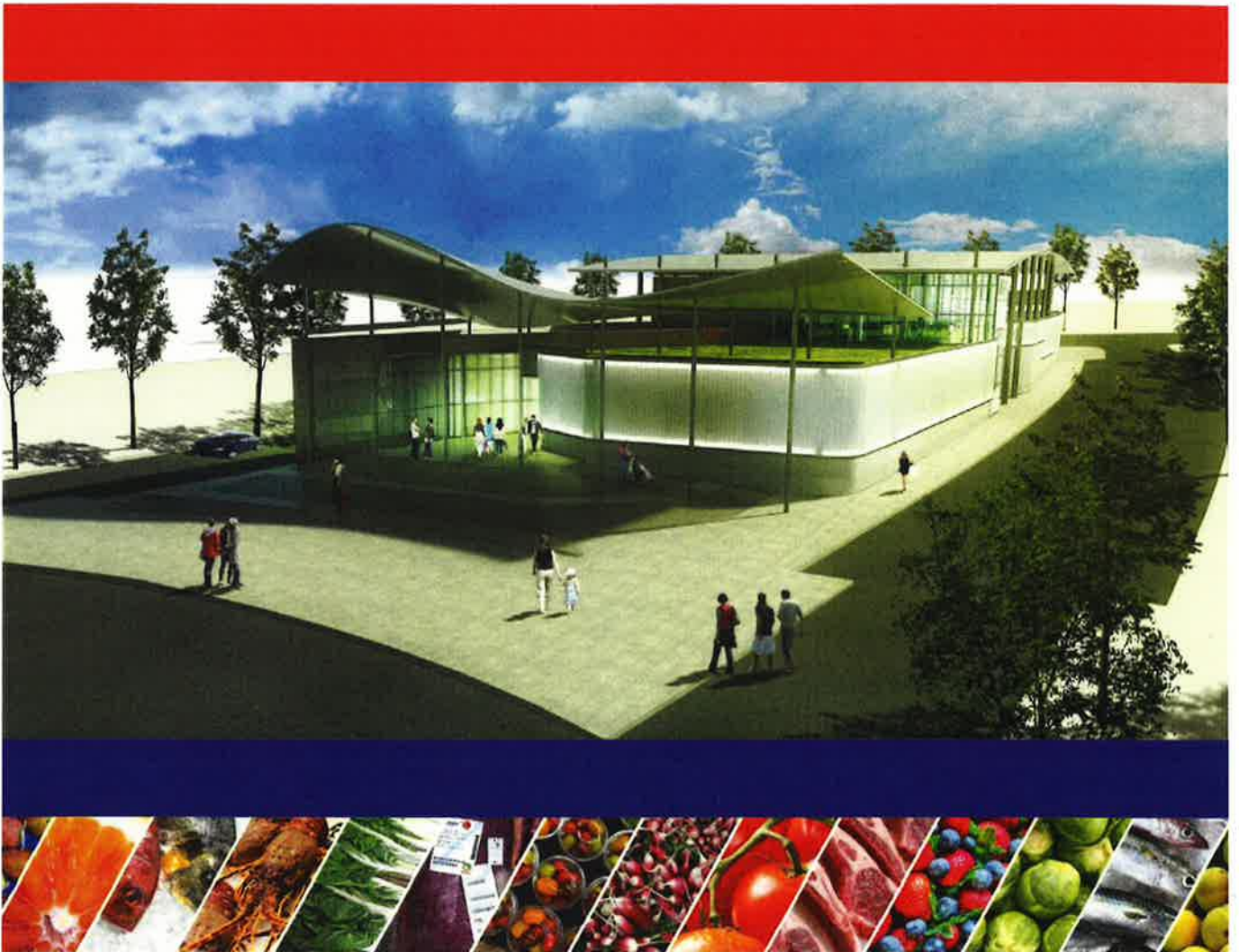


Noviembre 2018



**Un nuevo Mercado Municipal
en Parque Venecia**

Contenidos

- I.- Introducción **pág. 3**
- II.- Ubicación **pág. 5**
- III- Acerca de la viabilidad **pág. 7**
- IV.- El proyecto: **pág. 8**
 - IV.1.- Normativa aplicable
 - IV.2.- Descripción
 - IV.3.- Planos
- V.- Propuesta de la concesión **pág. 14**

I.- Introducción: hacia un modelo de consumo más sostenible en la ciudad

Zaragoza, tras un ligero incremento de 15.000 habitantes en la última década, cerró 2017 con 697.895 vecinos. En este mismo periodo de tiempo, los diferentes barrios de la ciudad han sufrido significativas variaciones, con bajas de vecinos en unos barrios e incrementos en otros, motivados sobre todos por los nuevos desarrollos urbanísticos. Las cifras demuestran que los barrios de la ciudad consolidada pierden población y que esta envejece además a un alto ritmo. Mientras, en los nuevos desarrollos del extrarradio el número de habitantes crece rápidamente, y la media de edad baja. Todo ello condiciona los servicios públicos que se demandan en cada punto de la ciudad. Las demandas de los nuevos barrios se centran en el transporte público, centros de salud, colegios, farmacias... Necesidades básicas que obligan a la administración a realizar inversiones económicas que a veces no resulta posible atender de manera inmediata.

El pasado mes de mayo, el Alcalde de Zaragoza presentó la **Estrategia Municipal de Mercados**, cuyo objetivo principal es invertir la tendencia de consumo en el extrarradio para devolver el dinamismo y la vitalidad al comercio tradicional a través de los mercados tradicionales. Se pretende fortalecer todos los mercados que tienen lugar en Zaragoza y se añade un plan concreto para la creación de 5 nuevos mercados en los próximos 10 años, denominado Plan de Mercados siglo XXI. Las zonas seleccionadas son Parque Venecia, zona Actur, Arrabal, Las Fuentes y Delicias-Oliver-Valdefierro. Todas seguirán en principio el modelo ya implantado en Valdespartera, donde se combina una superficie comercial de supermercado con los puestos de detallistas

La construcción de los nuevos mercados municipales de la ciudad pretende dotar a las zonas de expansión de la ciudad de infraestructuras que propicien el comercio tradicional de manera que la ciudad avance hacia un modelo de desarrollo más sostenible. Se trata además de hacerlo bajo un concepto de rentabilidad desde la génesis de los proyectos, de manera que no sea una carga para las cuentas de la ciudad.

Los mercados tienen un papel importante que desempeñar, no solo económicamente, sino también en términos de sostenibilidad, en cuanto a desarrollo social, medioambiental y de la planificación de la ciudad. Las cadenas de abastecimiento locales y más cortas de los mercados y el acceso normalmente peatonal a los mismos, contribuyen a una economía con menos emisiones. Además de facilitar la sostenibilidad ambiental, los mercados también pueden promover hábitos alimenticios saludables, establecer relaciones entre operadores y los clientes, y fomentar la integración cultural.

Cabe destacar también el importante resurgir que la huerta de Zaragoza está teniendo en la ciudad. Zaragoza cuenta con 440 productores agroecológicos y es una de las ciudades firmantes del Pacto de Milán primer protocolo internacional en materia alimentaria que se realiza a nivel municipal. Las ciudades que lo han firmado se comprometen a “trabajar para desarrollar sistemas alimentarios sostenibles, inclusivos, resilientes, seguros y diversificados, para asegurar comida sana y accesible a todos en un marco de acción basado en los derechos, con el fin de reducir los desperdicios de alimentos y preservar la biodiversidad y, al mismo tiempo, mitigar y adaptarse a los efectos de los cambios climáticos”. Los nuevos mercados municipales, contribuirán a todo ello.

El presente informe resume el proyecto en el que Mercazaragoza trabaja para el nuevo Mercado Parque Venecia, avanza un planteamiento de sus infraestructuras y una innovadora propuesta acerca de la como llevarlo a cabo.

II.- Ubicación

II.1.- El barrio

Parque Venecia puede considerarse todavía como una nueva zona de Zaragoza. Ubicada junto a los Pinares de Torrero y el Canal Imperial, es accesible desde la Ronda Hispanidad y el Cuarto Cinturón. El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza la identifica como Sector 88/1. Los límites de esta nueva zona son, precisamente, los Pinares de Torrero, la Ronda de la Hispanidad o Tercer Cinturón, el Canal Imperial de Aragón y el Cuarto Cinturón.

El planeamiento para este Sector es de 4.103 viviendas en edificios con plantas bajas comerciales, de las cuales 1.641 son de protección oficial. Los espacios residenciales de la zona van acompañados de un total de 221.632 m² destinados a zonas verdes y repoblación forestal, que se conectan con las zonas verdes del Canal Imperial y de los Pinares de Torrero, de 82.652 m² de equipamiento educativo, de 42.163 m² de equipamientos sociales y de 36.936 m² de equipamientos deportivos públicos. Su cercanía al sector de ocio y comercio que representa "Puerto Venecia" ha marcado de una manera importante el tono del barrio.

II.2.- La parcela

En mayo de 2018 se hizo pública la cesión de una superficie de titularidad municipal por parte del Ayuntamiento de Zaragoza a Mercazaragoza durante los próximos 50 años para la construcción de un nuevo Mercado Municipal en Parque Venecia.

Los datos de la localización de la parcela objeto de estudio, según la ficha catastral son: SONSC SUZ-88/1 (MONTES TORRERO) Suelo ES01 ZARAGOZA (ZARAGOZA), con referencia catastral 7099201XM7079G0001OZ. La clase de suelo es urbano y se encuentra sin edificar en su totalidad. La parcela presenta una superficie total de 3.555 m². Se trata de una parcela cuadrilateral con lados curvos. Está rodeada por las calles Ronda Hispanidad, Avenida de la Policía Local, Calle Batista Piranesi y la calle Tiziano

La parcela carece de vegetación de interés y de entidad. La parcela presenta un desnivel de 2,30 m entre dos de sus vértices, la distancia entre sus vértices opuestos es de 123m. De morfología curva, se encierra entre dos viales, la avenida de la Policía Local y la Avenida Tiziano, presentando en su eje longitudinal un radio de 758,98 m.

II.3.- Accesos

Se prevé accesos tanto a pie como mediante vehículos. El acceso a pie permitirá la entrada al mercado por la zona sur del mismo, a través de un hall cortavientos corrido o dos halls independientes, en los cuales se ubicarán el área de carros y una caja de escaleras hasta la planta sótano.

El acceso de vehículos, debe facilitar al máximo tanto el tránsito desde la zona de Parque Venecia, como el tránsito desde la zona Torrero – La paz, por tanto, los accesos a parquin deben poderse realizar a través de la Avenida Tiziano desde Parque Venecia y a través de la Avenida de la Policía Local desde Torrero-La Paz.

El tráfico que proviene de Parque Venecia directamente, ingresará en el parquin, desde Avenida Tiziano directamente a través del carril interior de una rampa de doble sentido con forma de arco, de radio mayor a 4m y pendiente inferior a 8%, cumpliendo lo dispuesto en la normativa vigente.

El tráfico que proviene de Torrero-La Paz, entrará en el parquin desde Avenida de la Policía Local, realizando un cambio de sentido en una zona habilitada para ello al sur de la parcela donde se ubicará el mercado, a través del carril interior ya comentado.

Todo el tráfico que abandone el parquin lo hará mediante el carril exterior.

III.- Acerca de la viabilidad

Se está trabajando sobre un proyecto que preste servicio a los barrios de Puerto Venecia, La Paz y Torrero. Parque Venecia tiene por delante todavía un desarrollo comercial considerable al tratarse de un barrio en plena construcción y en cuanto a los barrios de La Paz y Torrero, aunque son barrios consolidados, debido a su tipo de urbanismo no se han desarrollado infraestructuras gran dimensión. En los tres barrios puede haber más comercio detallista.

Una vez analizados el conjunto de datos sociodemográficos de los barrios señalados, Mercazaragoza entiende que la implantación del concepto de un mercado municipal complementado con un supermercado en un mismo edificio, tiene una gran atractivo comercial y permitirá ofrecer a los ciudadanos un mayor y mejor surtido, además de diferentes opciones de compra, de manera que el comercio tradicional pueda aumentar su visibilidad y competitividad.

Por todas estas razones entendemos que el proyecto aquí descrito para su ubicación en la parcela indicada ofrece una clara viabilidad.



IV.- El Proyecto

IV.1.- Normativa aplicable

La normativa urbanística de aplicación para el proyecto aquí expuesto, viene definida por:

- Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza/ Texto Refundido diciembre 2002
- Plan Parcial Sector 88/1 que desarrolla el PGOU de Zaragoza P
- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución del Plan Parcial del Sector 88/1.



IV.2.- Descripción del proyecto

El edificio del futuro Mercado de Parque Venecia se sitúa en un solar de 3.556 m² de superficie, de forma rectangular con sus lados curvos, adaptados a los viales que le circundan. Linda con las vías Ronda de la Hispanidad, Avenida de la Policía Local, la calle Giovanni Battista Piranesi y la calle Tiziano.

Atendiendo a su volumetría, el edificio constará de una única envolvente que se adapte a la morfología de la parcela, para ello debe diseñarse una planta cuyos cerramientos longitudinales se encierren en dos arcos de radio 745 m y 775 m aproximadamente. La planta de pilares y cimentación debe tener por tanto una disposición radial.

El edificio se dividirá en tres plantas, una subterránea bajo rasante con altura libre no inferior a 2,30 m o la más restrictiva según normativa vigente aplicable, una planta baja donde se desarrollará la actividad comercial y posibilidad de planta primera para oficinas.

La planta subterránea albergará un aparcamiento de uso público para aproximadamente 60-70 plazas, en función del diseño definitivo. Además, albergará zona destinada a cámaras y locales auxiliares.

La planta baja de uso comercial, diferenciado un espacio reservado para uso minorista, un área destinada a locales y/o cafetería y una zona destinada a supermercado. En esta planta además se ubicará una zona destinada a obrador, cámaras de frío, locales auxiliares, baños y vestuarios de personal, así como el muelle de recepción de mercancías en la zona Sur de la parcela. Todas las estancias se comunicarán mediante un corredor o pasillo de dimensiones suficientes para permitir tráfico de transpaletas. En esta planta se dedicará una zona que permitirá albergar un compactador de residuos con fácil acceso para su retirada desde el exterior mediante los vehículos habilitados para ello.

Planta de oficinas. Se da opción a la posibilidad de un área de oficinas comprendida en una planta primera, ocupando parcialmente la superficie disponible.

Todas las plantas deberán estar comunicadas por ascensor, caja de escaleras y un montacargas que permita el transporte de mercancías paletizadas entre las mismas.

SUPERFICIE EDIFICADA			
DESCRIPCIÓN ESTANCIAS	USO	SUPERFICIE ÚTIL	
PLANTA SÓTANO	Aparcamiento	1492,0	m ²
	Área servicios y cámaras	198,5	m ²
	Pasillo de servicio y distribución	162,2	m ²
PLANTA BAJA	Actividad Detallista	495,0	m ²
	Locales y/o Cafetería	98,4	m ²
	Supermercado	901,5	m ²
	Área I servicios y obrador (mercado detalle)	91,0	m ²
	Área II cámaras supermercado	107,5	m ²
	Pasillo de servicio y distribución	162,2	m ²
	Zonas muelles de carga	163,0	m ²
PLANTA PRIMERA	Oficinas	-	-
SUPERFICIE ÚTIL		2.159	m ²
SUPERFICIE EXTERIOR A URBANIZAR: accesos a parquín, muelles y viales			
SUPERFICIE EXTERIOR	Arco de garaje, vial, cebreado, accesos vehículos y zona de recepción	1.604,5	m ²

Resumen datos:

3.556 m²

Total parcela

3

Plantas

2.159 m²

Sup útil planta baja

495 m²

Mercado

902 m²

Supermercado

12

puestos detallistas
de 12 m²

98 m²

Locales y/o cafetería

524 m²

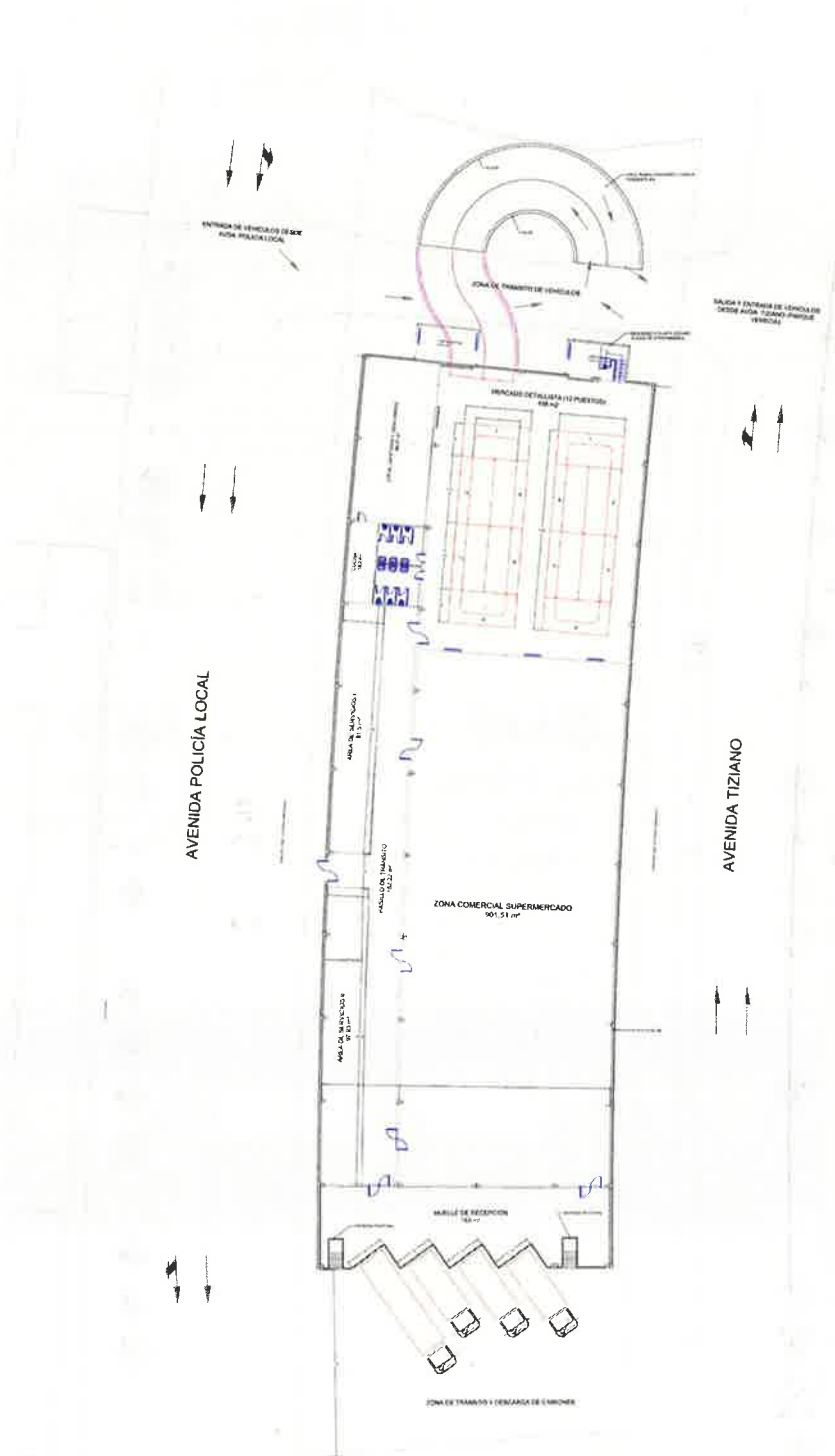
Zonas comunes,
cámaras,
obradores

60/70

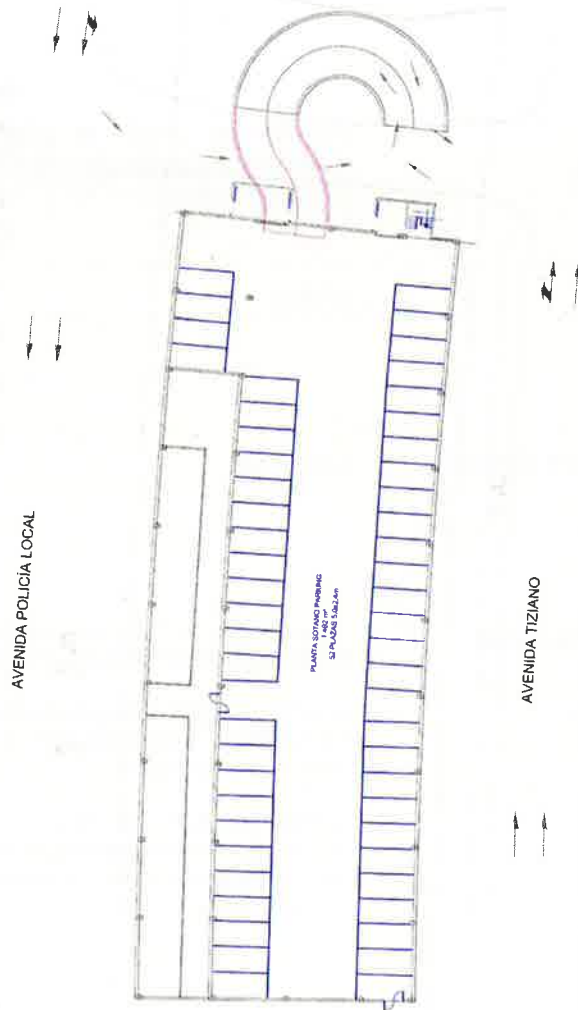
Plazas
aparcamiento



V.3.- Planos



Análisis de viabilidad y proyecto para un nuevo Mercado Municipal en Parque Venecia



V.- Propuesta de concesión

Objeto	Concesión de derecho de superficie para la construcción y gestión del edificio del Mercado de Parque Venecia
Plazo	25 años
Inversión estimada	2.750.000€
Observaciones	<p>La gestión de los puestos de frescos pasará a Mercazaragoza desde el momento de la apertura.</p> <p>La gestión del supermercado pasará a Mercazaragoza al final del plazo de concesión (25 años), junto con la reversión de la construcción.</p> <p>La gestión integral del Mercado pasará al Ayuntamiento de Zaragoza a los 50 años desde la concesión del derecho de superficie, junto con la reversión del suelo y de la construcción.</p>



Análisis de viabilidad y proyecto para un nuevo Mercado Municipal en Parque Venecia

