados al servicio de la administración pública, fundamentalmente, oficinas destinadas al empleo público y locales destinados a dotaciones públicas como nuevos equipamientos.

La edificación existente, una vez rehabilitada y puesta en valor, albergará:

- 1) Realoho de dos servicios públicos existentes en las inmediaciones (Agencia Tributaria Sur y Oficina de Objetos Perdidos) que actualmente se encuentran en locales de terceros sujetos a rentas externas.
- 2) Puestos de trabajo de empleados que actualmente ocupan edificios de terceros sujetos a rentas externas (C/ Bustamante, 16 y C/ Ribera del Sena, 21).
- 3) Sala polivalente.
- 4) Aulas de formación/estudio.
- 5) Zona de archivo.
- 6) 3 locales dotacionales públicos.

7) 211 plazas de garaje.

Una vez entregado el proyecto y supervisado favorablemente, a fin de coadyuvar a la consecución de los objetivos citados anteriormente, la Dirección General Arquitectura y Conservación del Patrimonio tiene previsto en el ámbito de sus inversiones la Rehabilitación del antiguo mercado de frutas y verduras de Legazpi. Plaza de Legazpi 7. Distrito de Legazpi.

El objetivo del proyecto principalmente es la adecuación e implantación en el edificio de superficie de oficinas para los servicios municipales, cuya dotación cubre aproximadamente 2.500 puestos de trabajo, mediante la ejecución de la envolvente total del edificio sobre rasante y la ampliación mediante el desarrollo de la plaza central y los dos sótanos bajo ella. De forma complementaria y para una fase posterior, se plantean en el edificio otras áreas de equipamiento de las que se ejecutará únicamente su envolvente exterior, quedando fuera del alcance del proyecto su desarrollo completo. Tratándose de un edificio con protección volumétrica, se plantea una envolvente, tanto a nivel de cerramientos como de la cubierta, que respeta el eje longitudinal de luz cenital existente en el proyecto del mercado original. Los acabados propuestos dan respuesta a los requerimientos de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (C.L.P.H.), planteando soluciones que intentan recuperar el carácter del antiguo mercado de frutas y verduras.

Además, se plantean los núcleos de acceso, evacuación y comunicaciones cumpliendo las normativas de aplicación, así como las instalaciones, acometidas y trazados de saneamiento. La disposición de los núcleos se realiza de forma que el espacio interior tenga la mayor continuidad visual posible. Bajo rasante se ejecutan dos plantas, una primera donde se aloja el anillo de instalaciones de todo el edificio junto con los archivos y las aulas de formación. Y un segundo nivel destinado a aparcamiento.

La competencia corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio, con arreglo a lo dispuesto en el apartado 9.º 1.1 a) del Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 29 de junio de 2023 de Organización y Competencias del Área de Obras y Equipamientos:

9º Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio.

1.1 Inmuebles Municipales

a) Realizar las obras de construcción, gran reforma, rehabilitación y conservación de los inmuebles demaniales, patrimoniales y de aquellos que estén sujetos a cualquier tipo de uso del Ayuntamiento de Madrid, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los distritos y al Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad en relación con los

aparcamientos e infraestructuras urbanas de transportes y en materia de movilidad en los ámbitos que afecten a tramos urbanos de carreteras de titularidad del Estado o ramales de acceso al viario M-30

Por tanto, al tratarse de una obra nueva de gran reforma y rehabilitación le corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio su realización.

Asimismo, se considera que el objeto del presente contrato resulta idóneo para satisfacer las citadas necesidades, que han sido concretadas a través del correspondiente proyecto de obras, incluido en el expediente.

Las actuaciones previstas en este proyecto de obras, no están incluidas en ningún otro contrato, ni se realizan directamente por parte del Ayuntamiento de Madrid.

De conformidad con los criterios establecidos en el Ayuntamiento de Madrid en el ámbito de la contratación pública, en el presente contrato se incorporan cláusulas de contenido social. Concretamente, se ha incluido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares una cláusula específica en la que se detallan las obligaciones sociales que deberá cumplir la empresa adjudicataria y otra en la que se incorpora una condición especial de ejecución, las cuales se han establecido en relación con el objeto del contrato, dando cumplimiento a lo establecido en la Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal, así como a lo regulado sobre este tema por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Por lo demás, no se dan en este caso los requisitos que prevé el artículo 30 de la LCSP para la ejecución de las obras por la propia Administración.

La Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio carece de los medios necesarios para llevar a cabo tal cometido, por lo que resulta imprescindible recurrir a la contratación de una empresa externa para que lo lleve a efecto.

El valor estimado del contrato asciende a la cantidad 73.975.945,46 euros (IVA excluido).

En virtud de todo lo expuesto, en base a las razones de interés público señaladas anteriormente y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el contrato que se propone tramitar se considera idóneo, eficiente y adecuado para satisfacer las necesidades expuestas.

El presupuesto base de licitación del contrato asciende a 73.975.945,46 euros. El importe resultante de aplicar el 21% de IVA es 15.534.948,55 euros, por lo que el



presupuesto total del contrato, IVA incluido, asciende 89.510.894,01 euros y el plazo de ejecución previsto es de 30 meses.

Firmado electrónicamente

EL DIRECTOR GENERAL DE ARQUITECTURA Y
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

Alfonso Murga Mendoza