

ESTUDIO DE VIABILIADAD ECONÓMICA Y ANTEPROYECTO DEL NUEVO MERCADO DE ALMUÑÉCAR - GRANADA








MERCASA

Julio-2017

INDICE

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA 2

1. CONSIDERACIONES PREVIAS 3
ANTECEDENTES 3
EQUIPO PROMOTOR 3
ALMUÑÉCAR 3

2. NEGOCIO ACTUAL 10

3. NEGOCIO FUTURO 11
PLANTA BAJA. MERCADO DE ABASTOS Y LOCALES COMERCIALES EXTERIORES 11
PLANTA PRIMERA. LOCAL COMERCIAL DESTINADO A SUPERMERCADO 13
PLANTA CUBIERTA. LOCAL OTROS USOS 14
PLANTAS SÓTANO. PARKING DE ROTACIÓN 15
PROPUESTA DEL NUEVO NEGOCIO 17

4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA 18
PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA 18
INCIDENCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA 19

5. GESTIÓN DEL NUEVO EDIFICIO 21

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 22
VIABILIDAD ECONÓMICA 22

ANTEPROYECTO 31

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTADO ACTUAL 32

1. INTRODUCCIÓN 32

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES 32

3. OBJETIVOS DEL TRABAJO 34

4. DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SOPORTE COMERCIAL 35

5. SUPERFICIES DEL ESTADO ACTUAL 48
MEMORIA DESCRIPTIVA DEL ESTADO REFORMADO 50

6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN 50

7. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN 52

8. AVANCE DE PRESUPUESTO 65

9. AVANCE DE CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE OBRA 67

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y SOPORTE DIGITAL

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

ANTECEDENTES

Este estudio se elabora para atender a la adjudicación del contrato de redacción de un estudio de viabilidad económica y financiera y el correspondiente anteproyecto para la construcción del nuevo Mercado municipal de Almuñécar (Granada), recibido el 12 de junio de 2017.

El Mercado actual está parcialmente en funcionamiento, aunque con buena parte de sus dependencias fuera de servicios por las deficiencias existentes. Los operadores del Mercado se trasladarán a un Mercado Provisional que se instalará en una ubicación cercana, que se contempla como parte de la actuación analizada en el presente estudio.

EQUIPO PROMOTOR

El Ayuntamiento de la ciudad de Almuñécar es el titular del inmueble actual, y será el titular del nuevo edificio a construir una vez demolido el actual.

Este Ayuntamiento, motivado por el deterioro del edificio y el deseo de recuperación de un inmueble con un gran valor comercial, inicia los pasos para la construcción y explotación en régimen de concesión de obra pública de un nuevo Mercado, respondiendo el presente documento a los requisitos establecidos en el los artículos 128 y 129 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

ALMUÑÉCAR

Almuñécar es una ciudad localizada a 78 km de la capital de la provincia, Granada. Se constituye como capital turística de la Costa Tropical que se extiende desde el final de la Costa del Sol malagueña hasta el límite de la Costa de Almería. Limita con Salobreña, al este; Mar Mediterráneo, al sur; Nerja, al oeste; Jete, al norte. Situado en el extremo occidental de la comarca de la Costa Granadina, en la provincia de Granada, comunidad autónoma de Andalucía.





Por carretera se encuentra a 130 Km. de Almería CN-340, a 78 Km. de Granada y su aeropuerto A-44, a 75 Km. de Málaga A-7 y a 493 Km. de Madrid A-IV y Autovía Sierra Nevada-Costa Tropical.

A orillas del mar Mediterráneo, Almuñécar limita con los municipios granadinos de Otívar, Jete, Ítrabo y Salobreña, y con el municipio malagueño de Nerja. Comprende los núcleos de población de Almuñécar, La Herradura y Velilla-Taramay.

El casco urbano de Almuñécar está asentado al final de los valles de los ríos Seco (al oeste) y Verde (al este).

Es un importante centro turístico, ubicado entre el mar y la montaña, así como un importante productor de frutos subtropicales como aguacates, chirimoyos, mangos, nísperos, etcétera.

La historia de Almuñécar se inicia en el 1500 a. C., con la presencia de gente de la cultura argárica de la Edad de Bronce. A finales del siglo IX a. C., los indígenas reciben la colonización fenicia, creando las estructuras urbanas de la colonia de Ex, de tal forma que, cuando a finales del siglo III a. C., lleguen los romanos, encontrarán una ciudad bien estructurada, con una pujante economía basada en la salazón de pescado, fabricación de garum y moneda propia, a la que remodelarán construyendo templos, teatro y acueducto, propios del municipio de derecho latino Sexi Firmum Iulium.

El clima es mediterráneo subtropical. Goza de una media de 340 días de sol al año y una temperatura suave, siempre por encima de los +12 °C y con una media anual de 17,6 °C. Los veranos son calurosos y húmedos, pero gracias a la proximidad al mar y el valle tropical, durante la noche la corriente térmica hace que la temperatura descienda a valores muy agradables.

En los 19 km de costa de Almuñécar se localizan quince playas, muy distintas entre sí, algunas son arenosas, otras de canto rodado debido a su interesante entorno natural de bellos acantilados, todas con un agua limpia, cristalina y bellos fondos marinos. Hay playas largas y anchas, también pequeñas e íntimas calas. En casi todas ellas hay chiringuitos y bares con buena comida en un atractivo entorno.

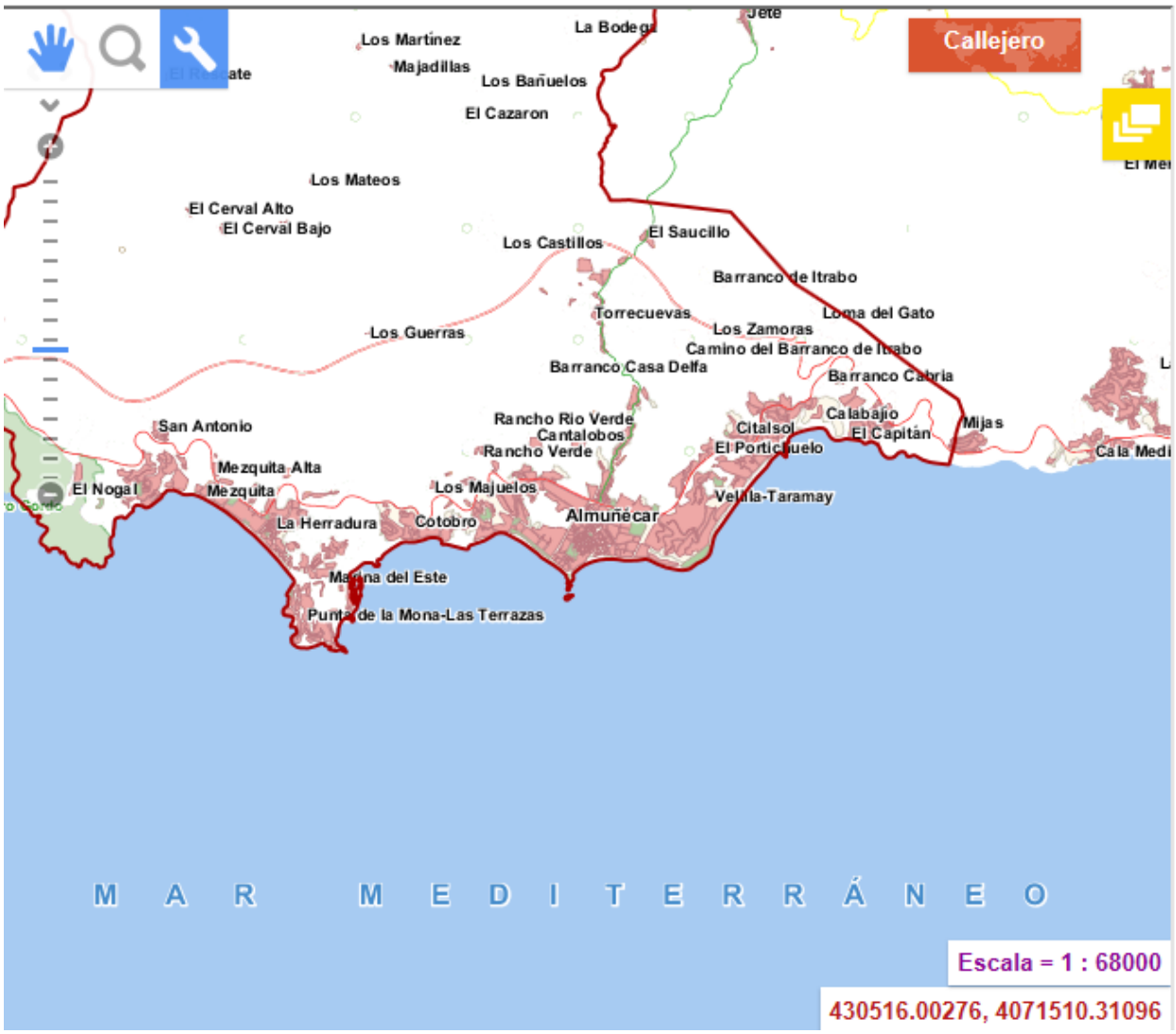
En el entorno se practican todas las variedades de deportes acuáticos. Los que prefieren actividades contemplativas pueden disfrutar del tranquilo ambiente mientras degustan de la gastronomía local e internacional en los restaurantes del puerto o de la playa, visitar el parque acuático de Almuñécar con nuevas atracciones, amplio aparcamiento, perfecto para la diversión de los pequeños y un día en familia inolvidable, visitar el parque Ornitológico perfecto para visitarlo en familia y descubrir los 271 ejemplares de unas 30 especies diferentes como Cacatúas, Guacamayos, Pavos Reales, Ipeca, Loris, Cotorras, Cisnes en sus charcas y estanques o conocer Acuario de Fauna Mediterránea de Almuñécar, situado en la plaza Kuwait s/n en Avenida de Europa a escasos metros del mercado municipal y a unos 500 metros de la playa de San Cristóbal. Almuñécar está considerada como uno de los puntos de más atractivo turístico de la costa andaluza. Situada en plena Costa Tropical, muy cerca de la provincia de Málaga, posee 19 Km. de costa. Esta Costa se ha consolidado como destino de calidad para la industria turística nacional e internacional.

A su vez, forma parte de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, integrada por 19 municipios: Albondón, Albuñol, Almuñécar, Gualchos, Ítrabo, Jete, Lentegí, Los Guájares, Lújar, Molvízar, Motril, Murtas, Otívar, Polopos Mamola, Rubite, Salobreña, Sorvilán, Turón y Vélez de Benaudalla. De estos municipios 9 tienen costa y 10 no (pertenecen al interior).
Esa ciudad milenaria, fue una antigua colonia fenicio-romana denominada Sexi, en la cual desarrollaron una importante economía basada en el salazón de pescado. Tras ellos, los romanos aportaron mejoras desde el punto de vista arquitectónico económicas y pesqueras.

En la historia de la ciudad también se encuentra la influencia árabe: en el año 775, Abderramán I desembarcó en sus playas. Fundó el Califato de Córdoba y renombró la ciudad como Hisn-al-munecab. En esta época Almuñécar ya era un punto fuerte en la costa, aunque no se puede hablar de ella como ciudad hasta el siglo XI. Producía todo tipo de frutos y también se obtenía buena pesca de sus aguas. La ciudad contaba con puerto, barrios, arrabales, mercados y una mezquita mayor. Fue conquistada por los Reyes Católicos varios siglos después. Fue atacada durante siglos, y era continuo objetivo de los piratas turcos1.

Este municipio ha experimentado un crecimiento económico y urbano espectacular gracias al turismo.

[1] http://www.turgranada.es/municipio/almunecar/



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía y Conocimiento

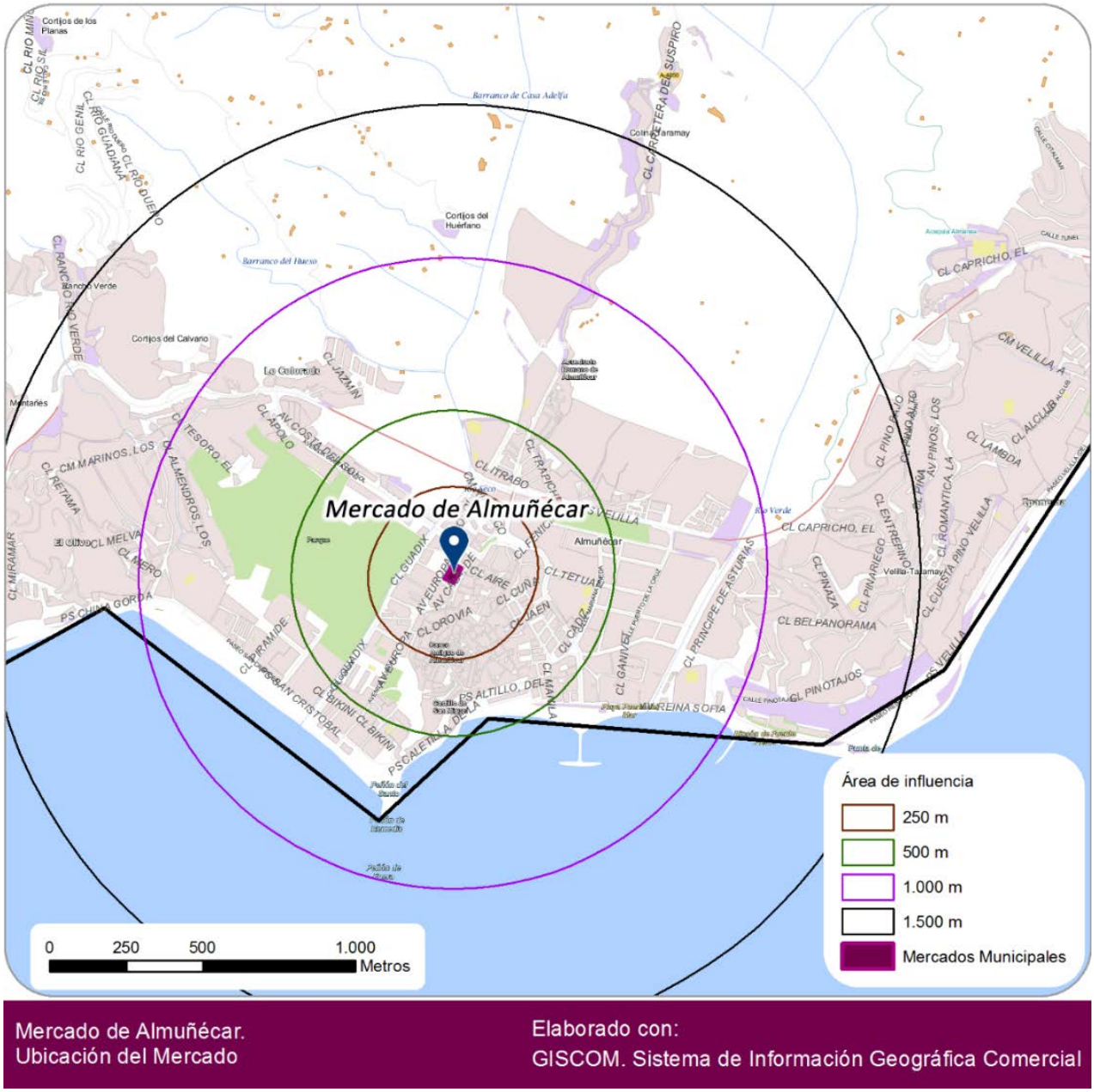
Almuñécar cuenta con una población de 27.391 habitantes a fecha de 1 de enero 2015, de la que 13.452 son hombres y 13.743 mujeres, contando con un total de 5.087 residentes extranjeros lo que supone un 22% del total.

A su vez Almuñécar está dividida en siete núcleos. El de mayor extensión y el más poblado es el de Almuñécar. A ella se unen La Herradura, El Rescate, Velilla-Taramay, Rio Seco, Torrecuevas y El Cerval.



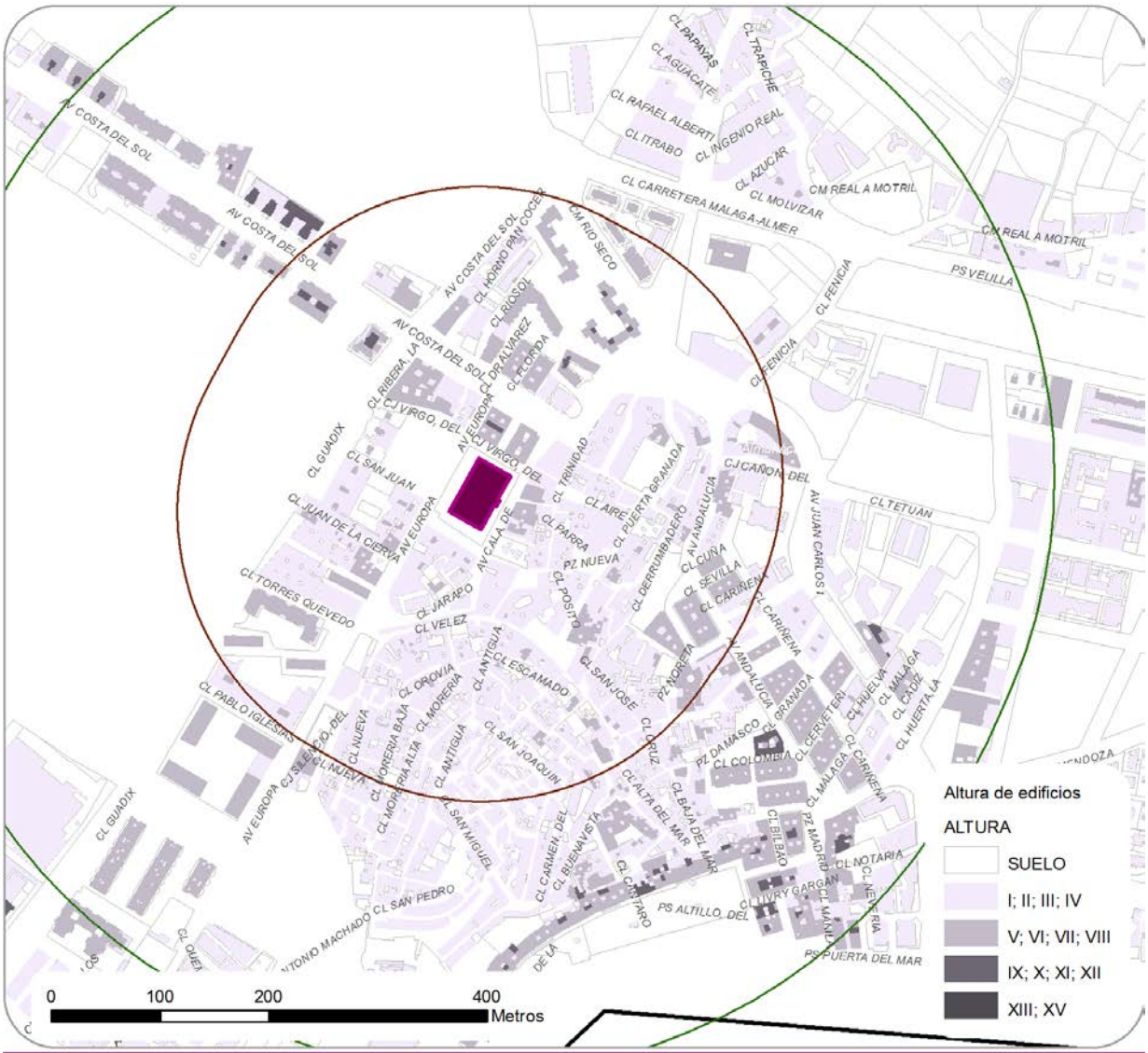
Fuente: Sistema de Información Geográfica Comercial (GISCOM)

El Mercado de Almuñécar, objeto de estudio, se ubica en la Avenida Cala, 9.



Fuente: Sistema de Información Geográfica Comercial (GISCOM)

En el entorno del Mercado predominan las construcciones de mediana altura (entre 5 y 8 pisos):



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía y Conocimiento

2. NEGOCIO ACTUAL

Actualmente, la única actividad que se desarrolla en el edificio es la de mercado de abastos de alimentos frescos. Es decir, de las cuatro plantas con que cuenta, dos de sótano, planta baja y planta primera, solo la baja se encuentra operativa, estando las otras tres cerradas al público.

Esta falta de actividad no solo supone una infrautilización del espacio comercial disponible en el solar ubicado en el centro histórico comercial de la ciudad, sino que además perjudica a la única actividad que se desarrolla, pues la falta de aparcamientos provoca la pérdida continua de clientes al mercado, dado que buena parte de los mismos procedían de los núcleos urbanos cercanos a la ciudad de Almuñécar.



Fachada principal desde Avenida. de Cala.

3. NEGOCIO FUTURO.

La propuesta que se desarrolla en el presente estudio y anteproyecto, tiene su origen en el Estudio Técnico Comercial del Mercado redactado por MERCASA, recoge el conocimiento y experiencia de esta del conjunto de la cadena alimentaria en diferentes estructuras comerciales, tanto mayorista como minoristas, planteando el máximo aprovechamiento del emplazamiento donde se ubica el mercado actual.

La propuesta consiste en la demolición del edificio actual, dado los problemas estructurales detectados, y la construcción en el solar de un nuevo edificio para usos múltiples, según el siguiente programa:

- Dos plantas de sótano donde se ubicará un parking de rotación para dar servicio a los clientes del resto del edificio.
- Planta baja dedicada a dos actividades diferenciadas:
    - Mercado de abastos
    - Locales comerciales exteriores
- Planta primera, destinada a la implantación de un supermercado que genere sinergias, complementando la oferta, con el mercado de abastos e incremente la afluencia de clientes
- Planta cubierta, destinada a otros usos compatibles, fundamentalmente enfocados al ocio/deporte

PLANTA BAJA. MERCADO DE ABASTOS Y LOCALES COMERCIALES EXTERIORES

La planta a pie de calle se destinará al Mercado de Abastos y locales comerciales independientes con acceso directo desde el exterior.

Además, en esta planta se ubicará la zona logística y de servicios generales del mercado.

La superficie construida de la planta baja es de 2.978 m², siendo la superficie útil de la sala de venta del mercado de 1.472 m^2 y la de los locales comerciales exteriores de 509 m^2.

En la nueva propuesta de sala de venta del Mercado cambia la distribución de los puestos, eliminando las bancadas centrales que creaban calles, por isletas centrales, que permiten una mejor visibilidad de la totalidad del Mercado, así como en las circulaciones.

PLANO LA PROPUESTA PARA LA PLANTA BAJA:



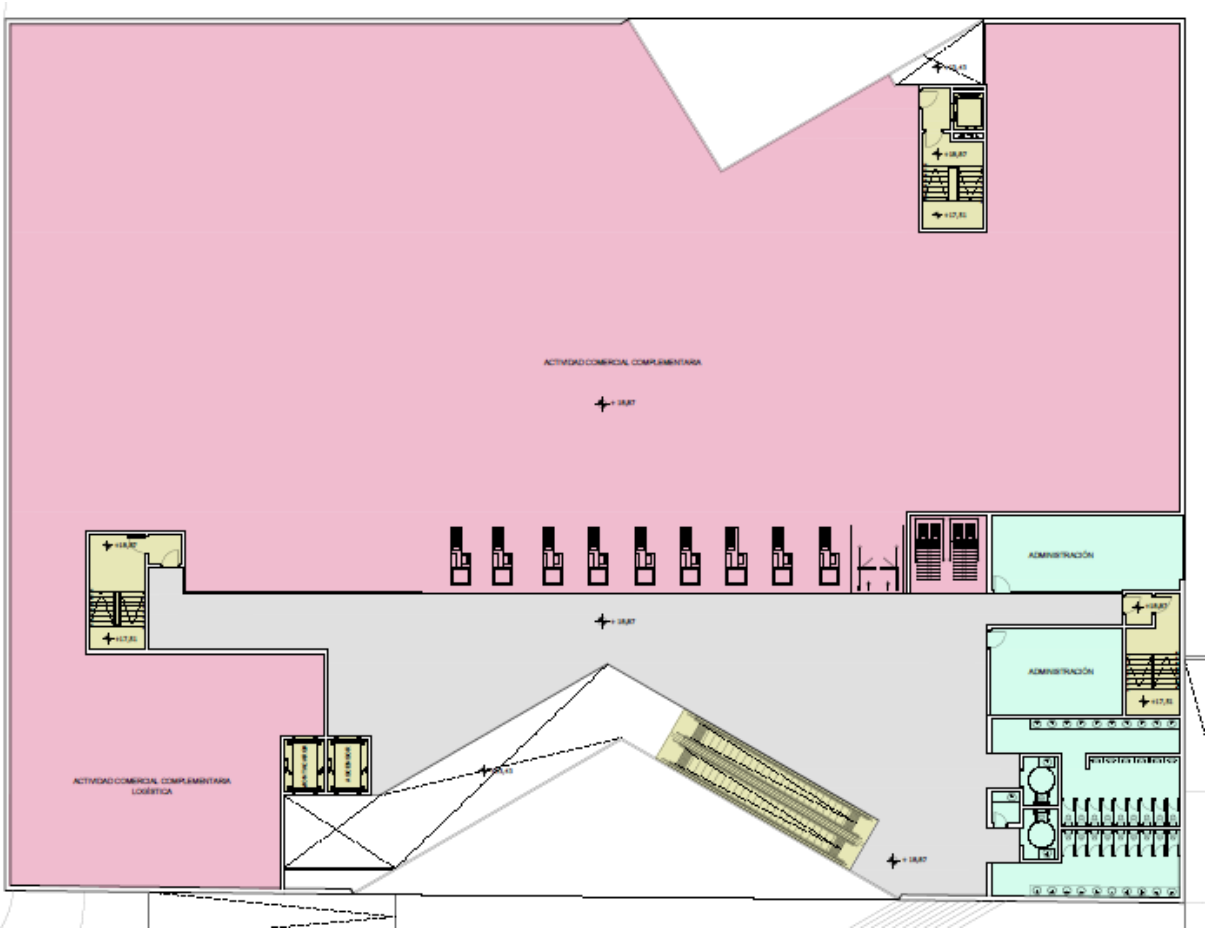
PLANTA PRIMERA. LOCAL COMERCIAL DESTINADO A SUPERMERCADO

Este nuevo espacio se destinará a la implantación de un supermercado, que genere sinergias con el Mercado y facilite el incremento de afluencia de clientes.

Básicamente, se pretende complementar la oferta comercial de alimentos frescos del Mercado con la oferta de todo tipo de alimentos y complementos del Supermercado, de forma que los clientes que acudan al complejo puedan realizar en un único desplazamiento la compra de alimentación completa.

La superficie de esta planta es de 2.921 m^2, de los cuales 2.167 m^2 se destinan al supermercado. El acceso a esta planta primera se hace mediante escaleras mecánicas y ascensores.

PLANO DE LA NUEVA PROPUESTA PARA LA PLANTA PRIMERA:



PLANTA CUBIERTA. LOCAL OTROS USOS

En esta planta se prevé la ubicación de un local de otros usos, enfocado fundamentalmente a actividades de ocio y deportivas, con posibilidad de uso igualmente de la zona de terrazas resultante.

La superficie construida es de 1.692 m^2, siendo la superficie bruta alquilable (SBA) de 1.598 m^2.

PLANO DE LA PROPUESTA PARA LA PLANTA CUBIERTA:



PLANTAS SÓTANO. PARKING DE ROTACIÓN

Se ha previsto la ubicación de un parking de rotación en las dos plantas bajo rasante.

Las superficies construidas de las mismas son, 3.921 m^2 y 4.022 m^2.

PLANOS DE LA PROPUESTA PARA LAS PLANTAS SÓTANO:




APARCAMIENTO 106 PLAZAS

PROPUESTA DEL NUEVO NEGOCIO

La propuesta para el Mercado consiste en la demolición del edificio existente y la construcción de uno nuevo, como se explica anteriormente.

La inversión necesaria para acometer este nuevo proyecto se propone sea asumida por el concesionario que resulte adjudicatario en el proceso de licitación mediante concurso público que se desarrollará por parte del Ayuntamiento.

El Concesionario obtendrá como contraprestación a la inversión la explotación del nuevo edificio salvo los espacios asociados al mercado, es decir, sala de venta y zona de logística y servicios generales, durante el plazo establecido.

Es decir, el Concesionario dispondrá para su explotación de un parking, locales comerciales con acceso directo desde la calle, un local comercial en planta primera del nuevo edificio destinado a supermercado y un local para otros usos, preferentemente usos ocio-deportivos, en planta segunda.

La explotación y gestión del Mercado, seguirá correspondiendo al Ayuntamiento.

Los gastos comunes de gestión, explotación y mantenimiento del edificio que correspondan al mercado, serán asumidos en primera instancia por el Ayuntamiento, que se reserva la potestad de repercutir los mismos a los operadores del mercado.

4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA

Respecto a la demanda, diferenciamos entre la demanda del negocio del gestor y la demanda de puestos del Mercado.

DEMANDA DEL NEGOCIO DEL CONCESIONARIO

Para el concesionario, la demanda de su producto será la ocupación de los locales que integran este equipamiento comercial, salvo el Mercado.

El negocio del concesionario consistirá en el alquiler a operadores especializados de las diferentes superficies comerciales, según el tipo de actividad a desarrollar, y la gestión del conjunto de las infraestructuras concesionadas.

Respecto a la previsión de demanda, esto es, de ocupación, se distingue entre los locales comerciales con acceso directo desde la calle y el resto de superficies:

- Locales comerciales exteriores.

Se estima que la ocupación será del 80% el primer año y del 90% el resto del periodo de la concesión. Realmente, no se contempla la plena ocupación para tener en cuenta los periodos de desocupación que puedan producirse al cambiar de inquilinos, pues dado el tamaño de los mismos y la excepcional localización comercial que tienen, es previsible que siempre existan comerciantes de diferentes sectores interesados en implantarse en los mismos.

- Resto de superficies comerciales.

En todos los casos, se prevé que la comercialización se lleve a cabo durante el periodo de ejecución de la obra, estimándose que se realizarán contratos de alquiler del mismo plazo que la concesión, por lo que se considerará una ocupación del 100% durante todo el periodo.

DEMANDA DE PUESTOS DEL MERCADO DE ABASTOS

Dado que el nuevo diseño del Mercado implica una reducción del número de puestos, y que todos los actuales operadores han manifestado su interés en optar a implantarse en el nuevo, es razonable considerar que la ocupación del nuevo Mercado será del 100%, existiendo probablemente una demanda que excederá al número de puestos disponibles.

En cuanto a la demanda de las ventas de los operadores, se prevé un incremento sustancial, motivado por la disponibilidad de aparcamientos en el propio edificio, el nuevo diseño del Mercado y las sinergias y complementaciones creadas con el resto de actividades del edificio.

INCIDENCIA SOCIAL Y ECONÓMICA DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

La recuperación de este inmueble tendrá efectos positivos tanto en su área de influencia como en la ciudad de Almuñécar, desde un punto de vista social y económico.

Actualmente el edificio originario del Mercado se encuentra infrautilizado y parcialmente cerrado con un avanzado estado de deterioro, lo que ha provocado una progresiva pérdida de afluencia de clientes.



Deterioro de equipamiento e instalaciones

Con la construcción del nuevo Mercado se conseguirá la recuperación de un espacio público para la ciudadanía y la revitalización comercial de la zona.

Se ofrecerá a la ciudadanía un espacio comercial en el que se fomenta la convivencia social, la compra de proximidad y un tejido comercial local formado por operadores independientes.

Se regenerará el comercio del barrio gracias al nuevo edificio y a la nueva locomotora del Mercado, el supermercado, que dotará al Mercado de un mayor atractivo comercial y lo complementará, orientándolo a un nuevo público objetivo: un sector de la población más joven y el turismo de esta ciudad.

En el nuevo diseño del Mercado, la sala de venta se abre hacia la plaza Kuwait, creando un nuevo espacio que conecta la plaza pública con el centro de la sala de ventas, mejorando la visibilidad de la totalidad del edificio, y que podrá alojar actividades con carácter dual, tanto de venta como degustación, así como de esparcimiento.

Se hará una puesta en valor de la venta de productos frescos, y se conseguirá una mayor seguridad arquitectónica frente a la situación actual, y con mayores prestaciones en cuanto a la higiene y a la seguridad alimentaria.

Se generarán nuevos puestos de trabajo tanto por las obras necesarias a acometer en la construcción del nuevo edificio como con las nuevas unidades de negocio que se crearán tanto en el Mercado como en el resto de espacios del edificio, ya que con este nuevo diseño se regenerará el comercio de su entorno generando sinergias positivas.

Con la presente propuesta el Ayuntamiento ofrecerá a la ciudadanía de Almuñécar un servicio público de abastecimiento de productos de alimentación sin que le suponga un sobre coste para las arcas públicas, ya que la inversión de la actuación será con cargo al concesionario.

5. GESTIÓN DEL NUEVO EDIFICIO

Tras la construcción del nuevo edificio multiusos, será necesario un modelo de gestión profesionalizado cuyo cometido sea el perfecto funcionamiento de este nuevo equipamiento, para que los operadores puedan dedicarse en exclusiva a su negocio sin que esto menoscabe la actividad del Complejo Comercial.

El concesionario será el gestor de este Complejo, siendo recomendable que aporte una amplia experiencia en la gestión de Centros Comerciales y en la formación de gerencias de Mercados Minoristas.

Para el desarrollo de la gestión del Complejo Comercial será necesaria la asignación de una persona encargada de la gerencia-administración, que tendrá que reunir un perfil tanto comercial como administrativo.

El coste de la gerencia, así como el resto de gastos comunes, deberán ser asumidos por los operadores de forma proporcional a las superficies que exploten, teniendo en cuenta diferentes factores de ponderación.

La parte correspondiente al Mercado, deberá ser asumida por el Ayuntamiento, que a su vez podrá trasladarla a los operadores del mismo a través de la correspondiente tasa.

6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Con el objeto de obtener la rentabilidad del proyecto, desarrollamos la viabilidad económico-financiera del futuro Complejo Comercial, determinando la inversión necesaria para acometer la construcción del edificio, los ingresos estimados por arrendamiento, así como los gastos derivados de la gestión de este equipamiento.

VIABILIDAD ECONÓMICA

INVERSIÓN

La cuantificación de la inversión viene determinada por la construcción del nuevo edificio.

Además de los costes directos de ejecución de la obra, habrá de tenerse en cuenta los gastos indirectos asociados a las mismas, esto es, licencia de obra, tasas municipales, honorarios de redacción de proyectos, de dirección de obras, de coordinación de seguridad y salud, etc.

No obstante, según indicación del Ayuntamiento, y al objeto de disminuir la cuantía de la inversión, no se aplicará las tasas e impuestos de licencia de obra, por lo que las mismas no habrán de tenerse en cuenta en el cálculo de la inversión necesaria.

Igualmente, según las indicaciones recibidas desde el Ayuntamiento, no habrá de tenerse en cuenta los costes asociados al mercado provisional, por tenerse prevista la ejecución del mismo por el Ayuntamiento.

Según la estimación de coste de construcción realizada por el Departamento Técnico de MERCASA y las consideraciones anteriores, la **inversión total** ascenderá a **8.189.292 €.**

El importe anterior incluye los proyectos necesarios, direcciones de obras y gastos de ejecución de la misma.

ÍTEMS INVERSIÓN	2018	2019	TOTAL
LICENCIAS	- €	- €	- €
HONORARIOS PROYECTO, D.O. INCLUIDOS SyS	- 207.086 €	- 138.057 €	- **345.143 €**
OBRAS EJECUCIÓN NUEVO EDIFICIO	- 2.745.452 €	- 5.098.697 €	- **7.844.149 €**
TOTAL INVERSIÓN	- **2.952.538 €**	- **5.236.754 €**	- **8.189.292 €**

INGRESOS

Hay que distinguir dos tipos de ingresos: Los ingresos por arrendamientos, fruto de la actividad principal y los ingresos por gastos comunes, que realmente no son ingresos para el Concesionario, ya que este, como gestor realiza un servicio de intermediación, gestionando las necesidades de los operadores y posteriormente repercutiéndoselas.

INGRESOS POR ARRENDAMIENTO (CIFRA DE NEGOCIO)

Se hace una diferenciación de rentas en función del tipo de actividad que se va a desarrollar:

- Parking Mercado (Plantas Sótanos): En estas dos plantas bajo rasante se ubica un parking de rotación dirigido a facilitar el aparcamiento a los usuarios del resto de plantas del edificio. La superficie bruta alquilable (SBA) de estas plantas son 3.264 m^2 y 3.307 m^2. Se estima una renta de alquiler de sendas plantas de 134.043 €/año para el primer ejercicio, a razón de 1,7 €/m^2 al mes.

- Locales comerciales exteriores (Planta Baja): Estos locales se ubican en la planta a pie de calle, facilitando el acceso. Se trata de locales independientes con una situación privilegiada y amplios escaparates. La SBA de estos locales es de 560 m^2. Según el estudio de mercado realizado en la zona, el precio de alquiler de locales de características similares oscila entre 10 €/m^2 y 15 €/m^2. Tomando el menor de los valores de la horquilla, y teniendo en cuenta la previsión de ocupación del 80% para el primer año, se tienen unos ingresos de 47.975 €/año durante ese primer ejercicio.

- Local comercial para Supermercado (Planta Primera): Esta planta se destina a la implantación de un supermercado que complemente la oferta del Mercado. La SBA es de 2.167 m^2. La renta estimada para el primer año es de 120.000 €, a razón de 4,6 €/m^2.

- Local otros usos (preferentemente ocio y/o deportes): Esta planta se destina a la implantación de actividades lúdicas-deportivas. Además de la superficie construida, se dispone de una amplia terraza en la que realizar actividades al aire libre. La SBA es de 1.598 m^2, a la que habría que añadir el uso y disfrute de los 1.375 m^2 de terraza. La renta estimada para el primer año es de 76.114 €/año, a razón de 3,1 €/m^2 de local y 1,0 €/m^2 de terraza.

	SUPERF.	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ING. ALQUILERES	4.901,3	378.132	391.811	399.647	407.640	415.793
PLANTAS SÓTANO		134.043	136.724	139.458	142.247	145.092
SÓTANO 1	3.263,9	66.584	67.916	69.274	70.660	72.073
SÓTANO 2	3.306,8	67.459	68.808	70.184	71.588	73.019
PLANTA BAJA	2.737,3	47.975	55.051	56.152	57.275	58.421
MERCADO	2.237,6	-	-	-	-	-
LOCALES EXTERIORES	499,7	47.975	55.051	56.152	57.275	58.421
LOC EXT 1	83,3	9.995	10.195	10.399	10.607	10.819
LOC EXT 2	83,3	9.995	10.195	10.399	10.607	10.819
LOC EXT 3	83,3	9.995	10.195	10.399	10.607	10.819
LOC EXT 4	83,3	9.995	10.195	10.399	10.607	10.819
LOC EXT 5	83,3	9.995	10.195	10.399	10.607	10.819
LOC EXT 6	83,3	9.995	10.195	10.399	10.607	10.819
PLANTA PRIMERA	2.164,0	120.000	122.400	124.848	127.345	129.891
LOCAL SUPERMERCADO	2.164,0	120.000	122.400	124.848	127.345	129.891
PLANTA CUBIERTA	2.951,5	76.114	77.636	79.189	80.773	82.388
Local otros usos	1.586,2	59.731	60.925	62.144	63.387	64.654
Terraza	1.365,3	16.383	16.711	17.045	17.386	17.734

Por tanto, se han estimado unos ingresos totales por rentas de alquiler para el primer año de **378.132 €.**

OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN (INGRESOS POR GASTOS COMUNES)

Estos ingresos proceden de la repercusión de gastos comunes y de gastos de personal a los operadores que ocupen las nuevas instalaciones del futuro Edificio. La repercusión de gastos se aplicará a todos los operadores, en función de un coeficiente de participación que será función de la superficie que explotan, del horario de apertura al público previsto, de la afluencia de clientes, del volumen de negocio previsto y del uso de las zonas comunes por los propios operadores y sus clientes.

Los gastos comunes correspondientes a los locales desocupados los asumirá el Concesionario.

El porcentaje de gastos comunes que tendrá que asumir cada operador (parking, locales exteriores, Mercado (Ayuntamiento), Supermercado y Local otros usos) se establece, como se ha dicho anteriormente, en base a la superficie que explota cada uno de ellos a la que se aplica una serie de coeficientes correctores. El resultado de aplicar dichos coeficientes a las superficies, se resume en el cuadro siguiente:

LOCALES			SUP. (M^2)	SBA (M2)	HORAS APERTURA SEMANAL (H)	HORARIO ESTIMADO	% SUP. (A)	% H (B)	%Afluencia (C)	% VN (D)	(A)*(B)*(C)*(D)	COEF. (C)
PLANTAS SÓTANOS	PARKING	S1 Y S2	7943,4	6570,7	168,0	L-D 8.00-24.00	48,4%	100,0%	70,0%	15,0%	5,1%	**28,6%**
PLANTA BAJA	PUESTOS MERCADO	MERCADO	2436,1	2237,6	51,0	L-S: 8.00-15.00H / M, J y V: 17.00-20.00H	15,6%	30,4%	70,0%	60,0%	2,0%	**11,2%**
	LOCALES EXTERIORES	LOC EXT 1	93,3	83,3	48,0	L-S: 10.00-14.00H / 17.00-21.00H	0,6%	28,6%	80,0%	80,0%	0,1%	**0,6%**
		LOC EXT 2	93,3	83,3	48,0		0,6%	28,6%	80,0%	80,0%	0,1%	**0,6%**
		LOC EXT 3	93,3	83,3	48,0		0,6%	28,6%	80,0%	80,0%	0,1%	**0,6%**
		LOC EXT 4	93,3	83,3	48,0		0,6%	28,6%	80,0%	80,0%	0,1%	**0,6%**
		LOC EXT 5	93,3	83,3	48,0		0,6%	28,6%	80,0%	80,0%	0,1%	**0,6%**
		LOC EXT 6	93,3	83,3	48,0		0,6%	28,6%	80,0%	80,0%	0,1%	**0,6%**
PLANTA PRIMERA	SUPERMERCADO	SUPERM	2926,8	2164,0	72,0	L-S: 10.00-22.00H	17,0%	42,9%	100,0%	100,0%	7,3%	**40,9%**
PLANTA CUBIERTA	LOCAL OTROS USOS	GIMNASIO	1684,3	1586,2	72,0	L-S: 10.00-22.00H	10,9%	42,9%	80,0%	60,0%	2,2%	**12,6%**
	TERRAZA	TERRAZA	0,0	1365,3	72,0		4,6%	42,9%	40,0%	70,0%	0,5%	**3,1%**
TOTAL			**15.550,2**	**14.423,6**			**100,0%**			**785,0%**	**17,8%**	**100,0%**

Por tanto, del total de gastos comunes, el explotador del Mercado (en este caso Ayuntamiento) deberá pagar el 11,2% (20.147 € el primer año), mientras que a cada uno de los locales exteriores le corresponderá el 0,6% y al supermercado el 40,9%.

Los gastos que se repercuten a los operadores se explican con detalle en el siguiente apartado.

GASTOS

En el capítulo de gastos hay que distinguir dos grandes grupos, los que asumen los arrendatarios (operadores) y los que asume el gestor (Concesionario).

1. GASTOS DE EXPLOTACIÓN OPERADORES

Son los gastos que se repercuten a los arrendatarios de las instalaciones.

Estos gastos son:

- Gasto de gestión y administración: Se repercute el 50% del gasto necesario para gestionar el nuevo edificio, asumiendo el Concesionario el otro 50%. Las necesidades de personal se cubrirán con un gerente-administrador, que tendrá que tener tanto habilidades comerciales como

administrativas. También se han previsto unos gastos de representación de 2.000 €/año. El coste total de gestión y administración, incluidos salarios y los gastos de seguridad social asciende a 42.100 €/año, de los cuales los operadores asumirán 21.050 €/año

- Contratas: Para garantizar un perfecto funcionamiento de las instalaciones es necesario la contratación de determinados servicios como seguridad y vigilancia, limpieza, mantenimiento, desratización y desinfección y mantenimiento de ascensores, etc. Todo eso asciende a 93.820 €/año, repercutiéndose en su totalidad a los operadores

- Suministros: Se estima un total de 38.400 €/año para las partidas de electricidad, agua y mantenimiento-reposiciones generales de las zonas comunes. Repercusión del 100 % a los operadores

- Marketing: La necesidad de promocionar continuamente los espacios comerciales para conseguir una cierta notoriedad y una diferenciación de la competencia nos lleva a prever un presupuesto de publicidad y animación de 12.000 €/año, contemplándose una partida extraordinaria para el primer año de 15.000 €. Repercusión del 100 % a los operadores

Estos gastos suman un total de 180.270 €/año, de los cuales el Concesionario asumirá los gastos correspondientes a la desocupación, prevista en un 20% para los locales exteriores de planta baja para el primer ejercicio y de un 10% para el resto del horizonte temporal proyectado, el Mercado (Ayuntamiento) asumirá 20.147 €/año el primer ejercicio.

Hay que hacer notar, que los gastos comunes anteriormente recogidos no incluyen los gastos propios de cada unidad de negocio, es decir, el suministro eléctrico al que se refiere es el necesario para las zonas comunes del edificio (alumbrado de escaleras y pasillos, suministro ascensores, etc.) al igual que ocurre en el resto de partidas.

GASTOS DE EXPLOTACIÓN CONCESIONARIO

Son los gastos que asume el gestor (Concesionario).

Estos gastos son:

- Gastos de gestión y administración: el Concesionario asumiría el 50% del gasto necesario para gestionar las infraestructuras concesionadas. El gasto total previsto es de 42.100 €/año, de los cuales el Concesionario asumiría 21.050 €/año

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
GASTOS COMUNES	**201.320**	**190.046**	**193.847**	**197.724**	**201.679**
CONTRATAS	**93.820**	**95.696**	**97.610**	**99.563**	**101.554**
SEGURIDAD	42.000	42.840	43.697	44.571	45.462
LIMPIEZA	36.000	36.720	37.454	38.203	38.968
CLIMATIZACIÓN	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
ASCENSORES Y ESCALERA MEC	6.300	6.426	6.555	6.686	6.819
MEGAFONÍA	400	408	416	424	433
SIST. SEGURIDAD	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
DESRATIZACIÓN	1.200	1.224	1.248	1.273	1.299
INSTALACIÓN BAJA TENSIÓN E ILUMINACIÓN	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
CONTRA INCENDIO	720	734	749	764	779
SUMINISTROS	**38.400**	**39.168**	**39.951**	**40.750**	**41.565**
ELECTRICIDAD	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978
AGUA	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
MANTENIMIENTO GENERAL	12.000	12.240	12.485	12.734	12.989
GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN	**42.100**	**42.942**	**43.801**	**44.677**	**45.570**
MATERIAL OFICINA	500	510	520	531	541
TELÉFONO+INTERNET	1.200	1.224	1.248	1.273	1.299
PERSONAL	23.000	23.460	23.929	24.408	24.896
Salario	15.000	28.863	28.863	35.819	35.819
Seguridad Social	6.000	8.514	8.514	10.567	10.567
Gastos de representación	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165
IBI	12.000	12.240	12.485	12.734	12.989
Residuos	-	-	-	-	-
SEGUROS	5.400	5.508	5.618	5.731	5.845
R. Civil	2.400	2.448	2.497	2.547	2.598
Multiriesgo	3.000	3.060	3.121	3.184	3.247
PUBLICIDAD	**27.000**	**12.240**	**12.485**	**12.734**	**12.989**
PUBL. Y ANIMACIÓN	12.000	12.240	12.485	12.734	12.989
PROMOCIÓN AÑO 1	15.000				

RENTABILIDAD PARA EL CONCESIONARIO

Para analizar la viabilidad de este proyecto, determinamos la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR).

Para el cálculo de la TIR, se parte de varias hipótesis:

o IPC 2%: Aunque el IPC actual es inferior, el periodo temporal de esta inversión es amplio e implica fluctuaciones en el Índice de Precios al Consumo, por lo que se elige una cifra que represente una media de estas fluctuaciones. Este porcentaje también está en consonancia con el objetivo establecido por el BCE.

o Periodo temporal de la inversión de 40 años

o La inversión total es de 8,189 millones de euros, que serán asumidos en su totalidad por el Concesionario

o Se contemplan inversiones periódicas para renovación del inmueble, con un importe total acumulado de 522.000 € en el periodo completo

Se presenta a continuación la tabla con el resultado, utilizado como flujos de caja para el cálculo de la TIR, para los cinco primeros ejercicios:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TOTAL INGRESOS	**0**	**0**	**557.218**	**571.507**	**582.937**	**594.596**	**606.488**
ING. ARRENDAMIENTOS	0	0	378.132	391.811	399.647	407.640	415.793
ING. POR GASTOS COMUNES	0	0	179.087	179.696	183.290	186.955	190.695
TOTAL GASTOS	**0**	**0**	**-406.052**	**-394.779**	**-398.580**	**-402.457**	**-406.411**
GASTOS COMUNES	0	0	-201.320	-190.046	-193.847	-197.724	-201.679
AMORTIZACION	0	0	-204.732	-204.732	-204.732	-204.732	-204.732
RESULTADO OPERATIVO	**0**	**0**	**151.166**	**176.728**	**184.357**	**192.139**	**200.077**
INVERSIÓN	**-2.952.538**	**-5.236.754**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
REPOSICIÓN INVERSIÓN							
FLUJOS SIN AMORTIZACIÓN	**-2.952.538**	**-5.236.754**	**355.898**	**381.460**	**389.090**	**396.871**	**404.809**

La rentabilidad obtenida es de **5,01 %** para un periodo de **40 años**. Si comparamos esta inversión con la deuda pública[2], se puede considerar **viable económicamente la actuación**.

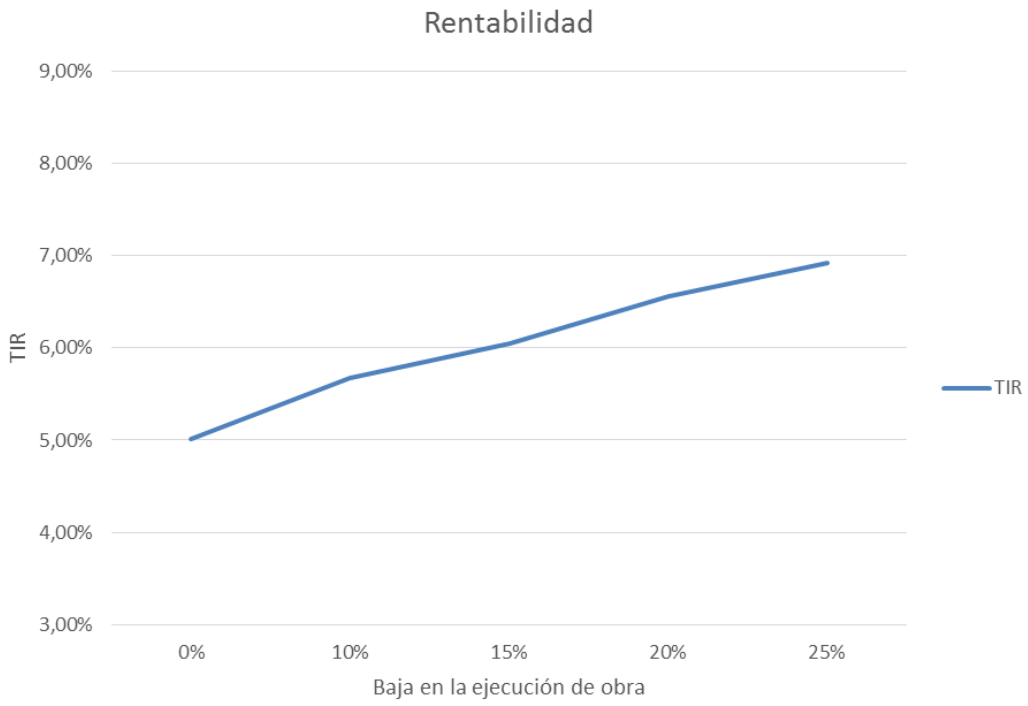
[2] Mercado de deuda pública (Fuente: Tesoro Público):
Obligaciones Estado: Fecha emisión 6 julio de 2017. Vencimiento 30 años. Tipo medio 2,90.

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE LA RENTABILIDAD PARA EL CONCESIONARIO

Una vez estimada la rentabilidad para el Concesionario en el escenario básico planteado, se procede a continuación a analizar cómo varía la misma ante diferentes opciones que pudieran darse en la licitación prevista.

El parámetro fundamental que determina la rentabilidad para el Concesionario es el coste de la inversión, que básicamente consiste en la ejecución de la obra. Por tanto, procede analizar como varía dicha rentabilidad ante la variación en el coste de la inversión. Dado que la misma se ha estimado con parámetros colegiales de referencia y en base a un anteproyecto, es razonable pensar que en la licitación se podrán producir bajas en el presupuesto de ejecución de la obra.

Reproduciendo el cálculo de rentabilidad anteriormente realizado, pero aplicando sucesivamente diferentes porcentajes de baja en la ejecución de la obra se obtienen los resultados reflejados en el siguiente gráfico:

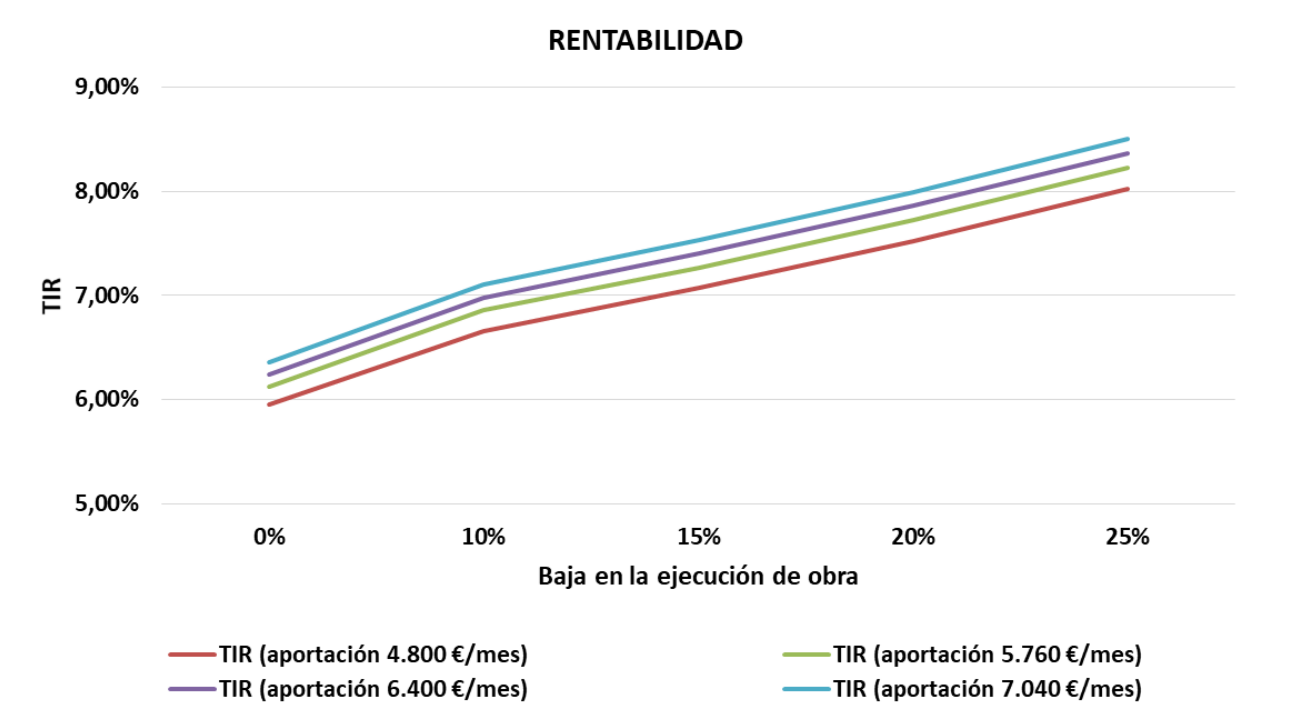


Donde puede apreciarse como la TIR variará desde el 5,01% obtenido para el presupuesto de obra inicialmente contemplado hasta el 6.92% para una baja del 25%.

Por otra parte, en el análisis realizado se ha considerado que el mercado, que seguirá siendo de gestión municipal, no generará ingresos de alquiler para el Concesionario. Otra posibilidad es que,

al objeto de mejorar la rentabilidad y con ello el atractivo comercial del proyecto, el Ayuntamiento contemple alguna fórmula de compensación por el uso del mismo al Concesionario, ya sea pagándolo directamente los operadores o el propio Ayuntamiento.

Realizando un análisis similar al anterior, combinando ahora la posible baja en el presupuesto de ejecución de obra con el posible ingreso extra por el uso del mercado, se tiene:



La TIR varía desde 5.95% para el presupuesto sin baja y un ingreso de 4.800 €/mes como compensación por el uso del mercado, hasta el 8,51% para una baja del 25% y un ingreso de 7.040 €/mes.

ANTEPROYECTO

1. INTRODUCCIÓN

En el mes de octubre de 2016, MERCASA elabora un Estudio Técnico Comercial del Mercado de Abastos de Almuñécar en el que se concluye la necesidad de remodelar el mismo, planteando una propuesta comercial y arquitectónica con el objeto de modernizar el actual edificio de mercado. En desarrollo de dicho estudio se elabora el presente Anteproyecto de Nuevo Mercado Municipal de Almuñécar, en el que se reconsideran ciertos aspectos comerciales y funcionales de la propuesta realizada de conformidad con la administración local.

A continuación se reproduce la memoria descriptiva del estado actual redactado como documento integrado en el Estudio de Remodelación del Mercado de Abastos de Almuñécar elaborado por MERCASA. Las características de contexto urbano, volumétricas, constructivas y comerciales del Mercado de Abastos de Almuñécar no han sufrido variaciones con respecto a las analizados unos meses antes, por lo que, a fecha de este estudio, el análisis que se reproduce a continuación sigue teniendo plena vigencia.

2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

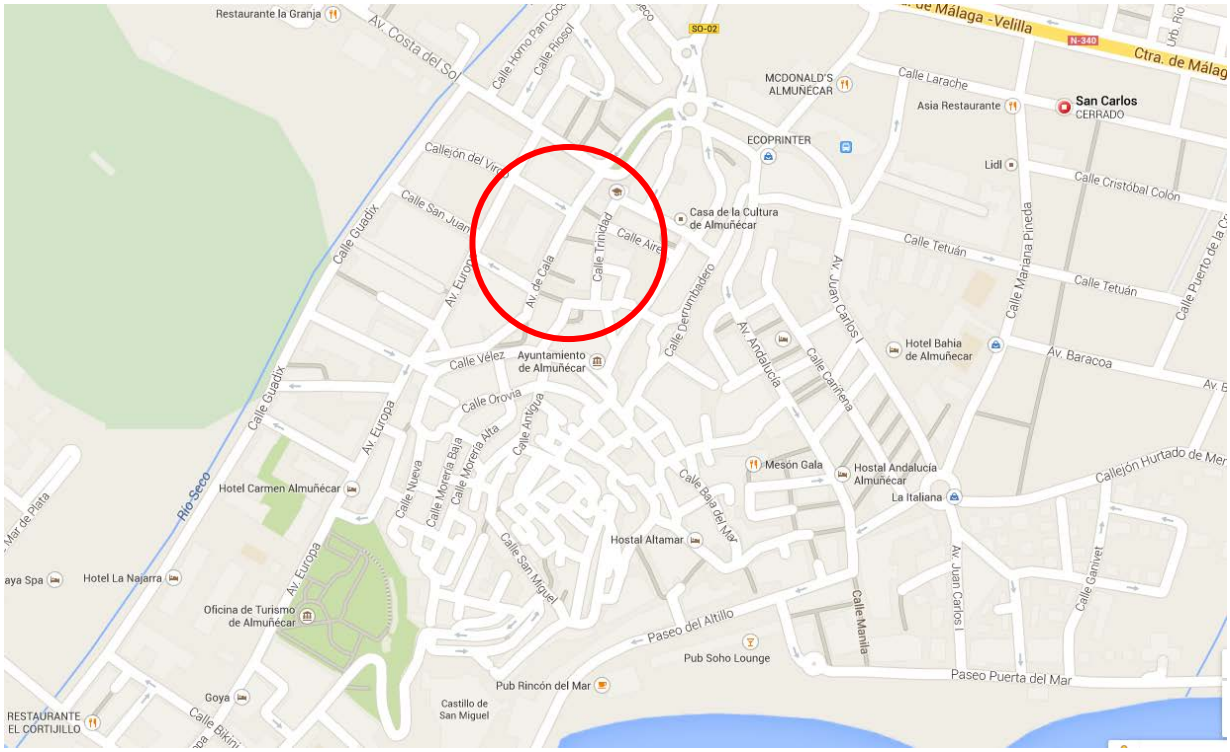
El municipio de Almuñécar es el más importante centro turístico de la provincia de Granada, ubicado en la costa Tropical, es el lugar de veraneo favorito de la población de la capital de la provincia. También es un importante productor de frutos subtropicales como aguacates, chirimoyas, mangos, nísperos, etc., debido al microclima de que disfruta.

El Mercado Municipal de Almuñécar es uno de los edificios públicos de referencia en la ciudad.

Su céntrica ubicación, al borde del casco histórico, en el área de ensanche de la ciudad, hace que forme parte tanto del recorrido turístico-comercial, como del utilizado por los habitantes permanentes de Almuñécar.

La intención del Ayuntamiento es aprovechar su óptima ubicación, con un cómodo acceso tanto rodado desde la carretera nacional N-340 como de forma peatonal por la población en general, para así revitalizar y potenciar las múltiples posibilidades del edificio, conservando el carácter de mercado público, pero completándolo con otros servicios y atractivos.

Su ubicación junto al acuario de la ciudad también favorece la atracción de público, sobre todo en los meses estivales.



Situación del Mercado Municipal de Almuñécar (Granada). Fuente: google maps.

Actualmente el edificio se encuentra infrautilizado por problemas estructurales que no han podido solventarse a lo largo de los últimos años, se da la paradójica circunstancia de que sus dos plantas de aparcamiento subterráneo permanecen cerradas, sufriendo Almuñécar de serios problemas de congestión de tráfico y escasez de estacionamientos desde hace tiempo.

El edificio fue promovido por el Ayuntamiento de Almuñécar en los años 80, la construcción se adjudicó a una empresa local que no llegó a finalizar las obras, terminándose por el Ayuntamiento finalmente el edificio en 1987.

El edificio objeto del presente estudio se sitúa en el centro urbano de la ciudad, ocupando la manzana comprendida entre la avenida de Europa, callejón de Virgo, avenida de Cala y calle Nicolás Sánchez Chaves.

2.1 Condiciones urbanísticas

El planeamiento urbanístico de aplicación es el Plan General de Ordenación Urbana de fecha de aprobación 9 de enero de 1987, con adaptación parcial a la LOUA aprobado en 2009.

- Calificación

La parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidada, con calificación de equipamiento comunitario, siendo de aplicación la ORDENANZA A: Equipamiento comunitario administrativo.

3. OBJETIVOS DEL TRABAJO

Este trabajo trata de proponer aquellas medidas que permitan revitalizar el espacio que actualmente ocupa el Mercado de Abastos, de manera que pueda seguir prestando su servicio como equipamiento público a todos los ciudadanos, pero adaptándolo a las necesidades actuales de los usuarios e incrementando los servicios que presta al municipio.

El abastecimiento de productos de alimentación fresca es algo fundamental en nuestras ciudades, sin embargo, en este sector, la competencia privada ha ido ganando terreno.

Esta evolución, ha conseguido que deje de ser una prestación exclusiva del sector público, ya que ha continuado garantizando al mismo nivel, la variedad de la oferta y calidad del producto.

Las necesidades del consumidor se han modificado en los últimos tiempos, a estas necesidades, las grandes superficies han respondido con una oferta de servicios, variedad de productos y precios difícil de igualar por el pequeño y mediano comercio que se ha visto desbordado.

El consumidor en un principio agradece cualquiera de estas ventajas salvo la del trato personalizado entre cliente y vendedor, algo a lo que pese a los recientes intentos, las grandes y medianas superficies no pueden acceder dada la masificación y el volumen por el que han optado.

Los mercados de abastos convenientemente reestructurados y modernizados, pueden responder a estas necesidades de una manera clara y viable.

Independientemente, las ciudades requieren cada vez más, áreas de esparcimiento en los centros urbanos así como solucionar el problema de la escasez de estacionamiento de vehículos.

Estas premisas de partida y sus planteamientos de solución han sido el motor primordial para el desarrollo de las propuestas que sobre el actual mercado municipal de Almuñécar se detallan a continuación.

4. DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL SOPORTE COMERCIAL

4.1 Soporte Físico

El mercado se configura como una edificación exenta de dos plantas sobre rasante y dos plantas de sótano, además de un torreón de acceso a la cubierta. En planta baja se localizan los puestos del mercado, mientras que la planta primera alberga oficinas de uso municipal (actualmente una escuela de música). Las dos plantas de sótano corresponden a aparcamiento, según puede observarse en los planos de estado actual del inmueble.
La parcela es rectangular de unos 56 x 33 m de lado, y cuenta con una superficie de suelo aproximada de 4.020 m2 en planta baja, y una superficie construida total de 10.672 m2

El mercado consta de una serie de accesos situados en las fachadas noroeste y sureste de la parcela, a partir de los cuales se accede al conjunto de puestos situados en planta baja. A la planta primera se accede a través de una escalera situada en el interior del edificio. Mientras tanto, las plantas de aparcamiento llegan hasta la planta baja a través de un cuerpo de escaleras diferente, exento y exterior.

Como se ha descrito, el edificio se encuentra exento en el interior de la parcela, enmarcado por falso cerramiento a base de arquerías que conforman el perímetro exterior, a modo de muralla y foso de unos 10 m de ancho, que aíslan relativamente al mercado de las calles adyacentes.



Fachada interior a la Av. de Cala.

La fachada es de revoco de mortero de cemento granulado de un color ocre, muy poco utilizado en el resto de edificios de la ciudad, mezclando líneas geométricas bien definidas en huecos, como arcos de medio punto y rectángulos con balaustradas de pilares y pasamanos torneados.

Aparentemente se trata de un edificio con intenciones racionalistas, que con el devenir del tiempo ha ido adquiriendo un carácter más ecléctico.

La cubierta sobre la planta baja es plana y transitable con un tratamiento urbano, en su día se utilizó como terraza de un restaurante y en la actualidad sirve de acceso a algunas dependencias de la planta alta.



Terraza en planta primera.

4.1.1 DESCRIPCIÓN ESPACIAL Y VOLUMÉTRICA

Respecto a la organización del edificio, este se desarrolla en cuatro niveles físicos, dos planta de sótano bajo rasante, baja y primera.

Las piezas sobre rasante son prismáticas y de proporciones rectangulares, siendo la superior mucho más pequeña que la baja y quedando centrada en la planta, ambas aisladas del contorno como se ha descrito anteriormente.

La planta baja a su vez también queda centrada y aislada del perímetro de la parcela, mediante una calle interior de anchura variable de siete metros de media. Esta circunstancia hace que el mercado quede algo aislado de las acera exteriores, pese a lo transparente del muro perimetral, pero por otro lado el edificio cuenta con cierta visibilidad y amplitud en su entorno.

La pendiente de las calles circundantes hace que el edificio gane 1,5 m de altura aproximadamente desde el callejón del Virgo hasta la calle Sánchez Chaves, por lo que accediendo desde la playa de entrada a la plataforma que crea la planta baja es a través de escaleras.

Las plantas se encuentras aisladas espacialmente entre sí, ente los sótanos y la primera se accede a través de un núcleo de comunicaciones exterior en la fachada oeste, y desde la baja y primera se accede por una escalera interior en la fachada este.

4.1.2 ELEMENTOS Y MATERIALES

Como se ha comentado las fachadas exteriores son de mortero de cemento rugoso de color arcilla, incluyendo el muro de cerramiento perimetral de la parcela.

El pavimento de la calle interior tienen el mismo tratamiento que las aceras exteriores, baldosas hidráulicas coloreadas en gris y rojo de 40 x 40 cm.

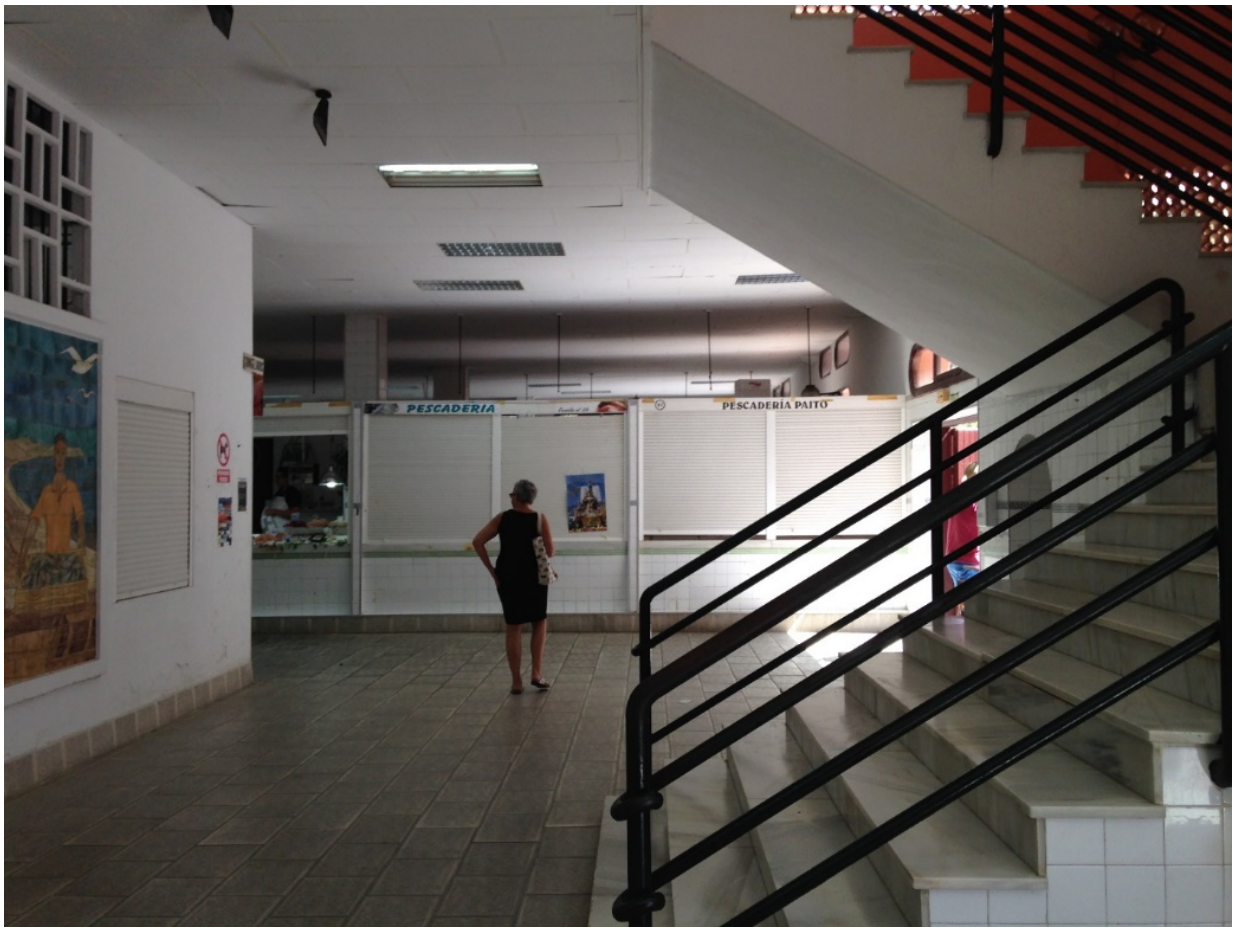
Los huecos del muro exterior carecen de carpinterías, estando cerrados mediante rejas ligeras y sencillas de acero pintado en negro.

Los huecos exteriores de la planta baja son de madera y chapa pintadas en marrón.

La sala de mercado está revestida de materiales claros que hacen que mejore la escasa iluminación artificial con que cuenta.

El suelo es cerámico, presentando abundantes signos de desgaste por abrasión, las paredes de puestos y estancias de servicio está revestidas de azulejos blancos y el resto de pintura plástica blanca.

El techo es homogéneo de placas desmontables de 1,20 x 0.6 m.



Vista interior sala de ventas.

Las escaleras interiores de acceso a planta alta están revestidas de mármol blanco en sus peldaños y las barandillas de acero negro.

En cuanto a la planta alta, los materiales son similares, salvo por el revestimiento de azulejos que se sustituye por pintura lisa.

Las carpinterías interiores son de madera, algunas de ellas en mal estado de conservación por los efectos de la humedad y falta de conservación.

Para salvar los pequeños desniveles desde la plataforma exterior al interior de la sala de mercado los accesos cuentan con pequeñas rampas revestidas de baldosas hidráulicas con terminación en punta de diamante.

Como elemento singular destaca el núcleo de comunicaciones exterior que permite acceder a los sótanos desde el mercado. Se trata de una pieza prismática de acero y vidrio principalmente, de

color azul que rompe la homogeneidad del conjunto. En su parte alta cuenta con una pasarela para acceder directamente a la planta alta que parece que nunca llegó a usarse.

Los espacios de servicios también se encuentran alicatados, con un aspecto anticuado en general. Los puestos combinan distintos mostradores en función del uso. Conviven así varios modelos de vitrinas con frentes inferiores alicatados de maneras diversas.

Los sótanos presentan un estado general de abandono. Son construidos en hormigón visto, tanto los pavimentos como los techos, encontrándose en mal estado de conservación y presentando ciertas patologías estructurales según se desprende de la inspección visual realizada.



Módulo de acceso al aparcamiento.



Aspecto del sótano 1 de aparcamiento.

4.1.3 DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA ESTRUCTURAL

Como se describía al principio de la memoria, la estructura está resuelta en hormigón armado, tanto en pilares como losas. Presenta una estructura reticular de proporciones y luces aceptables.

Uno de los principales problemas a resolver en esta actuación radica en el mal estado de la estructura en los niveles bajo rasante. De la información recabada para la redacción del presente estudio, informes municipales, opiniones de diversas fuentes y visitas realizadas, se concluye que la alternativa más realista es plantear la demolición total del edificio, para reconstruir uno totalmente nuevo con las garantías suficientes de durabilidad estructural. Los principales daños que presenta el edificio se localizan en la estructura de sus dos plantas de sótano, destinado a aparcamiento, y que obligaron a su cierre en noviembre de 2012.



Área apuntalada en sótano 1 desde 2012.

Además en las zonas bajo las pescaderías se aprecia una importante filtración de aguas proveniente de éstas, presentando un avanzado grado de deterioro losas y vigas del forjado, al tratarse de agua salina.

Según informaciones recibidas por los servicios técnicos del ayuntamiento, el estado general de la estructura de contención de tierras que conforman los sótanos se encuentra en buen estado y desde el punto de vista técnico, consideran viable su conservación.

4.1.4 INSTALACIONES

En cuanto a las instalaciones, comenzando por la electricidad e iluminación, son de destacar distintos aspectos.

Por un lado, aunque el espacio interior tiene numerosos puntos de acceso y de entrada de luz natural, la sensación al acceder al interior es contraria. Esto se debe, en alguna medida, a la

escasa iluminación común y de puestos, que hace que se perciban ciertos espacios en penumbra debido al gran contraste de claridad exterior y la profundidad de pasillos del edificio.

Por esta razón, parece aconsejable mejorar la iluminación general de los pasillos de compradores, para conseguir generar un espacio más atractivo para el usuario, incluso incorporar luz natural en el interior de la manzana.

Respecto a la iluminación artificial de cada puesto, en la mayoría de los casos, se resuelve con tubos fluorescentes. Pocos utilizan luminarias con un aspecto más cuidado, en su mayoría en pescaderías.

En sótano se pueden observar las bandejas de cableado, que de manera ordenada, conectan las instalaciones eléctricas.

En general la instalación eléctrica presenta signos de envejecimiento y manipulaciones no controladas, por lo que sería recomendable su completa renovación y adaptación de potencias a las necesidades reales del mercado.

En cuanto a la fontanería y saneamiento, todos los puestos cuentan con toma de agua. El agua cliente ha sido instalada de forma individual por algunos comerciantes.



Los contadores individuales deben reponerse.

El saneamiento de la sala se resuelve de forma acertada en el interior de los puestos, manteniendo los pasillos en adecuadas condiciones de resbaladicidad.

En relación a la protección contra incendios, se han observado importantes deficiencias en la iluminación de emergencia y puertas de evacuación, la señalética es correcta y la dotación de medidas de extinción podría actualizarse a la normativa actual al tratarse de un edificio de pública concurrencia.

La instalación de frío de las cámaras de cada puesto, se resuelve de manera individual, con evaporadores en el interior del edificio que realizan un apreciable aporte calórico y de ruido a la sala de mercado.



Vista de un pasillo de servicio con compresor de cámara.

La sala del mercado no se encuentra climatizada, lo que convendría resolver para proporcionar un espacio más confortable al usuario.

4.1.5 OTROS ASPECTOS

En relación a la recogida de residuos, este se hace en las afueras del edificio, no existe un espacio ordenado donde se separen los distintos residuos ni un recinto cubierto para el lavado de contendores. El lavado de contenedores se realiza en la calle interior que circunda al mercado. Precisamente en esta última se ubica un punto de recogida de aceites domésticos usados, única recogida selectiva que se produce.

Se ven contenedores de basuras en horario de venta, ocupando los pasillos de servicio y envases vacíos. Así mismo, no existe un reciclado exigente de los productos, si no que parece reducirse a la separación de las cajas de los demás desechos. Sería conveniente que el espacio de contenedores se refrigerase por motivos higiénico-sanitarios.



La carga y descarga presenta algunos problemas, se produce en la vía pública quedando ocupados durante toda la jornada las escasas plazas de aparcamiento existentes por los comerciantes.

Parece necesario separar estas circulaciones y que la descarga se produzca en una franja horaria que permita liberar estacionamientos para que sean usados por los compradores en el horario de venta.

Acumulación visible de enseres y resíduos en pasillo de servicio

También se observa la presencia desordenada de algunos puntos de recogida de residuos para el ciudadano, que podrían completarse y agruparse en un ECO-ESPACIO.

Se echa en falta un cuidado más exhaustivo de la exposición del producto, ya que en varios casos, se invade con cajas de producto el pasillo. Así mismo, a veces son acumulaciones de cajas vacías, que al ser lo primero que se ve al entrar, empeora la imagen general del conjunto. La misma situación se da cuando se invade con algún contenedor de residuos el interior, sugiriéndose una imagen poco higiénica del mercado.

La cartelería es heterogénea y con una iluminación deficiente.

4.2 SOPORTE COMERCIAL

4.2.1 IMPLANTACIÓN, ENTORNO Y ACCESIBILIDAD

La ubicación del mercado es uno de los grandes potenciales del mismo, así como la tradición local de acudir al mercado a la compra, sobre todo de pescado y verduras.

Debido a los problemas de la escasez de aparcamientos en el entorno y por encontrarse inutilizados los sótanos, su accesibilidad principal es peatonal. Además, su público se forma tanto de viandantes residentes como de un alto número de veraneantes, tanto en época estival como el resto del año por su agradable clima, que de viernes a sábado, suele representar una mayoría.

4.2.2 UNIDADES DE PROGRAMA

En cuanto a la organización comercial del mercado, son destacables distintos aspectos.

Actualmente, el soporte físico del mercado, tiene capacidad para albergar, un total de 56 puestos, de los cuales actualmente están ocupados 45, formando 32 unidades de negocio.

Esta situación, la proporción de puestos abierto respecto a los cerrados, hace que se perciba la sala de venta con cierta falta de actividad, lo cual influye negativamente en su atractivo para visitar.

En el exterior se encuentra habilitada una zona para la instalación de elementos temporales de venta complementaria, como plantas y especias o artesanía.

Las cámaras frigoríficas y almacenes se encuentran en un módulo aparte, externo al edificio, lo cual no es adecuado funcionalmente.

4.2.3 CIRCULACIONES Y FLUJOS COMERCIALES

La planta del mercado cuenta con cuatro pasillos longitudinales que atraviesan el edificio de este a oeste, no existe una entrada principal o más significativa, lo que provoca cierta desorientación al nuevo usuario.

Transversalmente no hay conexiones interiores continuas, si no que los pasillos se interrumpen por la isleta central.

El abastecimiento de mercancías a todos los puestos se hace por la trasera de estos, existiendo siete pasillos de servicio con acceso directo a la calle interior, intercalados con los accesos públicos, que como se ha descrito con anterioridad no están jerarquizados, esto provoca problemas de vistas de mercancías (véase fotografía anterior) por el público y alguna que otra confusión.

5. SUPERFICIES DEL ESTADO ACTUAL

PLANTA SÓTANO-2	Superficies / m²	
	Útil	Construida
SERVICIOS GENERALES	25,79	
COMUNICACIONES VERTICALES	176,51	
CIRCULACIONES	1.783,00	
APARCAMIENTO	1.994,83	
TOTAL SUPERFICIES	**3.980,13**	**4.047,43**

PLANTA SÓTANO-1	Superficies / m²	
	Útil	Construida
SERVICIOS GENERALES	200,83	
COMUNICACIONES VERTICALES	318,73	
CIRCULACIONES	1.785,57	
APARCAMIENTO	1.656,73	
TOTAL SUPERFICIES	**3.961,86**	**4.047,43**

PLANTA BAJA	Superficies / m²	
	Útil	Construida
CARNES	47	
FRUTAS Y VERDURAS	195,51	
PESCADOS	367,94	
ALIMENTACIÓN VARIA	37,79	
AVES Y HUEVOS	27,43	
CHARCUTERÍA	38,62	
FLORES	35,7	
PUESTOS CERRADOS	170,32	
CÁMARAS FRIGORÍFICAS	102,15	
SERVICIOS GENERALES	115,62	
COMUNICACIONES VERTICALES	30,31	
CIRCULACIONES	780	
TOTAL SUPERFICIES	***1.948,39***	**2.097,17**

PLANTA PRIMERA	Superficies / m²	
	Útil	Construida
OTRO USOS	262,05	
SERVICIOS GENERALES	57,04	
COMUNICACIONES VERTICALES	51,79	
CIRCULACIONES	58,48	
TOTAL SUPERFICIES	***429,36***	**480,76**

Realizado el análisis del estado actual y conforme a lo requerido por el Ayuntamiento de Almuñécar se desarrolla la propuesta de actuación que se describe a continuación.

6. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ACTUACIÓN

El mercado de Almuñécar como equipamiento comercial se trata de un edificio singular. Actualmente, se encuentra dedicado al abastecimiento de productos frescos perecederos a la población residente, complementado con un uso educativo en planta alta, siendo un punto de encuentro de relaciones sociales y concentrador de actividad comercial, compuesta por pequeños comerciantes locales.

La propuesta desarrollada, entre otros, busca cumplir los siguientes objetivos fundamentales:
Mantener y reforzar la relación el mercado con la vida urbana, para convertir el mercado en un referente de la actividad comercial del municipio.

Potenciar los valores existentes y el concepto tradicional del mercado como lugar de encuentro colectivo y eje vertebrador de la vida social de la localidad, adaptado a las exigencias actuales demandadas en establecimientos de estas características.

Viabilizar económicamente la actividad empresarial que se desarrolle en un nuevo equipamiento, que prime la actividad comercial tradicional, complementada con nuevas actividades, servicios e infraestructuras.

La estrategia de actuación pretende solventar las deficiencias detectadas, relacionadas con su dotación de instalaciones y servicios, con sus patologías estructurales y constructivas, y al envejecimiento como edificio y equipamiento. La propuesta presentada en este estudio se basa en la necesidad de llevar a cabo una transformación de la sala de venta y la consiguiente modificación de su entorno, la incorporación de actividades complementarias y la de ordenación de la actividad logística que influye de forma directa en la vida urbana, en función de unos antecedentes que determinan el diseño final de las soluciones arquitectónicas propuestas. Estos antecedentes son:

Las características del emplazamiento y del entorno urbano.
Los condicionantes y exigencias programáticas y funcionales del edificio, de conformidad con las solicitudes realizadas por la administración local, y de acuerdo a las conclusiones emanadas del análisis comercial de la zona.

La adecuación del objeto arquitectónico con la normativa de ámbito nacional, regional y local, en criterios de actividad, seguridad en caso de incendio, seguridad alimentaria, condiciones higiénico-sanitarias, utilización, ahorro energético, accesibilidad y condiciones estéticas, fundamentalmente.

7. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

La propuesta planteada se estructura sobre la base de potenciar la ubicación, optimizar el aprovechamiento de la parcela y del tejido comercial existente, de forma que se genere un edificio multifuncional, que cree sinergias internas y externas para la modernización, ampliación de la oferta comercial, mejora y actualización del mercado de abastos de Almuñécar.

Se reconfiguran por completo los accesos y el concepto de mercado en general. Se interviene en el viario circundante favoreciendo la peatonalización de la Avenida de Europa, ampliándose el acerado de la Avenida de la Cala y la calle Nicolás Sánchez Chávez, se generan superficies para actividades comerciales complementarias y se recuperan las dos plantas bajo rasante para aparcamientos.

Desde el punto de vista de la accesibilidad rodada al edificio del mercado, se considera que el callejón del Virgo es la que permite una mayor fluidez en la circulación de vehículos desde el resto de la ciudad, por lo que se propone que sea en ésta donde se ubique el acceso al aparcamiento (tal como está en la actualidad) y sea en esta calle donde se concentre la actividad de carga y descarga en superficie. Si bien es cierto, que la situación más óptima sería evitar que se produzcan las operaciones de carga y descarga en superficie por las molestias que estas acarrean, y más teniendo en cuenta la disponibilidad de edificación bajo rasante, las necesidades de aparcamiento del entorno, obliga a adoptar esta solución que no penaliza la dotación de estacionamientos de rotación. Una posibilidad a tener en cuenta en la gestión del edificio, con el objetivo de aminorar la incidencia de la carga y descarga en el entorno urbano, sería destinar temporalmente un número determinado de plazas del aparcamiento subterráneo para esta actividad, pues la configuración del edificio y de las comunicaciones verticales propuestas, así lo permite.

Vinculado a la zona de carga y descarga en el callejón del Virgo, se crea una zona logística en planta baja. En esta zona logística se crean vestuarios para los trabajadores, almacenes, cámaras, áreas de tratamiento de residuos, etc. de forma que se segrega de forma clara del resto del edificio, permitiendo liberar superficie para su aprovechamiento.

En relación con la configuración actual de los accesos del mercado, se propone un cambio desde el punto de vista conceptual. El edificio se transforma, pasando de ser un edificio altamente permeable, sin una identidad ni jerarquización de entradas, a otro más claro, jerarquizado e intuitivo. De esta forma se pretende conseguir que cualquier usuario pueda comprender e identificar con facilidad el funcionamiento del edificio, favoreciendo el funcionamiento fluido y complementario de las distintas actividades que se incorporan, tanto por parte de los usuarios habituales como de los ocasionales.

Formalmente el edificio establece un eje muy claro de conexión urbana entre la Avenida de la Cala y la plaza de Kuwait. Mediante dos incisiones en la geometría del edificio se abren dos accesos de gran altura, que marcan los accesos principales al mercado, buscando la integración del mercado como una prolongación de su entorno urbano cercano. En la fachada oeste por la plaza de Kuwait, la peatonalización de la Avenida de Europa, pretende incorporar la sala del mercado a este espacio urbano. En la Avenida de la Cala con mayor afluencia de público peatonal, se ensancha el acerado, mediante el retranqueo del edificio creando un frente comercial abierto que dialoga con las características comerciales urbanas próximas. Por su parte, en la calle Nicolás Sánchez Chávez, se genera un acceso secundario que da continuidad a tres locales comerciales que abren a una zona estancial elevada sobre la cota de la calle.

Como se ha comentado, el acceso con vehículos a los aparcamientos subterráneos se recupera por el callejón del Virgo, al igual que la salida por la esquina de la Avenida de Europa con la calle Sánchez Nicolás Chávez, respetando, de esta manera la circulación del tráfico rodado en esta zona. Bajo nuestro punto de vista, creemos imprescindible que esta zona de la ciudad cuente con una aceptable oferta de estacionamientos, tanto desde el punto de vista del usuario del mercado como de la persona que se acerca al casco urbano desde la periferia.

La actual planta alta se encuentra infrautilizada. En la nueva propuesta se plantea crear un gran local destinado a supermercado que ejerza de locomotora comercial, incrementando el número de personas que acuden al mercado y que complemente el acto de la compra cotidiana.

En adición, el diseño propone la creación de una segunda planta aterrazada, estableciendo un gran local disponible, para un uso de ocio deportivo, como parte de la oferta de servicios del nuevo equipamiento municipal.

En cuanto a la configuración de la sala de mercado se plantea un diseño unitario clarificando la oferta comercial mediante la creación de isletas bajas centrales y puestos perimetrales con amplia visibilidad, con una reagrupación de puestos por especialidades.

La estructura actual del mercado dificulta la comprensión de la sala de venta, con una distribución en “zig zag” de sus circulaciones que no favorece un funcionamiento comercial conjunto del mercado. Las circulaciones se han ordenado y hecho más claras, con la premisa de que sean lo más equilibradas posibles desde el punto de vista del atractivo comercial. Es necesario eliminar las actuales zonas frías o de sombra, por las que la circulación de compradores es escasa o casi nula.

La reconfiguración de espacios para la logística del mercado nos permite en este caso proponer un modelo de puesto ligeramente distinto al existente. En las actividades en las que el mantenimiento de la cadena de frío resulta fundamental para su correcto funcionamiento desde

el punto de vista de la seguridad alimentaria (pescados y cárnicos), se ha optado por mantener la configuración actual de zonas logísticas adyacentes en los que se concentren cámaras y áreas auxiliares de preparado de alimentos, almacenamiento (de envases o hielo), recortando recorridos y permitiendo una correcta segregación de flujos de mercancías y usuarios, necesarios desde una óptica de funcionamiento higiénico sanitario de las instalaciones.

El resto de actividades presentan zonas de almacenamiento concentradas en un área logística común, lo cual permite un mejor control sanitario y de seguridad y permite liberar el espacio de la sala de venta. Para un correcto desarrollo de la actividad, sin interferencias, las actividades de abastecimiento y montaje de los puestos debe realizarse antes de la apertura o en horarios coordinados con la menor afluencia de compradores.

En la propuesta se aplica también el principio de segregación de circulaciones, dentro de las restricciones que el edificio y el programa nos impone. Los núcleos de comunicaciones están segregados en públicos y de servicio, el acceso a vestuarios, basuras y almacenes generales se restringe y privatiza.

Otra cuestión a mencionar es el tratamiento y retirada de residuos, debido a que es unos de los problemas más acuciantes de los detectados en el análisis del estado actual, hemos creado un área específica para el tratamiento de residuos vinculado directamente con la calle, oculto en el acceso al aparcamiento en el callejón del Virgo, lo cual entendemos que mejorará la visión actual de los residuos del mercado en contenedores ubicados directamente en la vía pública.

Se dotará al nuevo edificio de un área refrigerada de almacenaje temporal de residuos, zona cerrada de lavado y desinfección de contenedores así como un programa de recogida selectiva de residuos, creando un ECO ESPACIO para el público en un lateral de la sala. Área destinada a la recogida de pilas, aceites usados y demás productos susceptibles de ser reciclados, cuestión en la que la población ya está sensibilizada.

El proceso de retirada de los residuos propios de la actividad de mercado consistirá en almacenar en el puesto los mismos hasta el fin de la venta, dotar a los puestos de al menos dos cubos destinados uno a orgánicos y otro a inertes. De forma que la selección se haga en el origen de la producción del residuo.

Estos se trasladarán en contenedores manuales normalmente utilizados para estos edificios. Allí quedarán almacenados en ambiente refrigerado hasta el momento de su retirada por el servicio municipal de limpieza. Posteriormente regresarán a la estancia de limpieza, donde se procederá a su lavado y desinfección, preparados así para el próximo uso.

7.1 Planta Baja - Sala de Mercado

Como se ha indicado uno de los objetivos de la actuación es potenciar el equilibrio comercial de la sala de mercado, ya que actualmente adolece de serios problemas de visibilidad y continuidad comercial al existir puestos cerrados, intercalados entre lo que desarrollan la actividad con normalidad.



La planta baja del mercado está pensada con el concepto de sala de venta abierta, sin barreras visuales, de forma que de un solo golpe de vista el comprador pueda abarcar la totalidad de la oferta y evitando “puntos oscuros” en la ubicación de puestos.

La sala de venta se organiza en torno a un espacio central alrededor del cual se configura el espacio y las circulaciones por medio de las isletas centrales que determinan y delimitan las áreas comerciales distribuidas por especialidades de productos.

Se organizan 32 unidades de negocio distribuidas por especialidades siguiendo los siguientes criterios:

Pescados: Por sus características de venta y funcionamiento, se pretenden concentrar en un área determinada. La importancia de este gremio, ha determinado su situación en la sala de venta, componiendo el fondo comercial principal. Se dispone de una isleta de pescaderías con cuatro puestos, en torno al cual se redistribuyen las circulaciones.

Carnes y aves: Estas especialidades se concentran en el flanco inferior derecho del mercado, en contraposición con el pescado, creando un equilibrio comercial en la sala.

Charcutería: Como continuación de las especialidades cárnicas se vincula con esta zona.

Frutas y verduras: Este gremio permite la conformación constructiva de puestos con un diseño más libre, menos condicionado por instalaciones frigoríficas o reposición de hielo como los productos cárnicos o los pescados. Por esta razón se distribuyen los puestos de frutas en dos isletas exclusivas que dirigen las circulaciones de público y conforman áreas comerciales interiores.

Puestos de alimentación varia: De menor entidad comercial en cuanto a número de puestos, comparten isleta con frutas y verduras y flores. El puesto de conservas, se vincula con la zona de pescadería, mientras que la panadería se abre al espacio central de la sala como punto confluencia del resto de gremios presentes en el mercado, como actividad con una oferta de producto que complementa el acto de la compra.

Flores: Los puestos de flores es colocan en los accesos como elemento de atracción visual al usuario.

La nueva sala de mercado contará solo con tres entradas de público, frente a las seis actuales, totalmente infrautilizadas. El acerado se ensancha en la Avenida de la Cala y la calle Nicolás Sánchez Chávez, entrando hasta los vestíbulos del edificio, haciendo este partícipe de la vida exterior, con la intención de contrarrestar el actual aislamiento del mercado respecto de la calle. En el acceso desde la av. de Europa de concentra el núcleo de comunicaciones con la planta alta, con un ventanal a doble altura y un hueco en forjado que permite conexión visual entre los dos niveles comerciales.

En relación con los núcleos de comunicación se contemplan cuatro. Por un lado, se dispone de dos núcleos de escaleras situadas en las fachadas laterales del edificio y de uso principalmente de evacuación de las plantas superiores e inferiores. Por otro, se ha ubicado un núcleo de dos ascensores / montacargas, que conectan todas las plantas del edificio, uno de uso exclusivo para comerciantes e industriales del edificio, y otro de uso exclusivo de clientes. La disposición en tándem de estos dos elevadores, se hace con la intención de que en un momento dado, en el que se pueda producir la avería de uno de ellos, no quede restringido el acceso de mercancías o de público a ninguna de las plantas del edificio, mediante el uso eventual ordenado y compartido por los distintos usuarios de las instalaciones. Se dispone de un núcleo de escaleras mecánicas que conectan la planta baja con la primera de supermercado, necesario para conseguir un funcionamiento conjunto de ambas plantas, permitiendo un paso fluido y ayudando a la creación de las sinergias comerciales que hacen complementarias a estas actividades. Finalmente, se concentra en el acceso por la Avenida de la Cala un acceso completo con ascensor y núcleo de escaleras, que permite un funcionamiento independiente de la planta segunda y del aparcamiento, cuyos horarios no tienen por qué coincidir con los propios horarios comerciales del comercio de alimentación.

En la zona logística presente en esta planta, la distribución programática busca la segregación efectiva de circulaciones y de las actividades de carga, descarga y de gestión de los residuos, evitando que se produzcan interferencias en los recorridos de mercancías, subproductos o desechos, lo cual garantiza que dichas operaciones se puedan realizar en unas condiciones higiénicas y de seguridad óptimas.

Esta zona logística está compuesta por:

- Zona logística segregada de pescados y cárnicos.
- Cámaras de almacenamiento para frutas y verduras.
- Aseos y vestuarios para el personal del mercado.
- Área de almacenamiento para puestos de alimentación varia, flores y no alimentación.
- Oficina de control de acceso.
- Área de gestión de residuos.
- Cuartos técnicos.

Tal como se ha indicado en relación con la gestión de residuos, se propone la creación de un área de gestión de residuos en la planta baja de dimensiones suficientes, de tal manera que permita el correcto almacenamiento de los residuos generados en el mercado, así como una correcta separación de los mismos, para su reciclado, valorización, destrucción o vertido controlado, por gestores autorizados en función de la naturaleza de los mismos. Dicha área se encuentra apartada de la zona de carga y descarga evitando el cruce de circulaciones, y disponiendo de una zona acotada de limpieza de cubos y contenedores.

Otro aspecto muy importante en la propuesta es mejorar la iluminación de la sala de mercado. El actual mercado es oscuro en general, la potente luz que entra por las puertas de acceso, la profundidad del edificio y la escasa iluminación interior provocan deslumbramientos y falta de homogeneidad, que desorienta y ensombrece la exposición de los productos.

La entrada de luz natural aporta gran calidad espacial y confort al usuario, sin embargo su exceso o incidencia directa en los puestos es contraproducente, por esto proponemos una mejora integral de la iluminación, instalando sistemas más eficientes y de bajo consumo.

Por último mencionar que se ha hecho especial hincapié en la eliminación de barreras arquitectónicas, cuestión fundamental en un edifico de pública concurrencia y de carácter comercial. Pese a que no se trata de un problema especialmente serio en ese edificio, es necesaria una sensibilización general sobre esta cuestión, que ha sido tenida en cuenta en nuestros planteamientos.

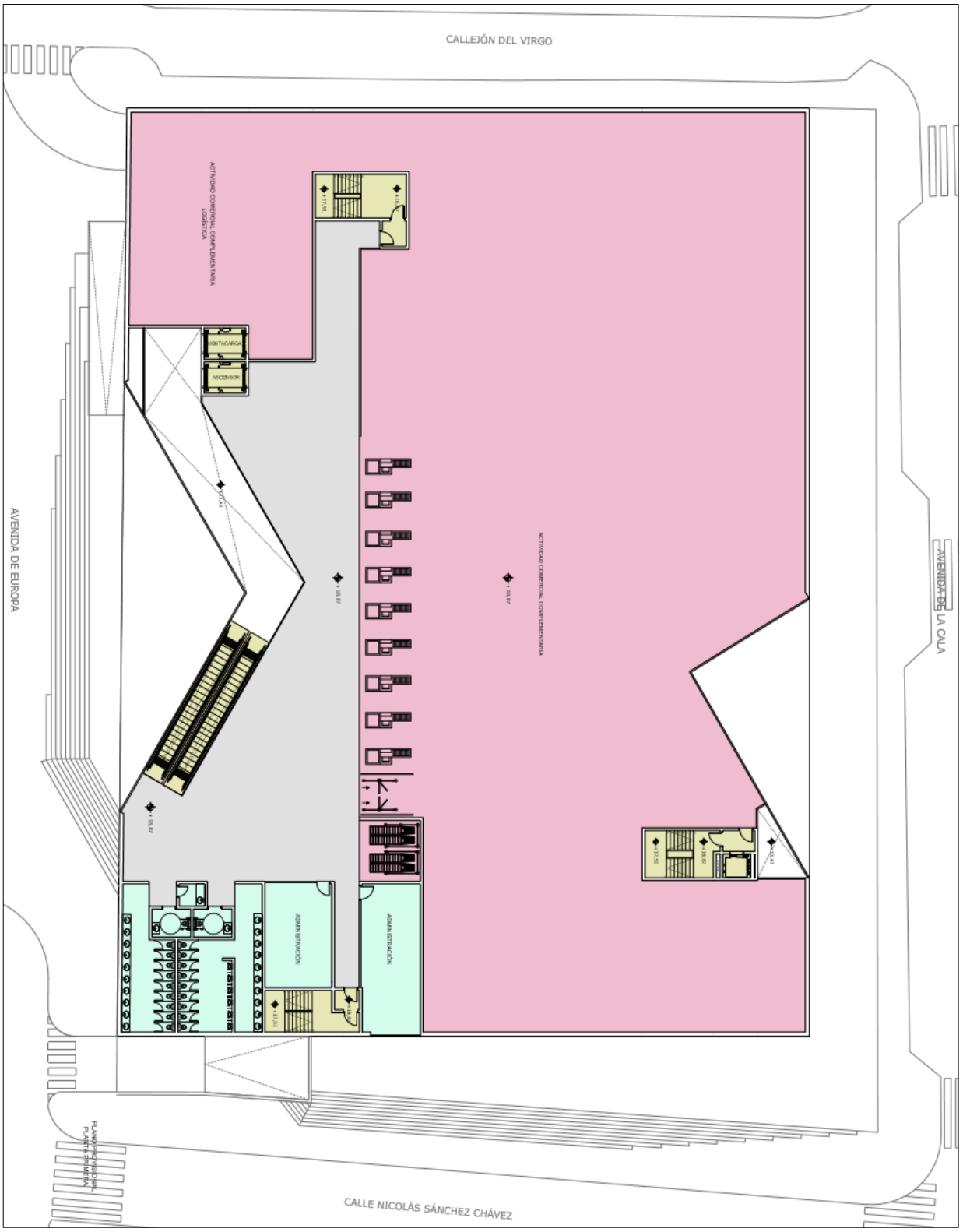
7.2 Planta Primera – Actividad Comercial Complementaria

Se propone ubicar en planta primera del nuevo equipamiento comercial con un local dedicado a una actividad comercial complementaria a la propia del mercado, que sirva como elemento dinamizador de la actividad del conjunto.

En esta planta se concentrarían los aseos de uso público de la actividad comercial, y las áreas administrativas del edificio.

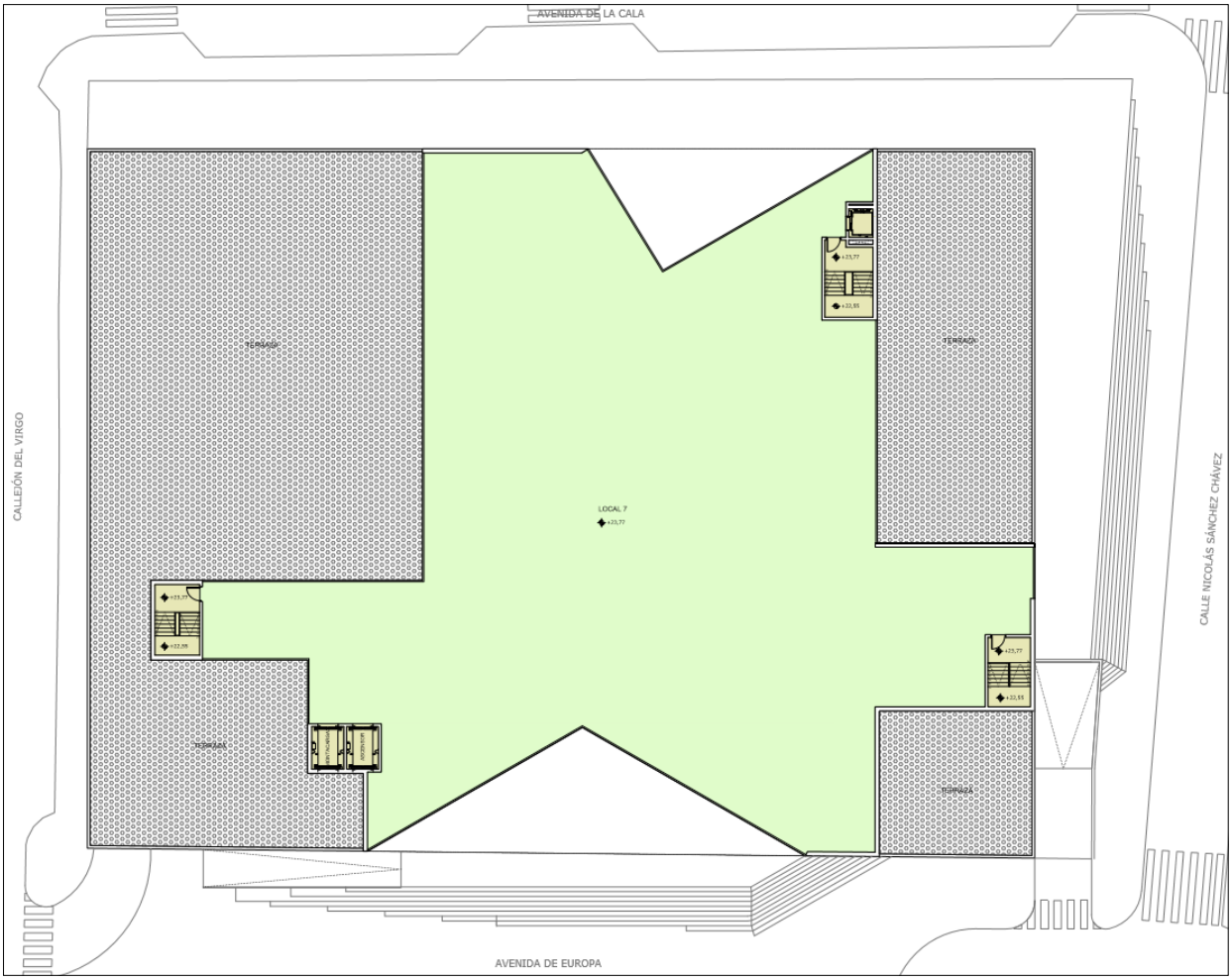
El propio local de actividad comercial complementaria de 2.163 m² de superficie, contempla la disposición de su propia zona logística con acceso exclusivo del elevador destinado a uso de comerciantes y mercancías.

El acceso a esta planta se realiza a través del núcleo de comunicación público ubicado en la plaza de Kuwait a través del núcleo de escaleras mecánicas y ascensor de uso público. En un momento dado, tal como se han dispuesto las circulaciones verticales, se permite desarrollar la actividad en esta planta de forma independiente a la del resto del mercado, en el caso de que las necesidades de horarios de apertura no fueran coincidentes.


CALLEJÓN DEL VIRGO
AVENIDA DE EUROPA
AVENIDA DE LA CALA
CALLE NICOLÁS SÁNCHEZ CHÁVEZ
ACTIVIDAD COMERCIAL COMPLEMENTARIA LOGÍSTICA
ACTIVIDAD COMERCIAL COMPLEMENTARIA
ADMINISTRACIÓN
ADMINISTRACIÓN

7.3 Planta Segunda – Local con terrazas

Se propone el aprovechamiento de una segunda planta mediante la disposición de un local de hasta 1.586 m², de uso previsto de ocio deportivo, con áreas descubiertas de terraza, que define el perfil del edificio.



7.4 Plantas de aparcamiento

Se propone el aprovechamiento del volumen edificatorio actual disponible bajo rasante, con una dotación estimada de estacionamientos distribuidas en dos plantas de 99 y 106 plazas respectivamente (205 plazas).

De cara a una mejor ordenación de las actividades de carga y descarga se propone la dedicación temporal y ordenada de la zona de estacionamientos más cercana al núcleo de elevadores destinado a uso de comerciantes, para estacionamiento de carga y descarga de cara a liberar la superficie de esta actividad.

Desde un punto de vista estructural en relación con los elementos de contención del terreno actuales que delimitan el vaciado que configuran las actuales plantas bajo rasante del mercado, se deberán hacer estudios específicos de los mismos que permitan verificar el mantenimiento de los mismos de cara a su aprovechamiento en la intervención o para en su caso establecer las acciones de consolidación estructural necesarias para garantizar la seguridad y estabilidad estructural del nuevo edificio.

7.5 Operaciones en el entorno urbano

El Ayuntamiento está llevando a cabo desde hace años un proceso de peatonalización de ciertas calles de la ciudad, algunas de ellas cercanas al mercado. En nuestra opinión esta iniciativa es acertada y muy positiva para el comercio de proximidad y el desarrollo del modelo de ciudad.
El mercado actual solo se abre hacia la avenida Cala, pese a que el edificio cuenta con accesos desde el callejón interior, por la fachada opuesta, lo cual no es usado en realidad, configurándose como un verdadero fondo de saco.

Nuestra propuesta plantea la peatonalización de la avenida de Europa en el tramo que discurre frente al mercado y el ensanchamiento de las aceras en sus fachadas comerciales por la Avenida de la Cala y la calle Nicolás Sánchez Chávez, dando verdadera accesibilidad de clientes por estas tres calles, por medio de las intervenciones planteadas.

Tanto en las fachadas este y oeste, configurando el eje comercial principal del mercado (Avenida de la Cala y plaza de Kuwait) mediante dos incisiones en el cerramiento se plantea ampliar los accesos e integrándolos como parte del mercado.
El tráfico será ordenado de forma que el acceso y salidas de los aparcamientos estén resueltos, pero impidiendo el estacionamiento de vehículos en el perímetro del mercado, excepto en el

callejón del Virgo donde se prevé delimitarla como zona de estacionamiento exclusivo para la realización de la actividad de carga y descarga de comerciantes.

Actualmente el entorno próximo es área de aparcamiento saturada en la que las plazas más cercanas a los accesos al edificio están permanentemente ocupadas por los vehículos de los comerciantes. Esta circunstancia viene dada por la mentalidad poco comercial de algunos industriales, pensando frecuentemente en su comodidad individual, antes que en ofrecer al cliente todas las facilidades posibles para cometer su compra. De ahí que en la propuesta desarrollada se plantee la jerarquización de accesos y se establezca un punto de entrada exclusivo de mercancías que permita ordenar esta situación.

Superficies Estado Reformado

SUPERFICIE CONSTRUIDA	Supf. /m²
PLANTA SÓTANO 2	4.022,15
PLANTA SÓTANO 1	3.921,22
PLANTA BAJA	2.985,80
PLANTA PRIMERA	2.926,77
PLANTA SEGUNDA	1.684,26
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	**15.540,20**

PLANTA SÓTANO-2	Superficies /m²	
	Útil	Construida
CIRCULACIONES APARCAMIENTO	1.857,88	
PLAZAS DE APARCAMIENTO 106	1.448,92	
COMUNICACIONES VERTICALES	226,92	
SERVICIOS GENERALES	236,89	
TOTAL SUPERFICIES	***3.770,61***	**4.022,15**

PLANTA SÓTANO-1	Superficies /m²	
	Útil	Construida
CIRCULACIONES APARCAMIENTO	1.914,94	
PLAZAS DE APARCAMIENTO 99	1.348,99	
COMUNICACIONES VERTICALES	228,9	
SERVICIOS GENERALES	172,28	
TOTAL SUPERFICIES	***3.770,61***	**3.921,22**

	Superficies / m²	
	Útil	Construida
PLANTA PRIMERA		
CARNES	90,31	
FRUTAS Y VERDURAS	139,87	
PESCADOS Y MARISCOS	237,61	
ALIMENTACIÓN VARIA	32,67	
AVES Y HUEVOS	50,45	
CHARCUTERÍA	56,57	
FLORES	29,72	
NO ALIMENTACIÓN	14,71	
LOCALES COMERCIALES	499,74	
CÁMARAS	403,81	
ALMACENES	96,66	
COMUNICACIONES VERTICALES	74,84	
SERVICIOS GENERALES	149,62	
CIRCULACIONES COMPRADORES	807,42	
ACCESO MERCANCIAS	127,18	
TOTAL SUPERFICIES	***2.811,18***	**2.985,80**
PLANTA PRIMERA		
ACTIVIDAD COMERCIAL COMP.	2163,98	
COMUNICACIONES VERTICALES	124,62	
SERVICIOS GENERALES	178,26	
CIRCULACIONES	416,91	
TOTAL SUPERFICIES	***7.854,22***	**2.926,77**
PLANTA SEGUNDA		
LOCAL	1.586,22	
COMUNICACIONES VERTICALES	66,14	
TOTAL SUPERFICIES	***1.652,36***	**1.684,26**
TERRAZA CUBIERTA	***1.365,28***	

8. AVANCE DE PRESUPUESTO

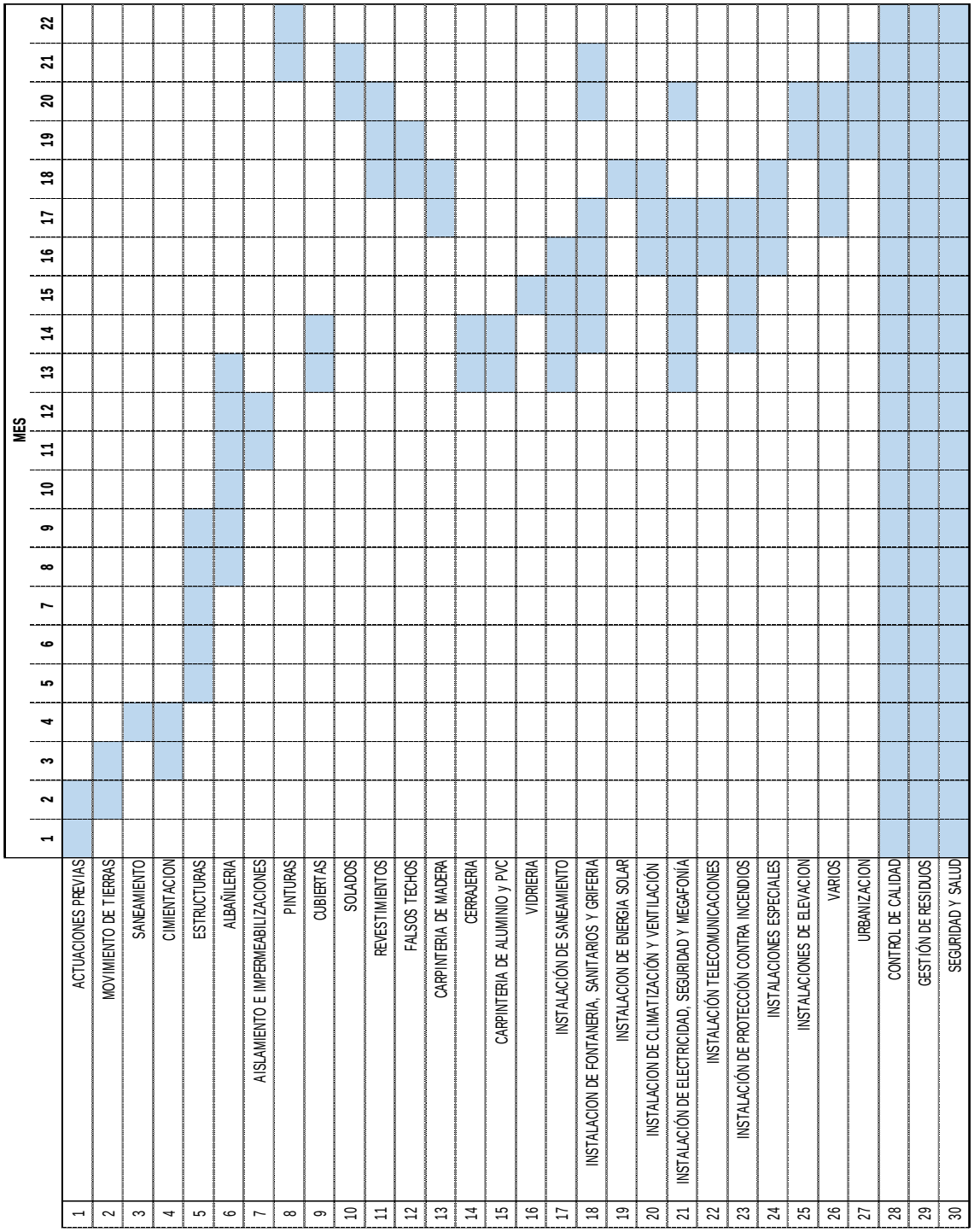
La siguiente estimación de presupuesto está basada en ratios por superficie de usos pormenorizados dentro del edificio. Debido a que no existen valores de referencia al respecto dentro del sector, la estimación de costes proviene de experiencias previas de MERCASA en edificios comerciales proyectados y construidos asimilables al que nos ocupa. En este avance preliminar no se incluye el equipamiento interior de los puestos de mercado que se diseñará y definirá en fases posteriores del desarrollo del proyecto.

Como se ha indicado se trata de una primera aproximación orientativa distribuida en capítulos, que podrá ser más exacta con el desarrollo de los trabajos posteriores, una vez se disponga de mayor información como estudios geotécnicos, así como cuando se avance en la redacción del proyecto constructivo y licitación de las obras a precio real de mercado.

Con estas premisas, para la construcción del nuevo Mercado se estima el siguiente avance de presupuesto de obras desglosado en capítulos:

AVANCE DE PRESUPUESTO DE LAS OBRAS		
1	ACTUACIONES PREVIAS	347.384
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	37.573
3	SANEAMIENTO	56.030
4	CIMIENTACION	1.083.020
5	ESTRUCTURAS	953.822
6	ALBAÑILERIA	247.849
7	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES	95.580
8	PINTURAS	106.786
9	CUBIERTAS	464.716
10	SOLADOS	232.688
11	REVESTIMIENTOS	425.825
12	FALSOS TECHOS	50.097
13	CARPINTERIA DE MADERA	4.614
14	CERRAJERIA	387.593
15	CARPINTERIA DE ALUMINIO y PVC	9.888
16	VIDRIERIA	95.580
17	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO	51.415
18	INSTALACION DE FONTANERIA, SANITARIOS Y GRIFERIA	116.673
19	INSTALACION DE ENERGIA SOLAR	31.640
20	INSTALACION DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN	335.519
21	INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD, SEGURIDAD Y MEGAFONÍA	495.038
22	INSTALACIÓN TELECOMUNICACIONES	37.573
23	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	63.281
24	INSTALACIONES ESPECIALES	37.573
25	INSTALACIONES DE ELEVACION	316.403
26	VARIOS	38.891
27	URBANIZACION	198.411
28	CONTROL DE CALIDAD	65.917
29	GESTIÓN DE RESIDUOS	82.397
30	SEGURIDAD Y SALUD	121.947
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	**6.591.722**
	Gastos Generales (6%)	395.503
	Beneficio Industrial (13%)	856.924
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	**7.844.149**

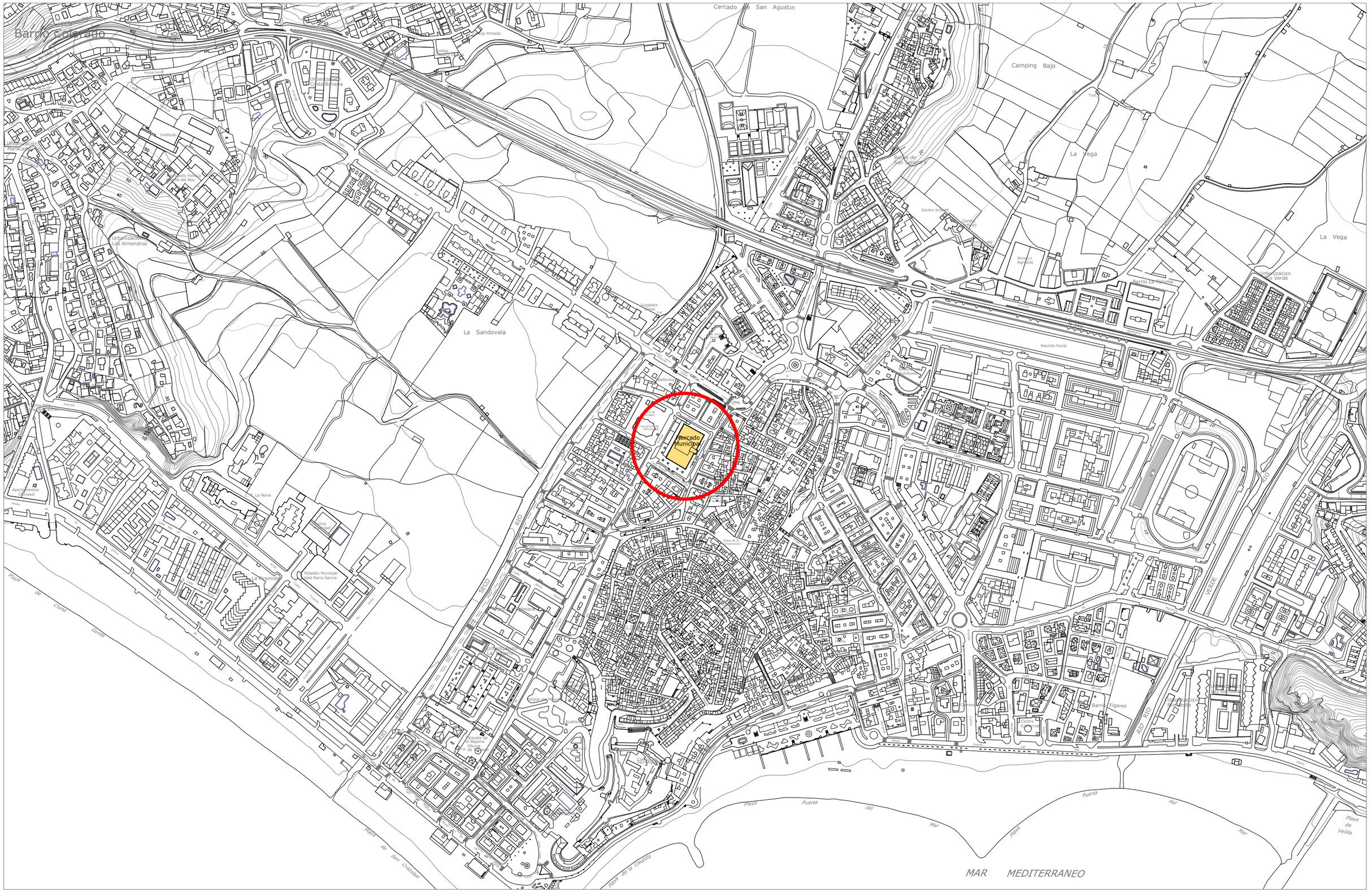
9. AVANCE DE CALENDARIO DE EJECUCIÓN DE OBRA



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

(PLANOS)

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9



0 125 250

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

N

SITUACIÓN
E = 1/5.000

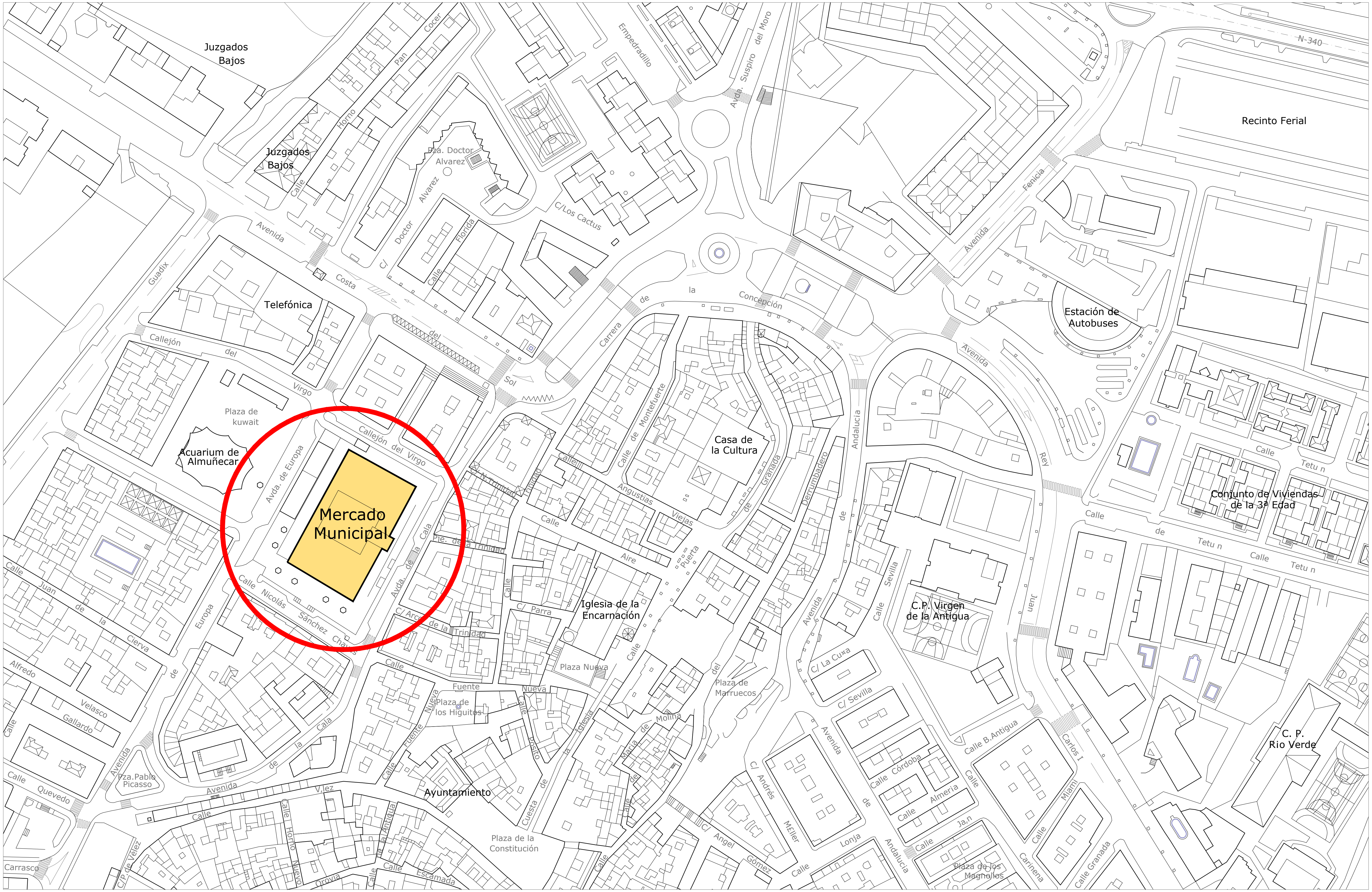
Nº PLANO > 00

DIBUJO
FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

MERCASA

PROMUEVE
Ayuntamiento de Almuñecar



0 37.50 75.00

Anteproyecto de
Mercado Municipal de Abastos de Almuñecar - Granada

N

EMPLAZAMIENTO

E = 1/1.500

Nº PLANO > 01

DIBUJO

FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

MERCASA

PROMUEVE
Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9



CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA SÓTANO -2	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	4.047,30 m²
SERVICIOS GENERALES	25.79 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	176.51 m²
CIRCULACIONES	1.783,00 m²
APARCAMIENTO	1.994.83 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	3.980,13 m²

0 6.25 12.50

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA SÓTANO -2. ESTADO ACTUAL

E = 1/250

DIBUJO

FECHA JULIO 2017

Nº PLANO > 02

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE
MERCASA
Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9



CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA SÓTANO -1	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	4.047,43 m²
SERVICIOS GENERALES	200.83 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	318.73 m²
CIRCULACIONES	1.785.57 m²
APARCAMIENTO	1.656.73 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	3.961.86 m²

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

N

PLANTA SÓTANO -1. ESTADO ACTUAL

E = 1/250

Nº PLANO > 03

DIBUJO

FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

0 6.25 12.50

PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9



CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA

SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.097,17 m²
CARNES	47.00 m²
FRUTAS Y VERDURAS	195.51 m²
PESCADOS	367.94 m²
ALIMENTACIÓN VARIA	37.79 m²
CHARCUTERÍA	38.62 m²
AVES Y HUEVOS	27.43 m²
FLORES	35.70 m²
PUESTOS CERRADOS	170.32 m²
CÁMARAS FRIGORÍFICAS	102.15 m²
SERVICIOS GENERALES	115.62 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	30.31 m²
CIRCULACIONES	780.00 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	1.948,39 m²

0 7.5 15

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

N

PLANTA BAJA. ESTADO ACTUAL

E = 1/300

Nº PLANO > 04

DIBUJO

FECHA JULIO 2017

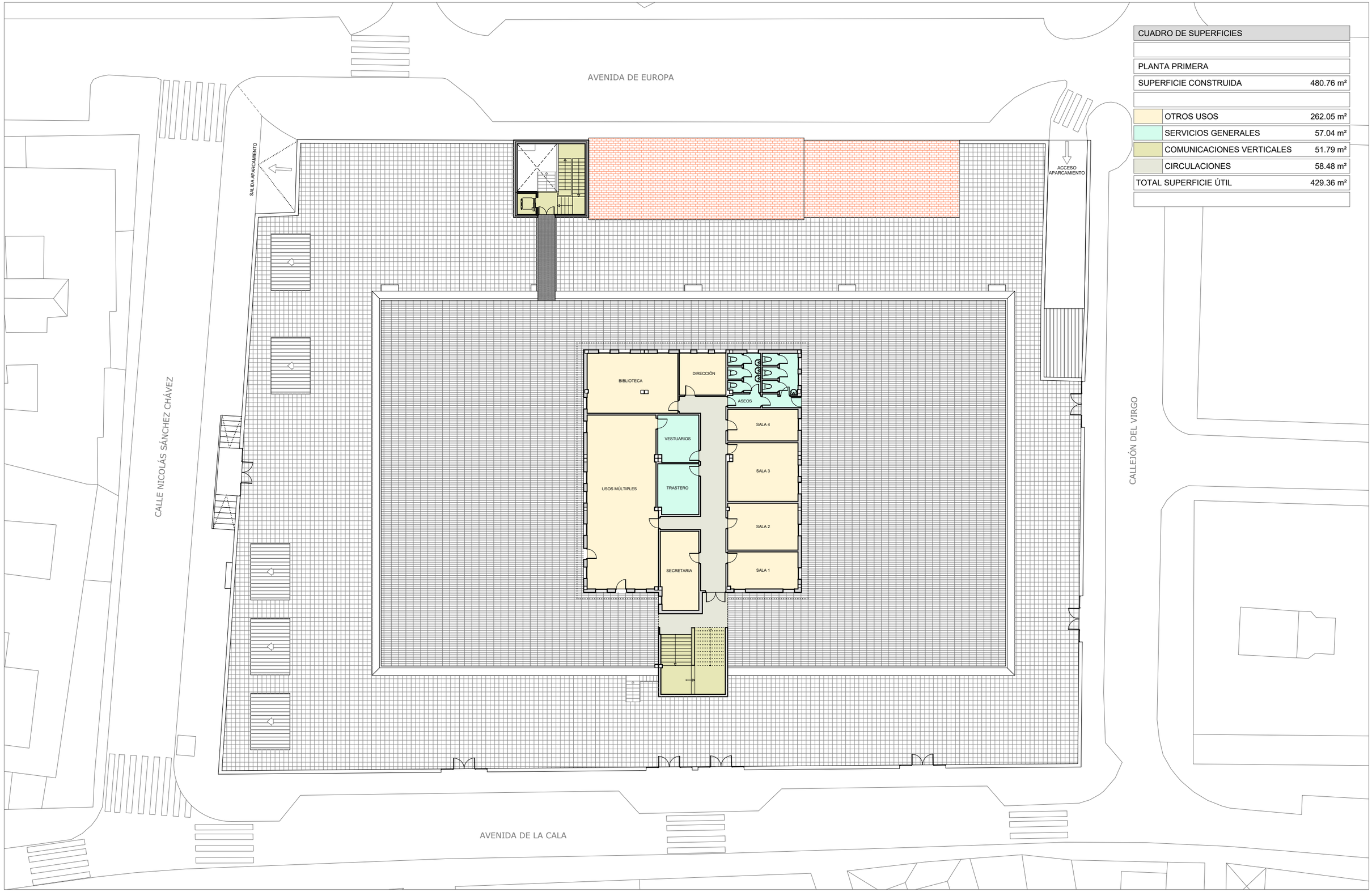
ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9



CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA PRIMERA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	480.76 m²
OTROS USOS	262.05 m²
SERVICIOS GENERALES	57.04 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	51.79 m²
CIRCULACIONES	58.48 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	429.36 m²

0 7.5 15

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA PRIMERA. ESTADO ACTUAL

E = 1/300

DIBUJO

FECHA JULIO 2017

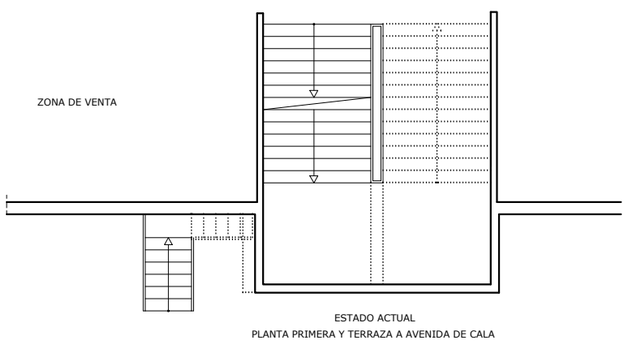
Nº PLANO > 05

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

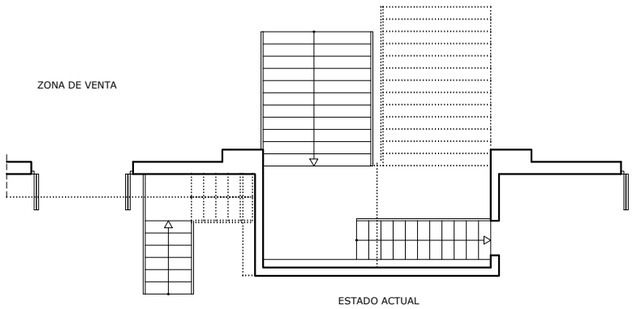
MERCASA

PROMUEVE
Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9

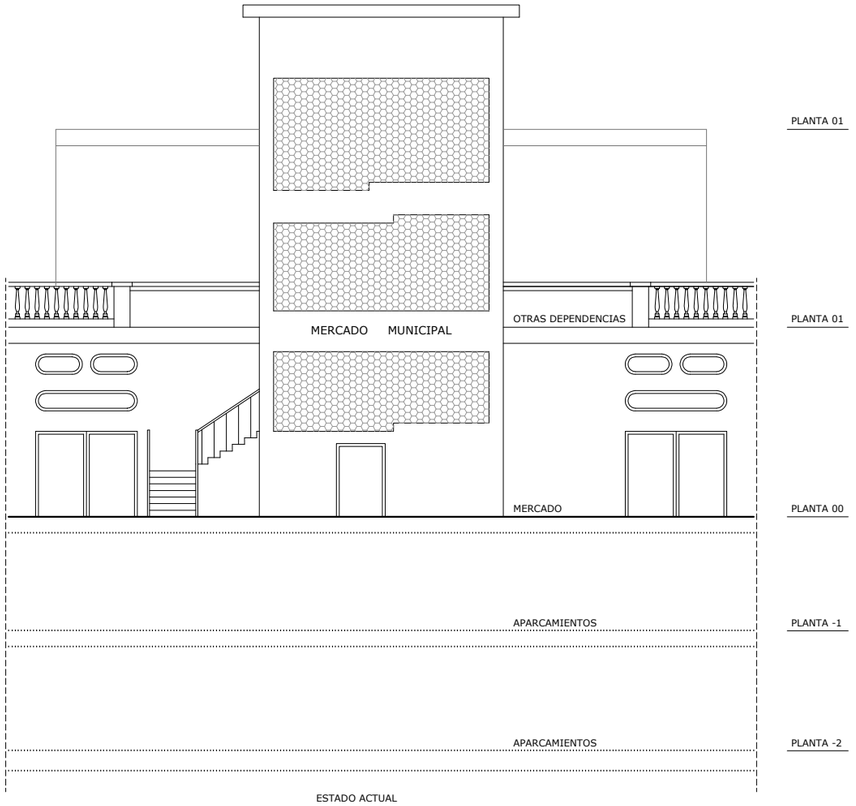


ESTADO ACTUAL
PLANTA PRIMERA Y TERRAZA A AVENIDA DE CALA



ESTADO ACTUAL
PLANTA DE ACCESO A MERCADO Y AVENIDA DE CALA

TERRAZA EXTERIOR



ESTADO ACTUAL
FACHADA A AVENIDA DE CALA

0 3.75 7.50

Anteproyecto de
Mercado Municipal de Abastos de Almuñecar - Granada

FACHADA A AVENIDA DE CALA. ESTADO ACTUAL

E = 1/150

Nº PLANO > 06

DIBUJO

FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9

AVENIDA DE LA CALA

CALLEJÓN DEL VIRGO

CALLE NICOLÁS SÁNCHEZ CHÁVEZ

AVENIDA DE EUROPA

ÁREA TÉCNICA 3

ÁREA TÉCNICA 4

RAMPA-1 SUBE A SOTANO -1
PTE 16,00% - LONG 18,45 m

RAMPA-2 BAJA A SOTANO -2
PTE 16,00% - LONG 16,45 m

APARCAMIENTO 106 PLAZAS

ESCALERA 1

ESCALERA 2

ESCALERA 3

MONTACARGAS

ASCENSOR

+7,68

+9,24

CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA SÓTANO -2	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	4.022,15 m²
SUPERFICIE ÚTIL	
SERVICIOS GENERALES	236,89 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	226,92 m²
CIRCULACIONES	1.857,88 m²
APARCAMIENTO	1.448,92 m²
TOTAL SUP. ÚTIL PTA. SÓTANO -2	3.770,61 m²

0 5 10 15

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA SÓTANO -2 . ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO > 07

DIBUJO Ángel Hita Lancho

FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9

AVENIDA DE LA CALA

CALLEJÓN DEL VIRGO

CALLE NICOLÁS SÁNCHEZ CHÁVEZ

AVENIDA DE EUROPA

APARCAMIENTO 99 PLAZAS

RAMPA-1 SUBE A SOTANO -1
PTE 16,00% - LONG 18,45 m

RAMPA-2 BAJA A SOTANO -2
PTE 16,00% - LONG 18,45 m

RAMPA-3 BAJA A SOTANO 1
PTE 15,98% - LONG 13,70 m

ESCALERA 1

ESCALERA 2

ESCALERA 3

CONTROL

ÁREA TÉCNICA 1

ÁREA TÉCNICA 2

MONTACARGAS

ASCENSOR

RAMPA SUBE A CALLE
PTE 13,33% - LONG 7,50 m

ESPACIO SIN USO

+10,63

+12,03

ACCESO APARCAMIENTO

SALIDA APARCAMIENTO

CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA SÓTANO -1	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	3.921,22 m²
SUPERFICIE ÚTIL	
SERVICIOS GENERALES	172,28 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	228,90 m²
CIRCULACIONES	1.914,94 m²
APARCAMIENTO	1.348,99 m²
TOTAL SUP. ÚTIL PTA. SÓTANO -1	3.665,11 m²

0 5 10 15

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA SÓTANO -1 . ESTADO REFORMADO
E = 1/300

Nº PLANO > 08
DIBUJO Ángel Hita Lancho
FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE
MERCASA
Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9

AVENIDA DE LA CALA

CALLEJÓN DEL VIRGO

CALLE NICOLÁS SÁNCHEZ CHÁVEZ

AVENIDA DE EUROPA

LOCAL 1
LOCAL 2
LOCAL 3
LOCAL 4
LOCAL 5
LOCAL 6
ZONA LOGÍSTICA PESCADOS
ALMACEN 1
ALMACEN 2
ALMACEN 3
ALMACEN 4
ALMACEN 5
ALMACENES
VESTUARIOS
CONTROL
C.T.
PESCADOS
VARIOS
FRUTAS Y VERDURAS
CARNICOS
CÁMARA FRUTAS Y VERDURAS
ÁREA GESTIÓN RESIDUOS
CONTADORES
ASCENSOR
ECOESPACIO
ZONA LOGÍSTICA CÁRNICOS
RAMPA+1 BAJA A SOTANO-1 PTE 14.13% - LONG 15.50 m
RAMPA SUBE A CALLE PTE 13.33% - LONG 7.50 m
ENTRADA
ACCESO APARCAMIENTO
SALIDA APARCAMIENTO
PLANO PROVISIONAL PLANTA BAJA

+13,43 +14,83 +12.82 +13.43 +12.97 +11.63 +11.25 11.90 13.54 13.33

CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA BAJA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.985,80 m²
SUPERFICIE ÚTIL	
CARNICOS	201,33 m²
FRUTAS Y VERDURAS	124,61 m²
PESCADOS Y MARISCOS	242,61 m²
VARIOS	101,57 m²
LOCALES COMERCIALES	499,74 m²
CÁMARAS FRIGORIFICAS	403,81 m²
ALMACENES	96,66 m²
SERVICIOS GENERALES	149,62 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	74,84 m²
CIRCULACIONES COMPRADORES	807,42 m²
CIRCULACIONES MERCANCIAS	127,18 m²
TOTAL SUP. ÚTIL PTA. BAJA	2.829,39 m²
TERRAZA	

0 5 10 15

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA BAJA . ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO > 09

DIBUJO Ángel Hita Lancho

FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9



CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA BAJA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.985,80 m²
SUPERFICIE ÚTIL	
CARNES	90,31 m²
FRUTAS Y VERDURAS	139,87 m²
PESCADOS Y MARISCOS	237,61 m²
ALIMENTACIÓN VARIA	32,67 m²
NO ALIMENTACIÓN	14,71 m²
AVES Y HUEVOS	50,45 m²
CHARCUTERÍA	56,57 m²
FLORES	29,72 m²
LOCALES COMERCIALES	499,74 m²
CÁMARAS FRIGORIFICAS	403,81 m²
ALMACENES	96,66 m²
SERVICIOS GENERALES	149,62 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	74,84 m²
CIRCULACIONES COMPRADORES	807,42 m²
CIRCULACIONES MERCANCIAS	127,18 m²
TOTAL SUP. ÚTIL PTA. BAJA	2.811,18 m²
TERRAZA	

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA BAJA . ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO >		09
DIBUJO	Ángel Hita Lancho	
FECHA	JULIO 2017	

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE
Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9

AVENIDA DE LA CALA

CALLEJÓN DEL VIRGO

CALLE NICOLÁS SÁNCHEZ CHÁVEZ

ACTIVIDAD COMERCIAL COMPLEMENTARIA

+ 18,87

+13,43

+18,87

+17,51

+18,87

+17,51

ACTIVIDAD COMERCIAL COMPLEMENTARIA
LOGÍSTICA

MONTACARGAS

ASCENSOR

+13,43

+ 18,87

ADMINISTRACIÓN

+18,87

ADMINISTRACIÓN

+17,51

+ 18,87

PLANO PROVISIONAL
PLANTA PRIMERA

AVENIDA DE EUROPA

CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA PRIMERA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.926,77 m²
SUPERFICIE ÚTIL	
ACT. COM. COMPLEMENTARIA	2.163,98 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	124,62 m²
CIRCULACIONES	416,91 m²
SERVICIOS GENERALES	178,26 m²
TOTAL SUP. ÚTIL PTA. PRIMERA	2.883,77 m²

0 5 10 15

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA PRIMERA . ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO > 10

DIBUJO Ángel Hita Lancho

FECHA JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9

AVENIDA DE LA CALA

CALLEJÓN DEL VIRGO

CALLE NICOLÁS SÁNCHEZ CHÁVEZ

AVENIDA DE EUROPA

TERRAZA

TERRAZA

TERRAZA

TERRAZA

LOCAL 7
+23,77

+23,77
+22,55

+23,77
+22,55

+23,77
+22,55

ASCENSOR

CUADRO DE SUPERFICIES	
PLANTA SEGUNDA	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	1.684,26 m²
SUPERFICIE ÚTIL	
LOCAL COMERCIAL	1.586,22 m²
COMUNICACIONES VERTICALES	66,14 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL SEGUNDA	1.652,36 m²
TERRAZA	1.365,28 m²

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

PLANTA SEGUNDA. ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO >	11
DIBUJO	Ángel Hita Lancho
FECHA	JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

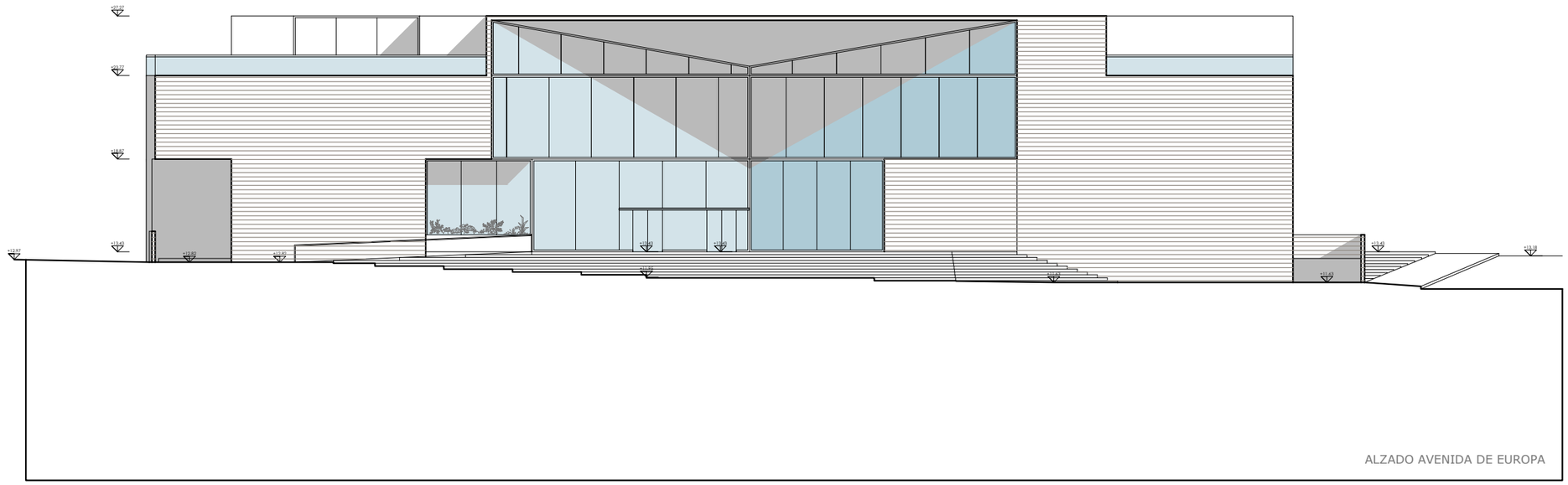
0 5 10 15

PROMUEVE

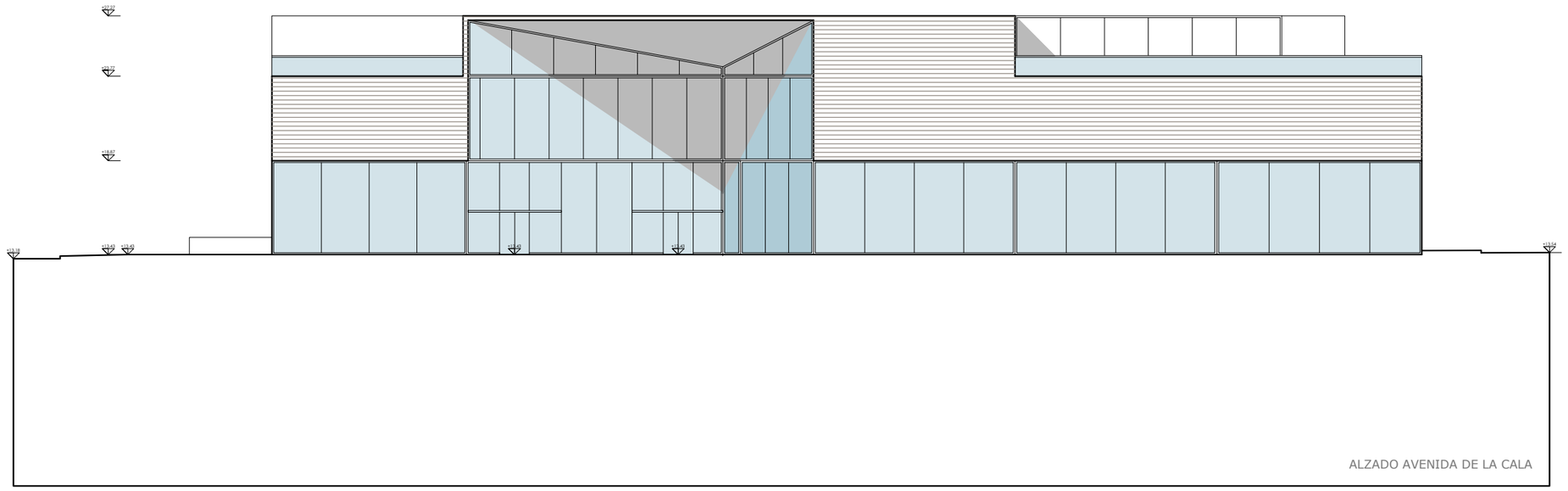
MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

PROPIEDAD INTELECTUAL : El Proyecto, ideas y aspectos de diseño reflejados en este documento gráfico se encuentran PROTEGIDOS por la LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL (texto refundido y aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1996, de 12 de abril BOE 22-IV-9



ALZADO AVENIDA DE EUROPA



ALZADO AVENIDA DE LA CALA

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

ALZADOS - I . ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO >	12
DIBUJO	Ángel Hita Lancho
FECHA	JULIO 2017

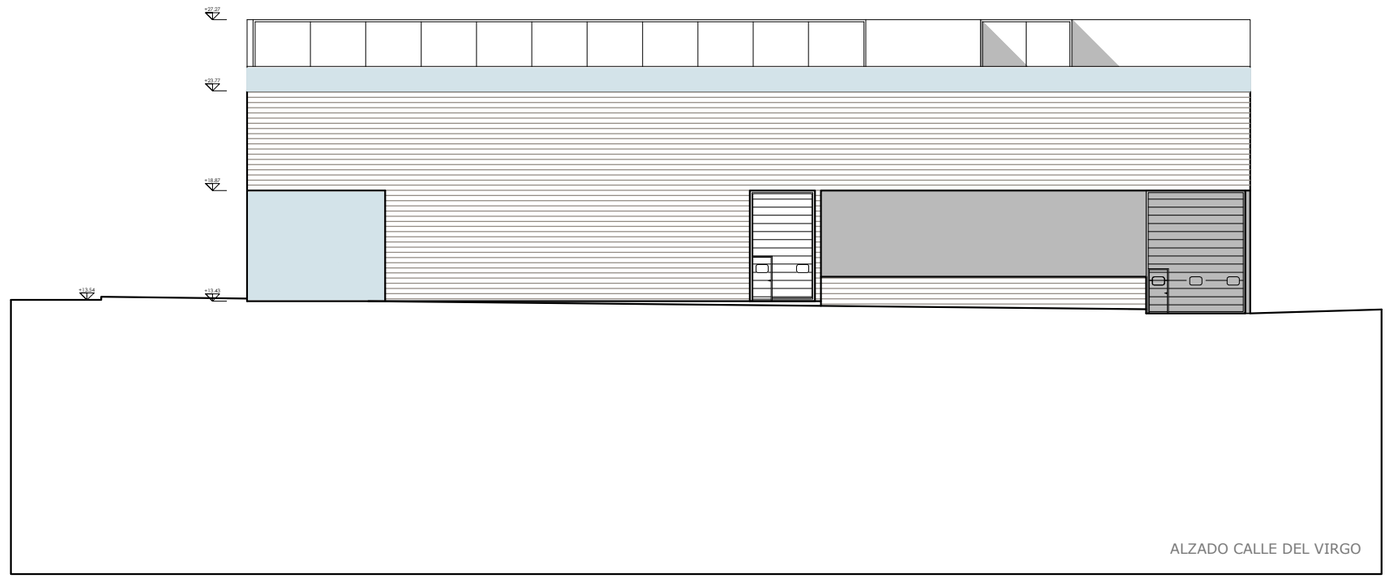
0 5 10 15

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

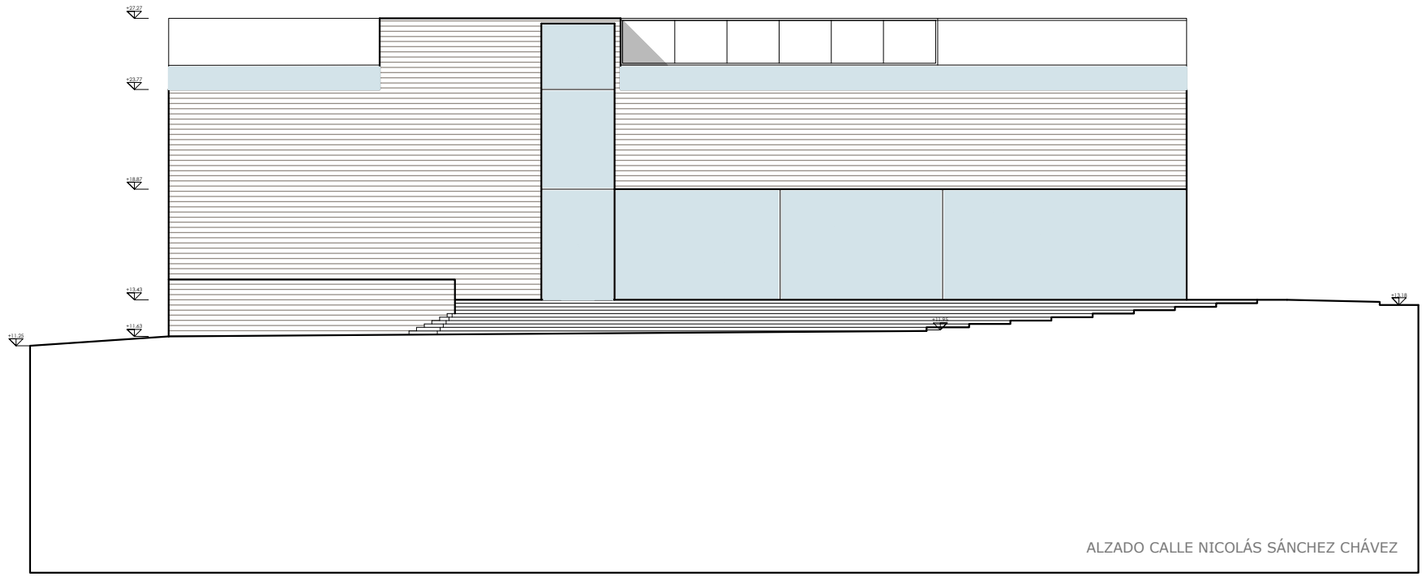
PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar



ALZADO CALLE DEL VIRGO



ALZADO CALLE NICOLÁS SÁNCHEZ CHÁVEZ

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

N

ALZADOS - II . ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO > 13

DIBUJO Ángel Hita Lancho

FECHA JULIO 2017

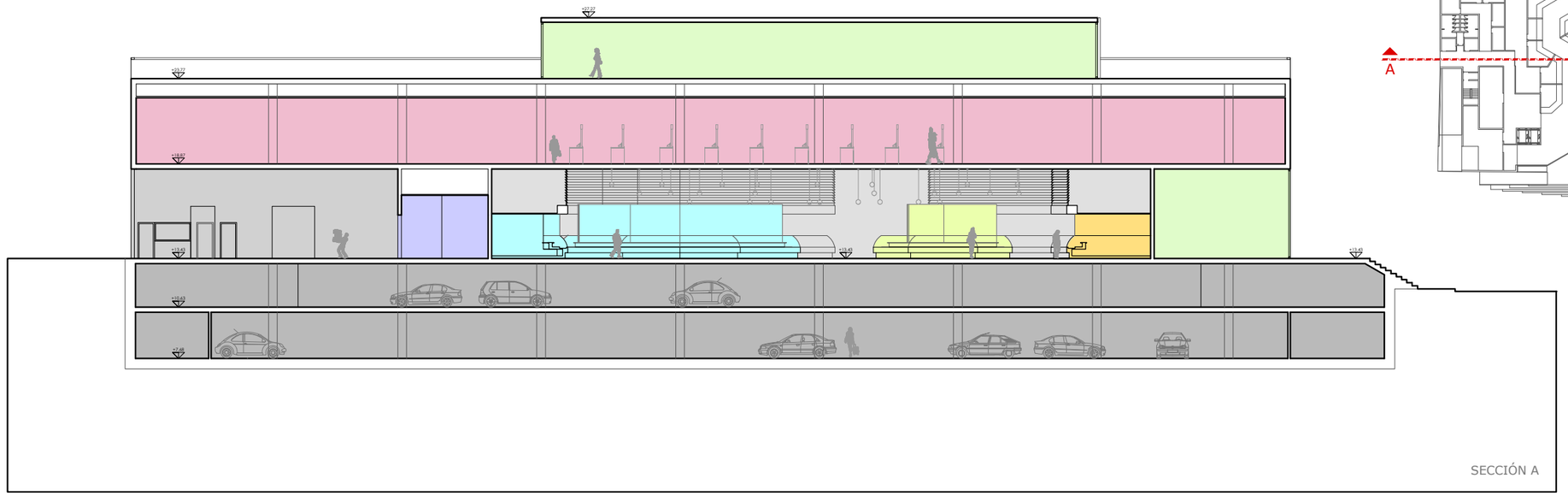
ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

0 5 10 15

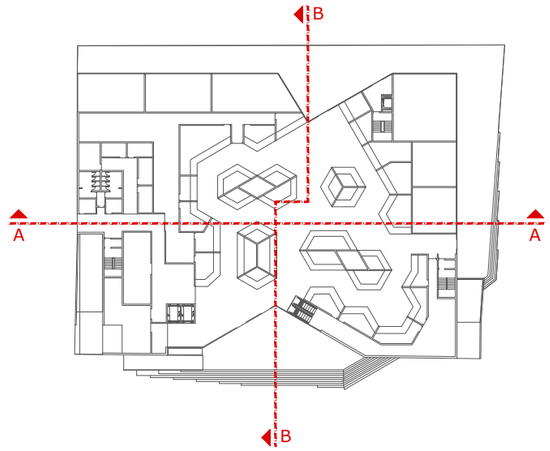
PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar



SECCIÓN A



SECCIÓN B

Anteproyecto de
Nuevo Mercado Municipal de Almuñecar - Granada

SECCIONES . ESTADO REFORMADO

E = 1/300

Nº PLANO >	14
DIBUJO	Ángel Hita Lancho
FECHA	JULIO 2017

ARQUITECTO
Joaquín Méndez Galvéz

0 5 10 15

PROMUEVE

MERCASA

Ayuntamiento de Almuñecar

SOPORTE DIGITAL

(CD)