

MEMORIA ESTADO ACTUAL

ASPECTOS FÍSICOS Y FUNCIONALES

1.1. ENTORNO URBANO

El Mercado Municipal de Antequera está ubicado en la denominada Plaza de San Francisco, enclavada en el casco histórico de Antequera. Entre las calles Trasierra, Toril y la propia Plaza de San Francisco.

En relación con la ciudad, la ubicación de la plaza es muy céntrica, ubicándose en el entramado urbano consolidado.

El edificio preside el extremo norte de una parcela que asemeja un triángulo, el resto de la manzana es una explanada urbanizada de carácter público.

1.1.1. BREVE RESEÑA HISTÓRICA

La documentación del Archivo Histórico Municipal de Antequera refleja de manera exquisita la historia de este edificio y lo que ha supuesto para la ciudad, no es el objeto del presente trabajo repetir la información ya recogida en dicho archivo, sin embargo, a modo de pinceladas, si procedemos a resumir por hitos la vida del edificio.

El edificio responde a una tipología de edificio público con proyecto de fecha de 1878 de Fernando de la Torriente y cuya finalización data de 1885.

En 1966 el Ayuntamiento se planteó la posibilidad de, demoliendo el actual mercado, construir otro mas moderno y de mayores dimensiones. Su alto coste hizo que se desestimara la iniciativa. En 1967 se acometen importantes obras de reparación y consolidación.

A lo largo de la década de los 70 el edificio tiene una serie de obras de mantenimiento de menor envergadura.

En el año 1983 si se realizaron importantes intervenciones de consolidación y actualización de estructuras. En particular en 16 puestos de la mitad norte.

1.1.2. DESCRIPCIÓN ESPACIAL Y VOLUMÉTRICA

El empleo del hierro en la estructura central dota al Mercado de una espacialidad envidiable para la época de construcción.

La tipología arquitectónica responde a la que estaba de moda en la época, arquitectura civil con un discreto carácter regionalista.

La rigurosa composición de fachada, el respeto de un orden compositivo ecléctico y la monumentalidad son tres de sus características más reseñables.

Se trata de un edificio exento, construido sobre un basamento de altura variable que absorbe los desniveles de las calles circundantes, al que se le ha añadido un volumen ajeno, de menos altura y diferente arquitectura, que alberga las pescaderías.

Volumétricamente el edificio original está formado por un gran cuerpo principal de plana rectangular y cuatro apéndices más bajos que, a modo de aspa, emergen de los vértices primarios.

Solo uno de estos apéndices, el situado al sur oeste, no está integrado en el funcionamiento interno del mercado.

El conjunto cuenta con cuatro accesos en el cuerpo principal y otros cuatro en los vértices de las alas exteriores. Cada uno de estos accesos conducen directamente a los espacios abiertos que rodean al edificio.

El gran vacío central cuenta con luces de casi 17 metros, en un alarde estructural que, como ya se ha reseñado, dota de gran calidad espacial al edificio.

1.1.3. ELEMENTOS Y MATERIALES CONSTRUCTIVOS

Desde el punto de vista constructivo, el Mercado está realizado en mampostería y ladrillo revestido en su parte superior con mortero encalado. La estructura es de muros de carga, coincidentes con el perímetro edificado, y los vanos centrales se salvan mediante cerchas metálicas trianguladas.

Un lucernario corrido marca el eje longitudinal del edificio.

Todo hace indicar que la cimentación es superficial corrida y con menor probabilidad mediante pozos puntuales, aunque no se ha contado con documentación que lo avale.

Existen dos semisótanos, coincidentes con las alas anexas de la mitad sur, en el único al que se ha tenido acceso se hacen notar abundantes filtraciones de humedad.

Cerramientos exteriores: Mampostería de piedra caliza, realces en revoco de cal, enfoscado de mortero pobre y ladrillo visto.

Los acabados son blancos con remates, enjarjes e impostas color ocre. Cerrajerías en hierro forjado y carpinterías de madera, en distintas condiciones de conservación.

La cubierta es ligera, de teja árabe sobre correas de madera. que presentan ligeras filtraciones y abombamientos puntuales. Se hace necesaria una operación general de mantenimiento aunque el estado global es aceptable.

Los acabados interiores son de enfoscado revestido de cal en zonas comunes y azulejos en la mayoría de los puestos.

Los pavimentos tienen carácter de espacio público, tanto en la plaza exterior como en la sala de Mercado son de baldosa de terrazo para exteriores. El terrazo es utilizado puntualmente en algunas zonas auxiliares, así como el gres en los aseos.

En general el equipamiento y disposición de los puestos interiores conservan unas condiciones de imagen e higiénicas tolerables.

Las condiciones de exposición y venta del pescado son deficientes y deben mejorarse. Se han detectado problemas de salubridad por carencia de contenedores de residuos adecuados, así como de una adecuada área de tratamiento de residuos.

Los puestos de venta se agrupan en dos tipos, unos recientemente remodelados con, en general, unas condiciones aceptables, y otro grupo muy envejecido que requiere una intervención en profundidad.

Los techos de la mayoría de los puestos son de cañizo, lo cierres metálicos, alguno de ellos en muy malas condiciones.

El mercado cuenta con dos puertas automáticas de conexión con el exterior, el resto son convencionales, sin ningún método de control térmico.

INSTALACIONES

La Red de distribuciones de agua es de acero galvanizado, existen puntos de baldeo distribuidos por el edificio. El agua caliente es individual, instalada sólo en algunos de los puestos.

La red de saneamiento necesita una revisión integral, se están detectando frecuentes atascos, sobre todo en el área de pescados.

La instalación eléctrica cuenta con dos acometidas generales que se ramifican en dos cuartos de contadores. El estado de conservación parece aceptable, sin embargo convendría una revisión de las derivaciones individuales.

La instalación de telefonía corre a cargo de cada individuo, contando con ello sólo en algunos puestos.

La iluminación artificial interior es deficiente, a base de campanas industriales de descarga y algunas luminarias de exterior. El lucernario cenital y los grandes ventanales suplen en gran medida la carencia de luz artificial cuando las condiciones lo permiten. Pero esto solo ocurre en el espacio central, los adyacentes apenas cuentan con iluminación natural alguna.

Uno de los aspectos a resaltar es el mal estado o ausencia, según se analice, de áreas de servicio, limpieza y vestuarios de personal. Existe un pequeño cuarto

que hace las veces de vestuario con unos problemas de humedad que lo hace casi inhabitable.

Bajo las escaleras queda un cuarto de limpieza de imposible uso por las abundantes filtraciones de aguas, la presencia de moho y un encharcamiento recurrente.

Esta cuestión hace que sea de gran importancia un estudio riguroso del estado de la cimentación en la parte mas profunda así como solucionar los problemas de humedades.

Respecto al estado general de la edificación es aceptable, dada la edad del inmueble. De la inspección visual no se ha detectado patologías significativas en estructura, salvo las mencionadas humedades y sus consecuencias en los materiales de construcción.

El lucernario de cubierta fue sustituido sobre el año 2004 y está en buenas condiciones. Sin embargo se recomienda realizar una revisión completa de la cubierta para garantizar, además de su estanqueidad, un mejor aislamiento térmico.

En fachadas existen desprendimientos puntuales de revestimientos, propios de operaciones de mantenimiento y conservación, la mayoría de ellos provocados por los ascensos de humedades por capilaridad.

El sistema de seguridad consiste en unos detectores de presencia de barrera.

Para finalizar el repaso de instalaciones cabe mencionar la ausencia de un equipamiento de megafonía.

ACCESOS

Los flujos circulatorios de compradores están muy repartidos por los cuatro accesos al edificio principal. El que da a la plaza de San Francisco es sin duda el más representativo.

El Mercado está ubicado en una zona urbana plenamente consolidada y de gran tradición peatonal, por lo que será muy útil mejorar las condiciones de acceso de la población a pie. Esto está directamente vinculado a la sobrecarga de vehículos aparcados en el entorno, por lo que proponer mejoras de la dotación de aparcamientos es otro importante punto a desarrollar.

Todos los accesos no están adaptados a personas de movilidad reducida, por lo que debe tratarse este punto con la debida sensibilidad.

En relación a la urbanización y el espacio público circundante cabe mencionar que está en buen estado, encontrándose en un proceso de renovación integral.

PROGRAMA INCORPORADO

El edificio cuenta con un programa comercial segmentado entre la actividad de mercado y los puestos de pescado, este grupo mantiene vínculos independientes con el exterior, y con un funcionamiento casi independiente. Aspecto este muy negativo para la cohesión del conjunto.

Todo el programa comercial se desarrolla en un solo nivel físico, quedando la parte de sótano en uso como dependencias para actividades auxiliares e infrautilizadas.

Un antiguo puesto, posteriormente dedicado a tienda de fotografía hace las veces de cuarto de basuras. Asimismo la oficina de control también ocupa un antiguo puesto.

En la nave secundaria del extremo sur oeste se desarrolla una actividad de restauración que en el momento del estudio se encontraba cerrada.

Por último mencionar que existen dos locales exteriores, pertenecientes al edificio de pescados, una churrería y una zapatería, que ubicadas junto a las puertas de acceso mantienen cierta relación con el mercado.

CIRCULACIONES Y FLUJOS COMERCIALES

Desde el punto de vista funcional el Mercado de Antequera presenta deficiencias, sobre todo en lo que a operaciones de carga y descarga se refiere.

Por gremios, el pescado realiza estas operaciones de forma más ordenada, debido a que las labores de descarga se producen necesariamente a primera hora.

El resto de las especialidades se abastecen directamente desde la vía pública, desde la plazuela de San Zolilo, dejando los vehículos aparcados toda la jornada a modo de almacén.

Cabe mencionar como dato más preocupante, las deficientes condiciones de descarga de alimentos, en horario comercial hasta, en teoría, las 10 de la mañana, rompiendo la cadena de frío y procediendo en algunos casos de vehículos inadecuados para el transporte de alimentos frescos perecederos. El Ayuntamiento utiliza el espacio que haya quedado libre tras la descarga como zona de estacionamiento regulado.

Mejorar estas circulaciones, comerciales y de servicio, creando el soporte físico adecuado para el desarrollo de la actividad acorde con los criterios básicos técnico-sanitarios actuales, es algo prioritario en la presente actuación.

La operativa interna de limpieza comienza a las 14 horas al sacar los contenedores a los pasillo donde tiene lugar el vertido de cada comerciante, la venta se prolonga normalmente hasta las 15 horas. Tras la limpieza de la tarde los contenedores se acomodan en el espacio central de la zona de pescados hasta su retirada y posteriormente se procede a su limpieza y almacenaje en el antiguo local de fotografía.

MEMORIA ESTADO REFORMADO

ESTADO REFORMADO. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

El principal objetivo a cumplir es el de modernizar el equipamiento comercial existente, de forma que se reflejen estas tres prioridades:

- Mejorar un equipamiento comercial que, cumpliendo las exigencias Técnico-Sanitarias, cubra las necesidades de la sociedad actual en la compra cotidiana de producto fresco perecedero.
- Viabilizar económicamente los negocios establecidos en el Mercado, asegurando así su continuidad en el tiempo.
- Enriquecer y ordenar el entorno urbano donde se asienta la actividad de Mercado, potenciándolo como activo para un modelo de ciudad habitable.

Para plasmar físicamente estas intenciones se han de tener en cuenta las características peculiares del edificio existente: el análisis del funcionamiento actual, así como el valor arquitectónico con que cuenta el propio mercado y su entorno.

Este grado de protección arquitectónica implica, desde el punto de vista práctico, que no se puede alterar el contenedor formal del Mercado original, y que tampoco es posible un incremento de edificación alguna.

Partiendo de éstas restricciones se plantea la propuesta que a continuación se expone.

1. Programa de necesidades

Siendo respetuosos con la actual estructura comercial, y desde un punto de vista en el que prima la austeridad, se persigue satisfacer el siguiente programa de necesidades:

- o Redistribución de operadores, buscando agrupamientos espaciales más comerciales.
- o Aumento de la superficie comercial del mercado y optimización del espacio interior, contemplándose la creación de una planta superior para actividades empresariales y comerciales.
- o Complementar la oferta comercial del mercado, con las ventajas que ello implica para su supervivencia.
- o Creación de espacio para actividades logísticas auxiliares: muelle de carga y descarga, zonas de almacén, cámaras frigoríficas y tratamiento de residuos.
- o Segregación, flexibilidad y optimización de las circulaciones.
- o Actuación sobre el envejecimiento general del edificio, defectos de impermeabilización y aislamiento térmico.
- o Eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.

Para alcanzar estos objetivos se propone desarrollar una serie de actuaciones puntuales, de forma que en su conjunto, supongan una remodelación integral.

2. Descripción pormenorizada de las actuaciones:

- Demolición y reconstrucción completa de la sala de mercado (pavimento, paredes, puestos, nuevas conexiones con locales, instalaciones básicas...), todo con acabados acorde con el carácter de mínimos fijado pero, al mismo tiempo, dando cumplimiento a la normativa técnico-sanitaria en vigor.
- Construcción de una entreplanta para destinarla a actividad comercial complementaria con el fin de obtener el máximo aprovechamiento comercial del edificio.
- Demolición del edificio de la pescadería con el objetivo de alojar un muelle de carga y descarga de mercancías.
- Construcción de un nuevo sótano que aloje las operaciones auxiliares vinculadas con la actividad de mercado: logística de almacenamiento, cuartos técnicos, cámaras frigoríficas y zona de residuos.
- Reforma integral de aseos públicos existentes. Realización de los trabajos de consolidación pertinentes para evitar filtraciones de agua. Adaptación para acceso y circulaciones a personas de movilidad reducida.
- Circulaciones verticales: dotación de ascensores, escaleras mecánicas y plataformas hidráulicas.
- Estructura existente: Limpieza y saneado. Actuando especialmente en las zonas de cubierta en que la estructura está más deteriorada y sellado del sótano.
- Cimentación y estructura adicional necesaria debido a la construcción de la entreplanta y las nuevas dependencias del sótano.
- Instalaciones: Acondicionamiento térmico, Incremento de la iluminación general del mercado, nuevo estudio de protección contra incendios de todo el edificio y adecuación a la normativa vigente del resto de instalaciones.
- Paramentos verticales: Limpieza y pintado de todo el interior y exterior.
- Pavimentos: Adecuarlos a materiales más actuales, duraderos y al mismo tiempo fáciles de limpiar.
- Puestos: Recrecidos, mostradores, instalaciones y equipamiento, diseñando los puestos centrales a modo de isletas.
- Estudio de renovación de carpinterías y vidrierías en la generalidad del edificio.
- Creación de vestuarios para el personal del mercado.
- Resolver el acceso al mercado para personas de movilidad reducida.
- Reubicación de la oficina del mercado.
- Reparaciones puntuales de goteras y defectos más importantes.