



PROPUESTA PÚBLICA “CONCESIÓN MERCADO PROVIDENCIA: RECUPERACIÓN ARQUITECTÓNICA, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN”

BASES TÉCNICAS

1. OBJETIVO DE LA CONCESIÓN

El **objetivo general** de la Concesión es la gestión y administración del inmueble denominado Mercado Municipal de Providencia, en el cual el concesionario explotará y gestionará las diferentes actividades que proponga, incluyendo la conservación de la totalidad de la infraestructura e instalaciones existentes y las que proponga construir.

Asimismo, el concesionario deberá realizar un mantenimiento permanente y las mejoras del mercado en conformidad a los requerimientos de actualización de las normativas técnicas, medioambientales, de accesibilidad, de seguridad o de otro orden que resulten exigibles durante todo el plazo de vigencia de la concesión.

La gestión de la concesión incluye recuperar las funciones y servicios originarios del Mercado y conservar sus atributos arquitectónicos de acuerdo a la declaración incorporada en el Plan regulador de Providencia como INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

Esta CONCESIÓN será otorgada por el Municipio al ganador del concurso por un periodo de 25 años, más un plazo máximo de 2 años para la ejecución de las obras de construcción y habilitación del recinto, al momento de suscribir el Contrato de Concesión correspondiente y con acuerdo a las condiciones establecidas en las bases administrativas.

2. SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

El presente diagnóstico de carácter general no constituye un análisis exhaustivo y los Oferentes deberán complementarlas con su propio análisis de la situación existente.

2.1. EL TERRENO

El terreno que será objeto de la propuesta corresponde al predio en que se emplaza el ICH_19 Antiguo Mercado Municipal de Providencia, incluyendo las aceras aledañas al predio, hasta la solera existente, cuyos límites son los siguientes:

- La calle Antonio Bellet al oriente;
- La calle Providencia al Sur;
- La calle Santa Beatriz al poniente;
- Los predios Roles 00020-90315 y 00020-90593 al norte.

El predio tiene una superficie de **5.480 m²**.



La Calle Santa Beatriz tiene contemplada una franja de expropiación comunal, por lo que la superficie del terreno se reduce en aproximadamente 310 m². (Ver Anexo - Certificado de Informaciones Previas).

Según la normativa vigente del PRCP, la zona de edificación corresponde a la Zona de Edificación Patrimonial ZEP EC2, la que define las siguientes normas urbanísticas (Ver anexo x - Aspectos Normativos):

- Sistema de agrupamiento: Continuo
- Altura máxima permitida: Existente
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,8
- Coeficiente de constructibilidad: Sin restricción

En la edificación del cuerpo principal que enfrenta a la Av. Providencia funcionan actualmente Oficinas del Sernatur y la Biblioteca Municipal. En una edificación posterior a este cuerpo principal funcionan las actividades del mercado propiamente tal.

Las oficinas del Sernatur y la Biblioteca Municipal dejarán de funcionar en el edificio a partir del primer trimestre del año 2020.

Fig. 1. Terreno con franja de expropiación. Sin escala.

Fuente: PRCP 2007 Plano 1/4 FE Espacio Público, Vialidad y Áreas Verdes





2.2. SITUACIÓN FUNCIONAL DEL MERCADO ACTUAL

En el mercado actual se localizan 8 locales y 8 pilastras:

Locales	Sup.	Giro autorizado
Local 1	100 m2	Restaurant / Casino / Fca. de empanadas
Local 2	65 m2	Frutería / Verdulería / Venta de conservas
Local 3	65 m2	Frutería / Verdulería / Venta de conservas
Local 4	76 m2	No asignado
Local 5	44 m2	No asignado
Local 6	73 m2	Pescadería
Local 7	62 m2	Amasandería
Local 8	62 m2	Carnicería y subproductos
Pilastra 1	14 m2	Venta de frutas y verduras
Pilastra 2	14 m2	Venta de frutas y verduras
Pilastra 3	14 m2	Venta de frutas y verduras
Pilastra 4	14 m2	Venta de frutas y verduras
Pilastra 5	14 m2	Venta de frutas y verduras
Pilastra 6	14 m2	Venta de empanadas
Pilastra 7	14 m2	Venta de empanadas
Pilastra 8	14 m2	Venta de frutas y verduras

2.3. SITUACIÓN DE LOS ARRENDATARIOS DEL MERCADO ACTUAL

Los locales 1 - 7 - 8 y las pilastras 6 y 7 son arrendados por una misma empresa.

Los locales 2 - 3 y la pilastra 2 son arrendados por una misma sucesión.

Las pilastras 1 y 3 son arrendados por una misma persona natural.

Las pilastras 4 y 5 son arrendados por una misma persona natural.

El resto de los locales y pilastras (2) son arrendados por personas naturales diferentes.

Sin arrendatarios, están los locales 4 y 5.

La Municipalidad plantea que la futura concesión entregue como primera opción de arriendo sólo un local por cada uno de los actuales arrendatarios, independiente de la cantidad de locales y pilastras que actualmente arriendan.



Esta mejor opción se aplicará al local o pilastra que escojan, al valor de arriendo por m² que actualmente pagan, por un periodo de dos años, debiendo asumir a su costo los nuevos trabajos de remodelación determinados en el reglamento de habilitación de los locales que determine la concesionaria y cancelar los nuevos montos de gastos comunes.

Sin perjuicio de lo anterior podrán optar al arriendo de otros locales en las condiciones generales que determine el concesionario.

Finalmente, el concesionario deberá hacerse cargo los costos de traslado y habilitación de los arrendatarios, a un espacio que deberá tener las condiciones necesarias para un normal funcionamiento del giro explotado, por todo el periodo que se extienda la etapa de Construcción de obras y habilitación.

Una vez concluida la etapa anteriormente descrita, el concesionario a su costo deberá realizar el traslado al nuevo local a ocupar por el arrendatario en las condiciones descritas en la primera parte del presente punto.

El terreno y/o propiedad a utilizar para estos efectos será proporcionado por la municipalidad.

2.4. CONCEPTOS IMPORTANTES PARA LA INTERVENCIÓN DEL INMUEBLE

2.4.1. Recuperación patrimonial del inmueble

- Si bien la declaratoria de inmueble de Conservación Histórica afecta al predio en su totalidad, según lo especificado en la Ficha de Valoración, sólo se destaca el valor arquitectónico de la edificación principal, sin incluir la nave posterior, que actualmente funciona como mercado. Por este motivo, se podrá considerar su demolición, y en el terreno disponible se podrá proponer una ampliación y/o una nueva edificación, la cual se debe ajustar a lo establecido por la Ficha de Valoración y a las normas urbanísticas definidas por el PRCP.

2.4.2. Aporte al espacio público adyacente

- Con la recuperación del Mercado se busca la revitalización de su entorno urbano, generando un nuevo lugar para los vecinos, así como para la gran cantidad de población flotante que tiene el sector: gente que trabaja, que compra, turistas, entre otros. De especial importancia es el mejoramiento del espacio público en el eje Providencia, la calidad de sus pavimentos, de su mobiliario urbano y de sus elementos vegetales.
- Otro aspecto a considerar es la conexión que existe actualmente entre las calles Antonio Bellet y Santa Beatriz por el interior del predio, a modo de pasaje. La propuesta deberá tener una postura al respecto, definiendo accesos y circulaciones interiores que contribuyan a enriquecer la trama peatonal del sector, ofreciendo lugares de permanencia.

2.4.3. Oferta de servicios

- El concepto arquitectónico deberá acoger la innovación programática y espacial, y al mismo tiempo recuperar el espíritu original del mercado como lugar de encuentro ciudadano.
- En este sentido la propuesta debe plantearse cómo debe ser un mercado acorde a las demandas actuales, proponiendo una reinención del concepto de mercado tradicional, incorporando otras actividades y nuevas características espaciales.



2.4.4. Gestión

- Se deberá considerar el desarrollo de una gestión empresarial que permita generar el desarrollo de giros y actividades permitidas en un concepto de estándar del más alto nivel, lo cual resulte atractivo para los inversores, con la deseable intención de darle un perfil al recinto que lo convierta en un hito de la ciudad con connotación nacional e internacional.

2.4.5. Sostenibilidad

- La propuesta de intervención arquitectónica deberá incorporar criterios de sustentabilidad en relación a la durabilidad de los materiales de construcción, a la adecuación de las especies vegetales al clima local, y en general a los costos de operación y mantenimiento de todos los componentes del proyecto.
- El diseño propuesto debe considerar un uso racional y eficiente de los recursos, y en particular del agua y la energía, así como considerar soluciones para la ventilación (natural y/o artificial) y la climatización de los espacios.
- El proyecto deberá proponer formas de optimizar la gestión de sus residuos.

2.4.6. Convivencia vial armónica

- El proyecto debe considerar la movilidad armónica de todos los modos de desplazamiento, incorporando equipamiento asociado a este concepto. (Ej. Servicios Higiénicos).

2.5. TIPOS DE LOCALES ADMISIBLES PARA EL NUEVO MERCADO

Listado de locales admisibles:

- Frutas y verduras
- Pescados y mariscos
- Charcutería
- Panaderías y/o pastelerías
- Restaurantes de distinto tipo (formales, al paso)
- Cafeterías
- Quesos
- Heladerías artesanales
- Artesanía fina
- Florerías
- Frutos secos
- Librerías
- Gimnasios para acondicionamiento físico
- Salas de eventos, exposiciones
- Supermercado
- Similares y/o afines a los anteriormente descritos.

Conforme en el tiempo vayan evolucionando las condiciones del mercado podrán ampliarse las tipologías de locales permitidos, siempre y cuando vayan en comunión con los conceptos de intervención establecidos y con previo acuerdo con la Municipalidad.



2.6. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Los oferentes deberán definir el programa detallado de recintos y espacios que considera el modelo de negocio propuesto. Este programa dará contenido al proyecto arquitectónico que desarrollará el oferente ganador de la concesión.

La presentación del programa con la identificación de recintos y espacios con superficies aproximadas, deberá contener al menos:

- Superficie del mercado de abasto.
- Locales de pescados y mariscos, charcutería, panadería y pastelería.
- Sector/es de artesanía y productos de producción artesanal nacional (alimentos orgánicos, etc.)
- Sector/es de servicios gastronómicos con ofertas diferenciadas.
- Todos los tipos de locales y espacios que se propongan.
- Oficinas de administración.
- Camarines y baños para personal y arrendatarios.
- Baños públicos.
- Circuitos de basura y sala respectiva
- Circulaciones interiores para locales de venta, para locales de comida, de comercio y servicios.
- Espacios exteriores: patios, galerías, terrazas.
- Accesos peatonales. Controles diurnos y vespertinos.
- Estacionamientos de carga y logística (vehicular y bicicletas de logística).
- Estacionamientos clientes mercado (autos y bicicletas).

2.7. ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS A CONSIDERAR

- Proponer una intervención del Mercado Municipal de Providencia, que considere la restauración y/o remodelación del edificio existente, así como su ampliación, determinando cuales elementos arquitectónicos y programáticos se conservan y en qué medida se restauran (recintos que se demuelen en su totalidad o en parte y de qué manera se modifican).
- Que nuevas construcciones se proponen, las cuales deberán tener una clara propuesta que respete el inmueble protegido.
- La propuesta deberá contemplar criterios de accesibilidad universal en todos sus niveles y recintos destinados a la atención de público general.
- Plantear una estrategia de paisajismo para las áreas no edificadas.
- Proponer una estrategia de sustentabilidad y ahorro energético, tanto para el edificio existente como para el propuesto.
- Plantear ideas para mejorar el espacio público circundante (tres veredas aledañas) y eventuales circulaciones interiores. Criterios de iluminación y de seguridad. Esto se refiere a evitar los espacios que pudiesen facilitar o propiciar la comisión de delitos.
- Organizar el sistema de aceras y de las circulaciones peatonales para el terreno del concurso. Este deberá tomar en cuenta la estrategia de movilidad sustentable de la comuna, propiciando los medios de movilidad activa, favoreciendo el acceso para peatones y ciclistas.
- Proponer materialidad, pavimentos y mobiliario urbano para las veredas circundantes al proyecto, incorporando criterios de adaptación y **mitigación al cambio climático**, que consideren la reducción de islas de calor en el espacio público y los grados de permeabilidad del suelo, entre otros.
- Se deberán considerar zonas de carga y descarga en zonas subterráneas. En el caso de considerar estacionamientos para usuarios del mercado, estos deberán ser



subterráneos y no tener ninguna presencia en el espacio público. (Se debe indicar la cantidad a construir de cada especie conforme con la normativa vigente en la materia.

- Se deberán considerar estacionamientos para bicicletas particulares y de logística, acorde con las cargas de ocupación esperadas para el mercado y los criterios de movilidad sustentable y armonía vial de Providencia.

2.8. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES E INVERSIÓN PROPUESTA

El oferente en su propuesta deberá proponer Especificaciones Técnicas generales en relación a:

- Criterios estructurales de las intervenciones que proponga en el edificio existente, como en las nuevas construcciones en conformidad a la normativa vigente.
- Tipo y materialidad de los elementos constructivos (pavimentos, muros, tabiques, aislación, cielos y cubierta y otros.)
- Los elementos de terminaciones (revestimientos interiores y exteriores, Iluminación y otros).
- Características de las instalaciones sanitarias, eléctricas y de clima. Incluye tipo y calidad de artefactos.
- Presupuesto general de la inversión propuesta (Construcción de Obras y Habilitación)
- Carta Gantt Etapa Desarrollo del proyecto Definitivo.
- Layout general: este estará compuesto por 6 láminas tamaño doble carta, pegadas sobre cartón espuma de 5 mm, con antecedentes planimétricos de zonificación e imágenes de perspectivas interiores y exteriores de sus propuestas arquitectónicas.
- Maqueta: Escala 1:200 en cartón doble faz color blanco.

Cabe señalar que el ganador del concurso deberá considerar para la etapa de ejecución de obras de construcción y habilitación una empresa que se encuentre vigente en el Registro de Contratistas del MINVU y/o MOP en 1ª a 3ª Categoría en los rubros y especialidades que ameriten el proyecto presentado, lo cual será exigido por la IMC previo al inicio de la fase correspondiente.

PATRICIA CABALLERO GIBBONS
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

PCG/ELC