



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

INFORME TÉCNICO

EXPTE. 9471/2021

OBJETO.

Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo para la sesión de la Comisión Técnica Municipal de Supervisión de Proyectos en relación con el Proyecto Básico y de Ejecución del “Nuevo Mercado y Parking Públicos Municipales de Almuñécar”, redactado por los arquitectos Nico Alexander Heinz, Alejandro Sánchez Fernández, Francisco Martínez Manos y Rafael Soler Márquez

DATOS DEL PROYECTO.

Emplazamiento:	Solar municipal destinado a equipamientos definido por los viarios de Avenida de Cala, calle Sánchez Chaves, Avenida de Europa y Callejón del Virgo.
Promotor:	Ayuntamiento de Almuñécar
Redactores de proyecto:	PBE redactado por arquitectos Nico Alexander Heinz, Alejandro Sánchez Fernández, Francisco Martínez Manso y Rafael Soler Márquez.

ANTECEDENTES.

El precedente Mercado de Almuñécar y Aparcamiento Público situado en una parcela delimitada por las calles Sánchez Chaves, Callejón del Virgo, Avenida de Cala y Avenida de Europa, fue demolido durante el mes de abril de 2020 a consecuencia de su estado ruinoso.

Ante la imposibilidad de asumir directamente la redacción del proyecto técnico y la dirección facultativa de las obras correspondientes a dicha nueva edificación por parte de los Servicios Técnicos Municipales, dada la imposibilidad de atender dichas tareas ante la acumulación de las ordinarias ya existentes, unido a la insuficiencia de recursos humanos para ello, se procedió a la convocatoria de un Concurso, con participación de Jurado, abierto a profesionales o agrupaciones profesionales con habilitación y capacidad para asumir dicho servicio profesional, que fue resuelto a favor de la propuesta presentada bajo el lema “KANA’AN”, del equipo profesional dirigido por los arquitectos Nico Alexander Heinz, Alejandro Sánchez Fernández, Francisco Martínez Manso y Rafael Soler Márquez.

El Proyecto Básico y de Ejecución presentado desarrolla la idea premiada en el concurso realizado.





CONSIDERACIONES.

SOBRE EL DOCUMENTO TÉCNICO APORTADO.

El Proyecto Básico y de Ejecución (PBE) presentado se compone de Memoria (Memoria y Anexos), Pliego de Condiciones, Estado de Mediciones y Presupuesto y Planos. Se trata de un documento completo que consta de los siguientes documentos:

MEMORIA Y ANEXOS

- 1. Memoria Descriptiva.
- 2. Memoria Constructiva.
- 3. Cumplimiento del CTE
- 4. Cumplimiento de otros reglamentos y disposiciones.
- 5. Anexos:
 - 5.1. Declaración responsable de condiciones urbanísticas.
 - 5.2. Estudio Geotécnico.
 - 5.3. Cálculo de la estructura.
 - 5.4. Justificación DB-SI.
 - 5.5. Cálculo de instalaciones.
 - 5.6. Justificación DB-HE.
 - 5.7. Certificado de eficiencia energética (CEE).
 - 5.8. Estudio de Seguridad y Salud.
 - 5.9. Estudio de Gestión de Residuos.
 - 5.10. Instrucciones de Uso y Mantenimiento.
 - 5.11. Plan de Control de Calidad.
 - 5.12. Plan de Obra.
 - 5.13. Clasificación del Contratista.
 - 5.14. Declaración de obra completa.
 - 5.15. Estudio acústico.

PLIEGO DE CONDICIONES

- 1. Pliego de Cláusulas Administrativas.
- 2. Pliego de Condiciones Técnicas Particulares.

ESTADO DE MEDICIONES Y PRESUPUESTO

- 1. Cuadro de mano de obra.
- 2. Cuadro de maquinaria.
- 3. Cuadro de materiales.
- 4. Cuadro de precios descompuestos 1.
- 5. Cuadro de precios descompuestos 2.
- 6. Presupuesto y medición.
- 7. Resumen de presupuesto.
- 8. Medición ciega puestos de flores.

PLANOS

- 01. Planos de ESTADO ACTUAL.
- 02. Planos de ORDENACIÓN GENERAL.
- 03. Planos de PLANTAS GENERALES.





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

- 04. Planos de PLANTAS ACOTADAS.
- 05. Planos de ALZADOS Y SECCIONES.
- 06. Planos de ACCESIBILIDAD.
- 07. Planos de DEMOLICIONES.
- 08. Planos de ESTRUCTURA.
- 09. Planos de CONSTRUCCIÓN.
- 10. Planos de INSTALACIONES.
- 11. Planos de PUESTOS DE MERCADO.
- 12. Planos de URBANIZACIÓN.
- 13. Planos de PUESTOS DE FLORES.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE AFECCIÓN.

La ordenanza de aplicación del PGOU-87 de Almuñécar es la denominada "ORDENANZA A: Equipamiento comunitario administrativo", recogida en el Tomo VI del citado PGOU.

Los parámetros urbanísticos a considerar son

- **Clase y tipo de suelo:** Suelo Urbano Consolidado
- **Calificación del suelo:** Equipamiento comunitario y administrativo (A)

- **Edificabilidad:** no se fija, será resultante de aplicar el resto de la normativa. CUMPLE el PBE, que cuenta con una superficie computable sobre rasante de 2.532,45 m².
- **Ocupación:** 100%. CUMPLE el PBE, cuya ocupación se eleva al 77%.
- **Parcela mínima:** no se fija. CUMPLE el PBE, con una superficie de 4.038 m².
- **Altura máxima:** 4 plantas: CUMPLE el PBE, que propone 2.
- **Áticos:** no se fijan. CUMPLE el PBE, que no cuenta con áticos.
- **Normas de composición:** libertad de composición. CUMPLE el PBE.
- Separación a linderos: no se fija. CUMPLE el PBE.
- **Patios:** Ø mínimo: 3 m. CUMPLE el PBE, que no presenta patios.
- **Usos permitidos:** únicamente los de interés público y social. CUMPLE el PBE, al tratarse de un edificio público destinado a un servicio básico de interés como Mercado.
- **Tipo de edificación:** no se fija. CUMPLE el PBE.
- **Voladizos:** no se fijan. CUMPLE el PBE.
- **Edificación secundaria:** no se fijan. CUMPLE el PBE, que carece de edificaciones secundarias.
- **Longitud y fondo edificable:** no se fijan. CUMPLE el PBE.
- **Aparcamientos:** no se fijan. CUMPLE el PBE, que sí contempla aparcamientos públicos en dos plantas de sótano, que ocupan el 100% bajo rasante con una superficie construida de 7520,09 m² destinados a parking, espacios de instalaciones y almacenaje y circulaciones verticales.

Aparcamiento

En cuanto al aparcamiento cuenta con un total de 230 plazas (de las que 22 corresponde a plazas con doble capacidad), todas las cuales superan las dimensiones mínimas establecidas en el PGOU de 2,20 x 4,50 m, que se distribuyen de la siguiente manera:

- Plazas estándar (medidas 2,50 x 5,00 m): 188
- Plazas accesibles para personas con movilidad reducida (medidas 3,70 x 5,00): 13





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

- Plazas con sistema de carga para vehículo eléctrico (2,50 x 5,00): 6
- Plazas accesibles para personas con movilidad reducida y sistema de carga eléctrica (medidas 3,70 x 5,00): 1
- Plazas dobles (2,5 x 9,5 m): 22

Las calles de circulación y las rampas de accesos se han dimensionado de 6 m para permitir la circulación en doble sentido, siendo la pendiente máxima de las rampas del 16% y contando el aparcamiento con comunicación a los dos viarios principales que delimitan la actuación: Avenida de Cala y Avenida de Europa (en su confluencia no peatonalizada con calle Sánchez Chaves).

La dotación de aseos exigible es de dos inodoros y dos lavabos hasta 1.500 m² y dos adicionales por cada fracción de 2.000 m². Dado que se cuenta con 6.600 m² destinados a aparcamiento, la dotación de aseos del aparcamiento a 8 aseos (1 par de aseos x 1.500 m² + 3 pares cada 2.000 m²), que son contemplados en el PBE redactado (6 aseos en el núcleo de escaleras norte, uno por sexo para personas con minusvalías y dos aseos dobles por sexo; 2 aseos en el núcleo sur –uno para personas con discapacidad y otro convencional). Además, se ha previsto un aseo para el trabajador del parking.

Para el resto de condicionantes (ventilación, accesibilidad, etc.) se han superado las fijadas por el PGOU 87 debido a la normativa general vigente en la actualidad en dichas materias y que se justifican en su apartado correspondiente.

Aseos y vestuarios del Mercado

El PBE considera que los dos locales grandes (local 1 y local 4) deberán dotarse de aseos propios con su adecuación.

Los aseos serán para la superficie destinada a público del mercado (965 m²), más los 2 locales que no tendrían aseo propio -local 2 (67 m²), y local 3 (64 m²)-, y la oficina municipal (60 m²), que eleva la superficie total a 1.156 m².

El PBE atiende al uso de edificio comercial, que según la normativa municipal deberá contar con un inodoro más lavabo hasta 100 m², a lo cual hay que añadir un lavabo más inodoro por cada fracción de 200 m². Se cumplen estos condicionantes al dotar al edificio de 7 aseos (1x100 m² + 6x200 m²), ubicados en la primera planta del mercado, con dos aseos vinculados al núcleo norte de comunicaciones verticales (1 adaptado para personas con minusvalía), y 5 en el núcleo sur (1 adaptado para personas con minusvalía).

Por otra parte, se ha considerado un total de 60 trabajadores en el Mercado, previendo un vestuario de personal con 4 aseos (3 convencionales y 1 para personas discapacitadas).





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

CONCLUSIONES.

El PBE redactado por los arquitectos Nico Alexander Heinz, Alejandro Sánchez Fernández, Francisco Martínez Manso y Rafael Soler Márquez para el “Nuevo Mercado y Parking Públicos Municipales de Almuñécar” cumple con las determinaciones del planeamiento vigente, siendo factible urbanísticamente.

Igualmente, el PBE contiene la documentación completa propia de este tipo de proyecto de edificación que hace viable su ejecución en el solar, que es de titularidad municipal, siendo viable la ejecución de las obras que se contemplan en el documento técnico.

El inicio de las obras deberá ser reflejado en preceptiva Acta de Inicio de Obras, debiendo atenderse a las alineaciones fijadas por el Ayuntamiento de Almuñécar, lo que replantear la edificación a ejecutar.

Lo que se informa en Almuñécar, en la fecha consignada al margen.

Firmado por

Eduardo Zurita Povedano, *arquitecto municipal.*

