

Memoria Explicativa del Proyecto

Estrategia de intervención.

En el solar propuesto (superficie 5.653,00 m²) se encuentran elementos importantes a considerar para la ordenación del territorio. El colegio público, una zona ajardinada, la calle Caravaca, y el antiguo mercado, calles Guadalajara y Bahía. El actual mercado sito en un edificio de escaso valor arquitectónico e histórico se descarta como pieza a mantener. La calle Caravaca, continuación de calle Chambel es una vía que consideramos importante mantener desplazando su situación hacia el norte de la parcela, con el objeto de dejar un espacio mayor en el ámbito de la plaza. Esta calle se propone como vehicular pero se integra a la plaza con el tratamiento de pavimento y niveles con el fin de crear un plano único de solería. Será necesario transplantar algunos árboles, especies de ficus, a zonas verdes que quedarán en el sector norte de la parcela. En esta calle situamos dos accesos y salidas de aparcamiento propuesto en -1 y -2 .

Una vez constituido este territorio vacío proponemos el mercado lindando al oeste con calle Bahía. Calle donde prima el uso residencial y que posee comercios aislados.

La propuesta está constituida por tres piezas arquitectónicas vinculadas sobre rasante:

Mercado, Edificio de viviendas -oficinas y Locales Comerciales, garajes.

La articulación de la propuesta permite la optimización de los usos que le corresponden a cada una de las piezas, así como la ejecución de la obra en etapas.

La propuesta refleja las superficies mínimas solicitadas y amplía las superficies en los usos lucrativos manteniendo la edificabilidad asignada.

El mercado.

El Mercado que es un espacio Público – Social y Comercial de importancia para la ciudad será una pieza que se puede acceder a sus cuatro lados. A calle Guadalajara se relaciona con la ciudad, al interior de la plaza, a calle Caravaca y a pasaje peatonal propuesto por este proyecto para acceso a mercado y locales comerciales, a su vez que vincula todo esto con el resto del ámbito. Esta pieza de carácter comercial, funciona para que el recorrido del público permita al entrar y salir por sus cuatro lados se beneficien todos los puestos del mercado de igual manera. Se ha intentado crear recorridos perimetrales para captar las vistas del entorno y recibir la luz de forma clara en el interior. Esto, consideramos es uno de los parámetros fundamentales en el diseño de un mercado.

El mercado es un edificio *Sostenible*. Ventila de forma natural por sus cerramientos laterales y por las claraboyas colocadas en la cubierta. Se propone una cubierta de hormigón armado , ajardinada con césped pudiendo accederse desde la zona de instalaciones. Esto ayuda a mantener una temperatura óptima y mejora las condiciones estéticas del edificio.

El mercado debe ser una pieza dinámica y permeable. Es un lugar de encuentro de los ciudadanos que se traslada al espacio público circundante.

Sobre calle Guadalajara dejamos una acera de 4,50 metros para crear un acceso amplio sobre esta calle y su vinculación con la ciudad.

Las instalaciones del mercado como bidones para instalación contra incendio, bombas de expulsión, tableros eléctricos, las situamos en una pieza en un primer nivel de instalaciones que se sitúa en la fachada *este* dando a la plaza pública. Las instalaciones del edificio serán en algunos casos ocultas bajo un techo falso y en otros casos podrían ser vistas.

Esta pieza en forma de vuelo, genera un porche de gran tamaño sobre la plaza.

Recordemos que los bidones contra incendio acumulan gran cantidad de agua y es necesario mucho espacio. El mercado será construido con estructura de hierro reforzado y luces de una cruzija, una trama auxiliar perimetral metálica y placas y lamas para ventilación.

La superficie construida del mercado es de 814,93 m²

Locales Comerciales.

Una cinta que vincula la pieza del mercado con el edificio de viviendas y oficinas es la zona de locales comerciales. Es un elemento fundamental en el diagrama de enlaces por que constituye el espacio público.

La superficie construida de los locales comerciales es de 229,79 m²

Edificio de Viviendas y Oficinas.

Esta pieza que forma parte de un conjunto arquitectónico concentra actividades diferentes y altura creando un espacio público de carácter en su entorno.

En planta baja liberamos de actividades que no sean de accesos para dar continuidad y fluidez al espacio público.

Hemos propuesto una parte del edificio, las tres primeras plantas para oficinas y aseos destinadas a actividades municipales.

Con una superficie total construida de 1.218,37 m²,

En los niveles de cuatro a ocho proponemos viviendas de 1 y 2 dormitorios, con terrazas.

Las viviendas tienen una superficie de 69,10 m² la de un dormitorio y 79,53 m² las de dos dormitorios El edificio en su forma realiza dos gestos, el primero un recorte en el ángulo que mira hacia el mercado abriendo el espacio y el segundo la caja de oficinas que sale hacia la lámina de agua situada sobre la plaza.

Con una superficie total construida cerrada 1.478,98 m², y 251,16 m² de terrazas, con una superficie total del edificio de 2.2948,51 m²

Garajes

Se sitúa debajo del ámbito del solar del concurso. Se ha diseñado un garaje con dos entradas y dos salidas vehiculares y peatonales respectivamente sobre calle Guadalajara y Bahía. El garaje consta de dos niveles bajo rasante. Un total de 284 plazas para vehículos, 20 motocicletas, 6 discapacitados y 2 puntos de carga para aprovisionamiento del mercado. Cada planta tiene un superficie construida de 4.147,28 m², con un total de 8.294,56 m².

El Espacio Público.

La propuesta de ordenación esta basada en conceptos que potencian el espacio público sobre la dinámica de horizontalizar la ciudad .

Creemos que al espacio público hay que otorgarle siempre algo más para poder compensar la compresión de edificios en la ciudad, para equilibrar los vacíos y los llenos

Hemos mantenido la calle Caravaca desplazando su trazado y modificando sus niveles para poder mantener el tráfico rodado y a la vez lo integramos a la plaza mediante niveles y uso de materiales iguales a los de la plaza .

En este caso hemos decidido agrupar actividades en altura creando este edificio de viviendas y oficinas , que en planta baja es ocupado solo con los accesos de tal manera que fluya como parte del espacio. Las piezas arquitectónicas crean un espacio que en algunos casos se cierra como en la zona de locales comerciales creando un espacio dentro de otro o un espacio límite o espacio de interior público.

En cuanto a vegetación hemos ampliado la zona de jardines al norte de la parcela y hemos diseñado dunas de césped de 1,5 mts de altura con árboles y bancos para crear espacios de sombra , en esta zona será necesario reforzar por sectores la losa de H^o A^o del nivel de la plaza. La especies de árboles serán naranjos, limoneros u otra especie que se proponga de tamaño mediano. También proponemos un estanque de agua, de forma de lámina con chorros vaporizadores para refrescar el espacio central de la plaza.

Se crea un espacio generoso capaz de albergar actividades

El espacio a urbanizar tiene una superficie 4.504,97 m².

Para la ejecución de la presente propuesta se redactara un Estudio de Detalle con los parámetros necesarios para la realización de la misma.

Parámetros:

edificabilidad máxima sobre rasante (dotacional y lucrativa):	3.742,06 m ² .
edificabilidad mínima destinada a Mercado (incluida en la anterior):	814,93 m ²
edificabilidad mínima destinada a Oficinas Municipales :	1.218,37 m ²
edificabilidad lucrativa máxima (viviendas y locales comerciales):	1.708,77m ² . residencial plurifamiliar: 1.478,98 m ² t. locales comerciales: 229,79 m ² t.
superficie mínima aproximada de Viario y Plaza Pública:	4.504,97 m ² .
número de plazas de aparcamiento público bajo rasante, en dos plantas	310 ud 284 plazas turismos 6plazasdiscapacitados 20 motocicletas 2 puntos de carga y descarga
Altura máxima	PB +7
Vuelos: no computan a los efectos de edificabilidad dada la singularidad de la propuesta	

Superficies construidas:

-Superficie sobre rasante (dotacional y lucrativa):	3.867,65 m2.
-Superficie destinada a Mercado (incluida en la anterior):	814,93 m2
-Superficie destinada a Oficinas Municipales	1.218,37 m2
-Superficie construida viviendas y locales comerciales	1.834,35 m2
-Superficie construida viviendas	
-4 viviendas por planta	
1vivienda 1 dormitorio superficie cerrada 69,10 m2 superficie terraza 44,59 m2	
1vivienda 1 dormitorio superficie cerrada 69,10 m2 superficie	
1vivienda 2 dormitorios superficie cerrada 79,53 m2 superficie terraza 9,31 m2	
1vivienda 2 dormitorios superficie cerrada 79,53 m2 superficie terraza 9,31 m2	
-Residencial plurifamiliar: cerrada 1.478,98 m2	
-Residencial plurifamiliar: 50% terrazas 125,58 m2	
-Residencial plurifamiliar: total 1.604,56 m2	
-Superficie construida locales comerciales	
-Locales comerciales: 229,79 m2	
-Superficie de viarios y Plaza Pública	4.504,97 m2.
-Superficie construida sótanos garajes	8.294,56 m2.
-Superficie garajes sótano 1 4.147,28 m2	
-Superficie garajes sótano 2 4.147,28 m2	

Presupuesto:

-Superficie destinada a Mercado 814,93 m2 650 €/m2	529.704,50 €
-Superficie destinada a Oficinas Municipales 1.218,37 m2 600 €/m2	731.019,00 €
-Superficie construida viviendas, locales comerciales 1.834,35 m2	
-Superficie construida viviendas	
-Residencial plurifamiliar: total 1.604,56 m2 850,00 €/m2	1.363.876,00 €
-Superficie construida locales comerciales	
-Locales comerciales: 229,79 m2 350,00 €/m2	80.426,50 €
-Superficie construida sótanos garajes y plaza publica	2.841.654,81 €
-Sótanos -aparcamientos 8.294,56 m2 307,21 plazas 9.250,00 €/plaza	
-COSTE TOTAL ESTIMADO DE EJECUCION MATERIAL	5.546.680,81 €
-COSTE TOTAL ESTIMADO DE EJECUCION POR CONTRATA, INCLUIDOS GASTOS GENRALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%) Sin I.V.A	6.600.550,17 €