Mercado de Orcasur. Madrid

Plaza del Pueblo-Avenida de Orcasur

Se propone la intervención en un mercado municipal que se encuentra en una parcela de 1.880 m2 en el barrio de Orcasur en el distrito de Usera.

El ámbito está situada al sur del municipio en la primera corona metropolitana y está bien conectado por transporte público. Se trata de un barrio residencial muy vulnerable, que por su potencial de revitalización y transformación se incluye como un "área de oportunidad" en el Plan Estratégico para la Regeneración Urbana de Madrid.

El objeto de concurso es el edificio del mercado que constituye el centro del barrio de Orcasur. Opcionalmente, los candidatos también pueden proponer extender la propuesta al edificio vecino, propiedad del ayuntamiento de Madrid y que actualmente está parcialmente ocupado por asociaciones vecinales.

Los concursantes deberán proponer un proyecto que incluya la revitalización del mercado en la planta baja y nuevas actividades en el resto de las plantas. La reestructuración conllevará la reubicación de la entrada principal del mercado a través de la Plaza del Pueblo para que su actividad pueda extenderse a la plaza revitalizando este espacio público.

El objetivo principal es fundamentalmente de carácter ambiental y social, se trata de conseguir un equipamiento que beneficie a la población del distrito, integrando a los vecinos del barrio, generando nuevas oportunidades de empleo, ayudando al emprendimiento local, la economía social y solidaria.
Se persigue una idea innovadora para la transformación y regeneración social de un barrio vulnerable.



Programa esperado:
El Ayuntamiento de Madrid espera que en las propuestas que se presenten se mantenga el mercado tradicional en la planta baja, proponiendo para las plantas superiores actividades complementarias que revitalicen este lugar tan importante para la vida social del barrio.

Propietario:
El Ayuntamiento de Madrid.

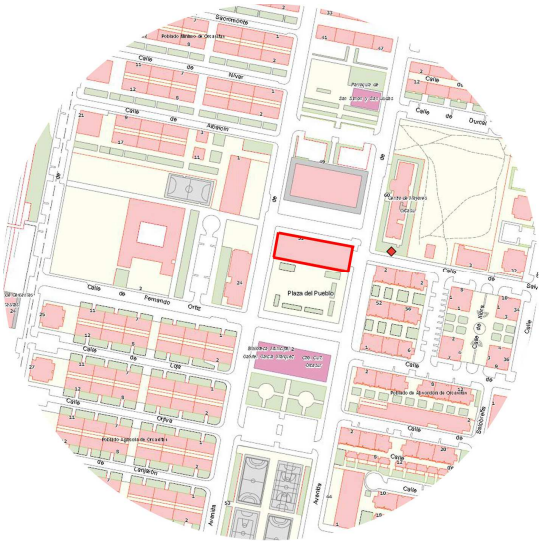
Superficie del sitio:
1.880 m2 (A), y 2,300 m2 de espacio opcional (C).

Tipo de transferencia de propiedad prevista:
Concesion con una duración máxima de 25 años, ampliable a 50 años si conlleva la ejecución de obras además de la gestión del servicio

Presentación del sitio y expectativas para su reurbanización

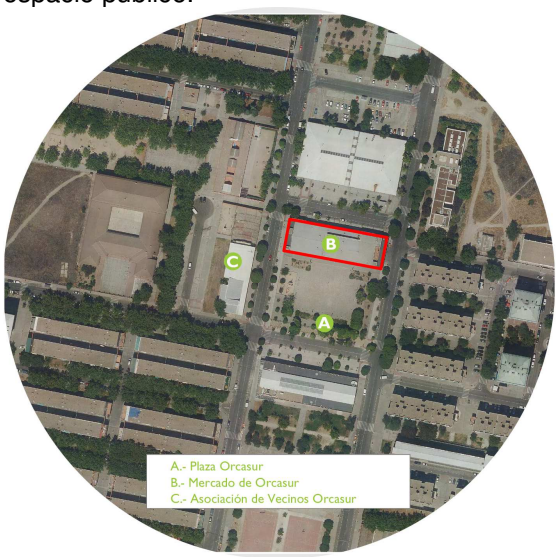
El “Mercado de Orcasur” es una actuación recogida en la Estrategia de Regeneración Urbana de Madrid (Plan MAD-RE). Se considera que tiene un carácter estratégico puesto que ha surgido de las prioridades y oportunidades expresadas por la Junta Municipal de Distrito y de las propuestas derivadas de la participación vecinal. Es un área de oportunidad prioritaria, con potencial para mejorar la estructura urbana actual del distrito de Usera, en el que se enclava.

Se propone intervenir en un mercado municipal que constituye el centro del barrio de Orcasur. El mercado, es un edificio de dos alturas con una superficie construida de 5.137 m^2, sobre una parcela de 1880 m2, en una situación de semiabandono, aunque estructuralemente está en buenas condiciones.



Actualmente está cedido el uso a una asociación de comerciantes, pero debido a los escasos comercios presentes, el Ayuntamiento ha iniciado la rescisión de dicha concesión. No obstante, se deberá tener en cuenta la posible relocalización de los comerciantes que están funcionando en la actualidad en el mercado y en los entornos próximos de este ámbito (12 puestos) con el objetivo de mantener la actividad del tejido productivo y social existente.

Actualmente el mercado tiene su entrada principal de espaldas a la plaza del Pueblo (A). Es de vital importancia relacionar el mercado con esta plaza, cambiando su entrada para que la actividad del mercado pueda contribuir a la revitalización de este espacio público.



En las proximidades se localizan otros equipamientos que confieren a este ámbito el carácter de centro del barrio, como el edificio dotacional indicado en los planos como C, que alberga una asociación vecinal.

La zona propuesta se circunscribe a la parcela B del mercado, pero se estima necesario considerar la relación que tiene con la plaza y los otros dos edificios que la configuran: la asociación de vecinos C y la biblioteca, tanto a nivel proyectual como de actividades que se integren en el propio mercado.

Al otro lado de la plaza hay un polideportivo y un centro municipal de mayores. El mercado es prácticamente el único comercio existente, pero se localiza en un entorno con problemas de convivencia y de inseguridad en el uso del espacio, por lo que es precisa una actuación de regeneración urbana que revitalice el entorno y genere nuevas dinámicas de uso y convivencia para la población residente. Actualmente se percibe como un lugar inseguro y abandonado.

Se valorará positivamente si el proyecto que se presente también hace algún tipo de propuesta para el edificio de la asociación de vecinos, que se encuentra en muy malas condiciones, aunque éste no forme parte del ámbito de actuación obligatorio.

Las población actual del barrio de Orcasur es de 13.456 habitantes con bajos índices de renta y alta tasa de desempleo por lo que resulta un lugar prioritario para la política de regeneración urbana. Actualmente hay establecida una línea de ayuda a las comunidades de vecinos para la rehabilitación de sus edificios.

La zona propuesta es accesible con vehículo motorizado desde la autovía urbana de circunvalación M-40 y las avenidas de Andalucía y los Poblados, todas ellas importantes ejes de comunicación de la ciudad de Madrid. La zona está a 5 minutos andando de la estación de ferrocarriil de Orcasitas donde dan servicio las líneas C-4 y C-5 de cercanías y a 15 minutos de la estación de metro San Fermín-Orcasur con acceso a la linea 3 de metro. También cuenta con servicio de las líneas 78 y 116 de autobús que comunican el barrio con el centro de Mardrid y con el distrito vecino de Carabanchel.

El objetivo principal para esta zona es fundamentalmente de carácter social; se trata de conseguir integrar a la población en un proyecto que favorezca la conviviencia ciudadana, genere nuevas oportunidades de empleo, ayude al emprendimiento local y también genere nuevos servicios urbanos y equipamientos que beneficien a la población del distrito, pensando también en integrar la economía social y solidaria. Se deberá mantener la actividad comercial pero se podrán integrar otros usos compatibles con el planeamiento, se valorará positivamente la innovación en el ámbito gastroalimentario.

En definitiva se persigue una transformación y regeneración social a través de la creación de un nuevo centro de barrio.

En todo caso la propuesta de intervención en este ámbito, en la medida que será considerada una herramienta para la regeneración estratégica de este distrito de la ciudad de Madrid, tendrá que estar participada por diferentes agentes sociales y vecinales que tienen un papel decisivo en la transformación de este lugar.

Reglas y regulaciones de planificación específicas con respecto al desarrollo de los sitios

El planeamiento establece los siguientes condicionantes de edificabilidad y de uso para cada una de las parcelas consideradas:

Parcela A: Plaza del Pueblo tiene una superficie de 5.210 m2 y está calificada de zona verde.

Parcela B: **(objeto del la propuesta**) tiene una superficie de 1.880 m2: El Plan General califica la parcela de servicio público básico con el uso específico de abastecimiento (mercado). La superficie construida es de 5.137 m2 , una altura máxima de 3 alturas y la posibilidad (artículo 7.10.6 del Plan General del 97) de que los edificios existentes puedan ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional.

Parcela C, **(área opcional de intervención**), tiene una superficie de 2.300 m2: El plan General califica la parcela de equipamiento básico. Actualmente está destinado a la sede de la asociación de vecinos pero los usos admisibles por el planeamietno serían también usos educativos, culturales, de salud, bienestar social y religioso. La edificación tiene una superficie construída de 905 m2, una altura máxima de 3 alturas y al igual que el mercado se le podría aumentar su edificabilidad en un 20%.

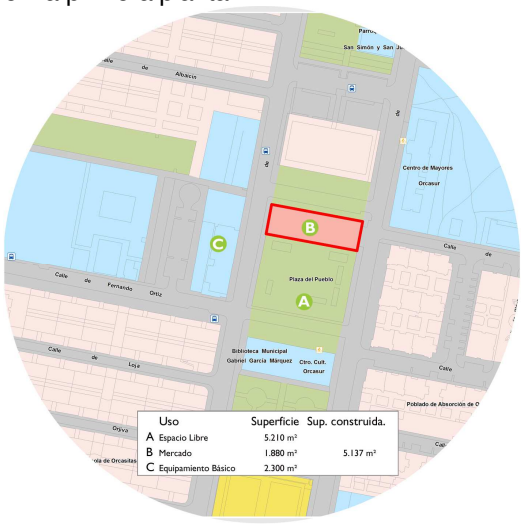
En este momento, el mercado es de propiedad municipal y está inscrito en el Inventario Municipal de Patrimonio de Hacienda. Tiene una concesión de contrato de gestión de servicio público adjudicada a la Asociación de Comerciantes, con una vigencia de 13 años a contar desde el momento actual, si bien está pendiente de finalización el trámite de rescisión de la concesión, iniciado por el Ayuntamiento. El concesionario es la Asociación Profesional de Comerciantes del Mercado de Orcasur para un periodo de 25 años. (Desde 5 de noviembre de 2007 hasta el 5 de noviembre de 2032). Debido a la situación de deuda que el concesionario mantiene con el Ayuntamiento de Madrid, se ha procedido al inicio del procedimiento de resolución del contrato de concesión. No existe disponibilidad del edificio mientras se encuentre vigente la concesión.

Por otra parte con fecha 16 de octubre de 2017 el concesionario ha solicitado el inicio de un procedimiento de preconcurso ante la jurisdicción mercantil. Cuando en este procedimiento se llegue a la aprobación del Plan de Liquidación, se procederá a la extinción de la concesión.

Para el procedimiento de licitación pública a los equipos preseleccionados, el régimen jurídico aplicable esta determinado por la naturaleza de la parcela del Mercado municipal como bien de dominio público (afecto a uso o servicio público), por lo cuál el Ayuntamiento no podrá ceder la titularidad del bien, sino únicamente la gestión indirecta del servicio público mediante concesión. El concesionario gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura con la fiscalización de la administración y la adjudicación se prevé con carácter general por licitación pública en régimen de concurrencia.

Es asimismo aplicable la normativa recogida en la Ordenanza de Mercados Municipales de 2010, que en el Capitulo I “Modalidades de Gestión”, Titulo III, que regula la gestión indirecta mediante concesión, el modo de selección de concesionarios, el traspaso de uso, las obligaciones económicas (gastos de establecimiento, conservación y mantenimiento, explotación, canon a pagar a la administración), la retribución por tarifas, procediendo en este caso contrato de gestión de servicio público mediante concesión con una duración máxima de 25 años, ampliable a 50 años si conlleva la ejecución de obras para la mejora del edificio además de la gestión del servicio.

El procedimiento contractual se desarrollará mediante procedimiento de licitación pública en régimen de concurrencia en el que los preseleccionados en la primera fase de Reinventing Cities tendrán que presentar sus ofertas y cumplir las condiciones especificas de gestión del servicio establecidas en los pliegos reguladores de la licitación, de conformidad con la Ordenanza de Mercados municipales y la legislación de contratos. Se concederá un plazo para presentación de ofertas que serán examinadas y valoradas por la Mesa de Contratación, en función de los criterios previamente establecidos, que tendrán una ponderación, y entre los que, con carácter general, se incluye el precio mínimo como canon establecido por los servicios municipales en el Pliego y la calidad y contenido del proyecto ofertado. El equipo ganador seleccionado con posterioridad a la formalización del contrato deberá desarrollar un procedimiento público de selección de los usuarios de los locales del mercado situados en la primera planta..



Desafíos climáticos o ambientales específicos para el desarrollo del sitio

Con este proyecto se trata de reforzar tres ideas claves de la Estrategía de Regeneración Urbana:

1. El impulso a la rehabilitación y regeneración de barrios con disfunciones físicas, sociales y funcionales, siendo uno de estos barrios Orcasur.

2. Apostar por un modelo más compacto, policéntrico y equilibrado en el territorio. En la periferia municipal, se sitúan distritos que alcanzan el tamaño de ciudades medias españolas, con más de 200.000 habitantes y que en ocasiones carecen de una estructura urbana reconocible como tal. Faltan lugares que tengan la vitalidad, identidad y calidad urbana que se presupone a los centros urbanos.

3. Madrid también tiene el reto de mitigación y adaptación al cambio climático, ya que el sureste del municipio, en el que se encuentra situado el mercado de Orcasur, tiene uno de los valores más desfavorables en cuanto a la isla de calor urbana. Además Madrid ha aprobado un Plan A de Calidad del Aire y Cambio Climático con el objeto de reducir la contaminación y un Plan de Madrid

más Natural para mejorar las infraestructuras verdes urbanas mediante soluciones viables basadas en la naturaleza que aplicadas en intervenciones urbanas tienen como objetivo disminuir los efectos adversos del cambio climático. Siendo de interés la aplicación de las medidas que proponen en los proyectos que se presenten.

