

0. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El “Mercado de Pescado” de Ibiza está ubicado en el centro de la ciudad de Ibiza, en una ubicación con especial atractivo turístico. En concreto en el barrio de “La Peña”, dentro del centro histórico, y su proceso de remodelación se encuentra integrado, dentro del Plan de Rehabilitación del Casco Antiguo de Ibiza. El Mercado Municipal, actualmente se encuentra sin actividad, excepto dos cámaras existentes que son utilizadas por los concesionarios del “Mercado de Frutas”. En las proximidades del Mercado de Pescado (a unos 30 ó 40 metros), se encuentra otro edificio abierto conocido con el nombre del Mercado de Frutas, que continúa en uso actualmente y que es objeto de estudio en el conjunto de la actuación global de remodelación.

La construcción del edificio del Mercado de Pescado de Ibiza data del 1875 y ha sido objeto de una reforma en el año 1984, incorporando algunas mejoras. Su estado actual es de obsolescencia según los requerimientos exigidos por las Normativas Vigentes.

En estos momentos, el Ayuntamiento de Eivissa esta haciendo un gran esfuerzo por revitalizar el casco histórico de la ciudad dotándolo de las infraestructuras necesarias para poder disponer de los servicios que contemplan otras zonas más modernas. De esta manera, Ibiza podrá recuperar su patrimonio cultural y arquitectónico. Para la consecución de este propósito es primordial revitalizar los equipamientos de que dispone este barrio y crear un itinerario vital y turístico, que iría desde el Mercado de Frutas hasta el Mirador Broner.

El Ayuntamiento de Eivissa, titular de la propiedad del inmueble y responsable del servicio público que en el se presta, a la vista de las disfuncionalidades físicas, funcionales y comerciales de las que adolece el Mercado de Pescado de Ibiza, ha procedido a solicitar la colaboración de la Empresa Nacional de MERCASA, para la realización de un estudio para la remodelación del mismo.

El Estudio de Remodelación del Mercado de Pescado de Ibiza se plantea con dos objetivos básicos:

- Contraste, depuración y análisis de toda la información disponible y necesaria para poder llevar a cabo un diagnóstico riguroso de la situación del Mercado de Pescado ampliándolo al Mercado de Frutas, respecto a su participación en la actividad comercial y social de la Ciudad.
- Sobre la base de dicho diagnóstico y valoración, apuntar unas líneas de actuación aconsejables, tanto desde el punto de vista físico como desde el punto de vista funcional y de gestión, que contribuyan a la dinamización comercial del Centro de la ciudad de Ibiza y al Plan de Rehabilitación del Casco Antiguo de Ibiza.

El enclave del Mercado de Pescado de Ibiza es el barrio de la Peña, enlazado con el barrio de la Marina. Se ubica junto a la Muralla medieval, al pie Dalt Vila (ámbito declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO).

Para la consecución de estos objetivos finales se han utilizado todas las fuentes de información disponibles, lo que ha permitido desarrollar unas líneas concretas de análisis, entre las que pueden citarse las siguientes:

- Caracterización sociodemográfica de la población de Ibiza.
- Estimación del consumo de productos de Alimentación en Ibiza.
- La oferta comercial de productos de la Compra Cotidiana existente en el municipio.
- Análisis técnico de las características físicas y funcionales del Mercado de Pescado y del Mercado de Frutas de Ibiza. Descripción y evaluación de su oferta comercial.
- Consideraciones y reflexiones en torno al futuro del Mercado de Pescado y del Mercado de Frutas de Ibiza.
- Elaboración de conclusiones y propuesta de remodelación.

La metodología desarrollada para alcanzar los objetivos citados combina diferentes medios: elaboración y consulta de censos, reuniones con los sectores implicados en los procesos, consultas bibliográficas de gran prestigio, y finalmente el know-how de

MERCASA apoyado en los numerosos estudios que ha realizado en toda la geografía española a través de su Plan Nacional de Remodelación de Mercados Municipales Minoristas.

Quizá convenga recordar, que MERCASA forma parte de la UTE que, por encargo del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, elabora la publicación anual sobre la Alimentación en España a través del Panel de consumo Alimentario. Dicho Panel, cuya composición se ha ido incrementando progresivamente, recoge datos sobre tres procedencias básicas de consumo:

- Hogares
- Hostelería y Restauración
- Instituciones

La información aportada se desglosa en las siguientes variables:

- Cantidades físicas compradas
- Productos
- Gasto efectuado en la compra
- Precio unitario
- Lugar de compra

Y se desagrega por:

- Zonas geográficas y autonómicas
- Niveles socio-económicos de los hogares
- Tamaños de hábitat
- Número de miembros del hogar
- Edad del responsable de compra
- Actividad del ama de casa
- Presencia de niños y sus edades
- Tipo de establecimiento donde se realiza la compra

Además, MERCASA ha realizado multitud de Estudios sobre Mercados Municipales Minoristas que le permite disponer de un profundo conocimiento sobre tendencias generales, y aspectos cuantitativos y cualitativos sobre el formato de Mercado.

Los medios empleados durante el Estudio, se basan en los siguientes planteamientos:

0.1. ANÁLISIS DE LAS CONDICIONES FÍSICAS Y COMERCIALES DEL MERCADO

Con la finalidad de determinar las principales características que definen el Mercado de Pescado de Ibiza, tanto desde el punto de vista técnico como comercial, un equipo de técnicos de MERCASA se ha desplazado en varias ocasiones a Ibiza para efectuar un análisis concreto de la situación en la que se encuentran los Mercados y la dinámica que los rodea. Se estudiaron aspectos relativos a:

- Localización en la trama urbana y su entorno. Accesibilidad peatonal y rodada.
- Estado físico del edificio, elementos constructivos, instalaciones, accesos, infraestructuras, equipamiento, y circulaciones interiores.
- Distribución espacial de la superficie del Mercado de Pescado de Ibiza y del Mercado de Fruta, usos y servicios.
- Estructura y mezcla comercial por grupos de actividad, características fundamentales. Calidades, Precios, Variedad, Presentación, Merchandising, Uniformidad del frente comercial, Tamaño puestos, Limpieza, Iluminación. (Para el Mercado de Frutas)
- Conteo y medición establecimientos del Mercado. Levantamiento comercial, ubicando en un plano del Mercado los establecimientos por actividades y superficies. Elaboración de un listado por puestos, actividades, superficies y titulares. (Para el Mercado de Frutas)
- Horario comercial y servicios prestados al cliente. (Para el Mercado de Frutas)
- Flujos de personas y mercancías, funcionamiento interno del Mercado, etc. (Para el Mercado de Frutas)
- Evaluación del entorno del Mercado.
- Atractivo comercial de los establecimientos, ambientación interior y exterior. (Para el Mercado de Frutas)

- Reportaje fotográfico, con el fin de facilitar la comprensión sobre la situación actual de ambos Mercados.

0.2. REUNIONES DE TRABAJO CON RESPONSABLES Y TÉCNICOS MUNICIPALES

A lo largo de las distintas fases de desarrollo de los trabajos, se han mantenido encuentros, con responsables y técnicos de distintos departamentos del Excmo. Ayuntamiento de Eivissa. Estos contactos han supuesto notables aportaciones a los resultados del presente Estudio, ya que han permitido incorporar las sugerencias municipales conforme se iba avanzando en los diseños planteados para la remodelación del Mercado, así como para las reformas propuestas en su entorno urbano.

0.3. INFORMACIÓN DOCUMENTAL

Además de la información obtenida y elaborada específicamente para este Estudio, se ha recopilado y analizado la procedente de diferentes fuentes oficiales y privadas, y entre ellas:

- Padrón municipal de habitantes.
- Publicaciones sobre población del Ayuntamiento de Eivissa.
- I.N.E. Instituto Nacional de Estadística.
- Instituto de Estadística de las Islas Baleares.
- Encuesta de Presupuestos Familiares (1990-91) y su actualización
- Anual.
- Panel sobre el Consumo Alimentario en España del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino 2006.
- Anuario Económico de España 2006, elaborado por La Caixa.
- Anuario de Alimarket 2006 (publicación especializada en el sector de la distribución).

0.4. TRABAJO DE GABINETE

Toda la información obtenida ha sido sometida a procesos de depuración, contraste y análisis por parte del equipo redactor del Estudio, que ha dispuesto, además, de trabajos realizados anteriormente sobre el propio Mercado y, naturalmente, de su amplia experiencia en este tipo de investigaciones sobre la actividad objeto del Estudio.

0.5. CONSIDERACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL EDIFICIO
 Catalogación del edificio por parte del Ayuntamiento de Ibiza

ANNEX nº 5

FITXA no. 11.1

CATALEN DEL PANNONI ARQUITECTONIC DELS BARRIS DE SA PENYA, LA MARINA I VILA DE REI DE LA CIUTAT D'IBIÇA

DEMNOMACIÓ HERETIC DEL PEIX

LOCALITZACIÓ CARRER DE NANDEL SORA NO. 2 SA PENYA

MODI ILLA I COMI PARCEL·LA 45795-01

NATUR

ÈPOCA 1873

CONTEXTE PERTINEIXE DEL MARI DE SA PENYA, AL COSTAT DE LA MURADA MEDIEVAL I ENLLACANT AMB EL BARRI DE LA MARINA

PROPIETAT PÚBLICA

S ACTUAL COMERCIAL: 3 PARADES DE PEIX UNA DE CARN I LA RESTA INOCUPAT

DESCRIPCIÓ

TIPOLOGIA ES TRACTA D'UN EDIFICI EXANT DE PLANTA OCTOGONAL ENTRE DOS NIVELLES EL QUE HA QUE TINGUI DOBLES ARCADER EN ALGUNA DE LES SEVES PARTS. LA CIRCUMDENT D'ETINS EDIFICIS ANEXES I ES DISPOSA D'AMB L'ORIGENACIÓ D'UN LOCAL PER A LA POLICIA MUNICIPAL

ESTRUCTURA MIXTA DE PARETS DE CARREGA I PILARS DE FOSA AMB ENTIGATS DE FUSTA I REBOLLO

COBERTA INCLINADA CAP A LA PART CENTRAL DE L'OCTOGON AMB UN FORAT EN EL QUAL S'HI ORICA UNA FONT FORADA DE TEBLA NGR DE CERAMICA

SUBJECCIÓ FACERA

COMPOSICIÓ VARIABLE. CADA PART DE PARET SEGUEIX UNA ORDENACIÓ DETERMINADA SEGUNT LES PARTS DONADES DEL MUR NO INTERIOR. LA PORTA D'ACCÉS PRINCIPAL ES LA PART DELS LLEVATICS DE LA FACERA TENINT UN CARACTER MOLT DETERMINAT

MATERIALS PARETS ARREDOSSADES PINTADES I PUSTA PINTADA

ELEMENTS A DESTACAR EL CONJUNT FORAT A PARTIR D'UNA PLANTA OCTOGONAL

FITXA no. 11.2

ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTRUCTURA BON ESTAT

FORATS BON ESTAT

COBERTA BON ESTAT

FACERA REGULAR

INSTAL·LACIONS BON ESTAT

VALORACIÓ GLOBAL CONSTRUCTIVA BON ESTAT

VALORACIÓ ARQUITECTONICA EDIFICI DE TIPOLOGIA SINGULAR

SECCIÓ CARACTERÍSTICA

NIVELL DE PROTECCIÓ GRAU 1.1

ELEMENTS PROTEGITS LES DEL CAPITOL II DE LES O.P.E. DEL P.E.P.R.I.

USOS PERMESOS I COMPATIBLES VEURE ALS PLANOLS POJAB I POJAP.

USOS PROHIBITS VEURE ALS PLANOLS POJAB I POJAP.

OBRES PERMESOS LES DEL CAPITOL II DE LES O.P.E. DEL P.E.P.R.I.

OBRES PROHIBIDES

BIBLIOGRAFIA BÀSICA GUIA DE ARQUITECTURA DE IBIZA I FORNENTERA

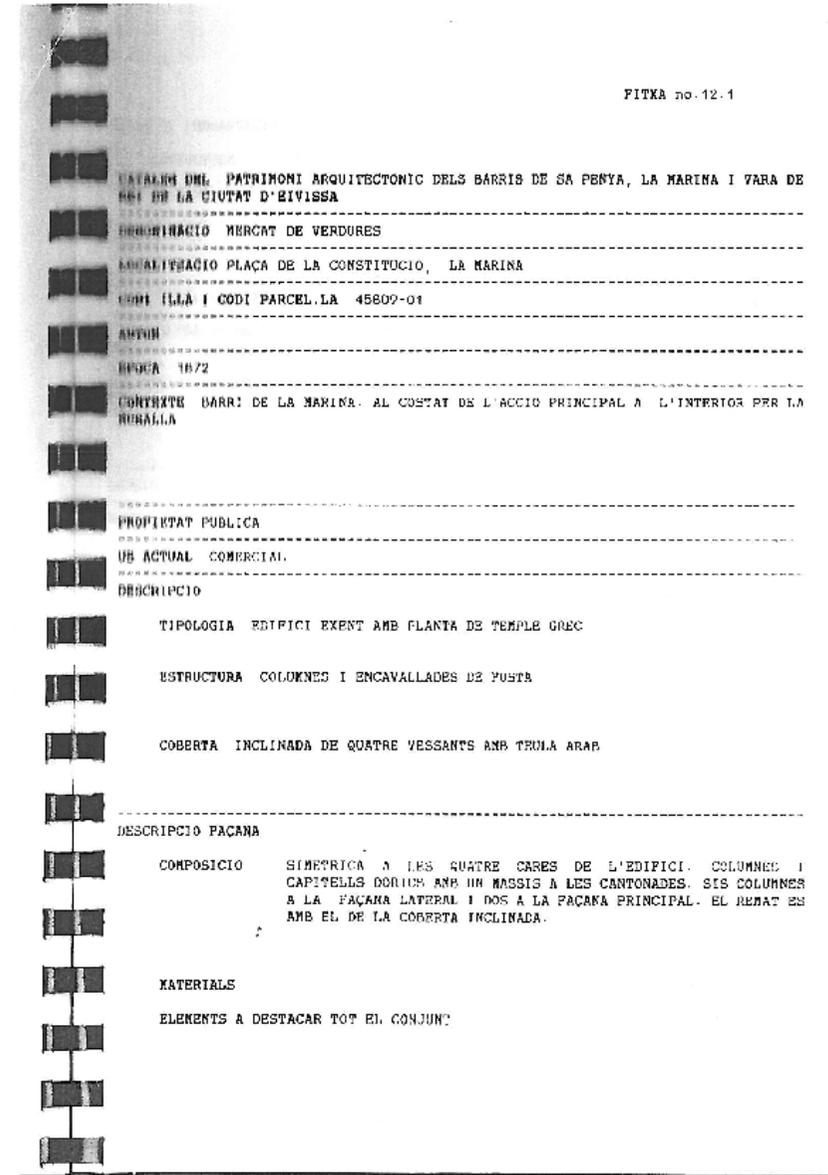
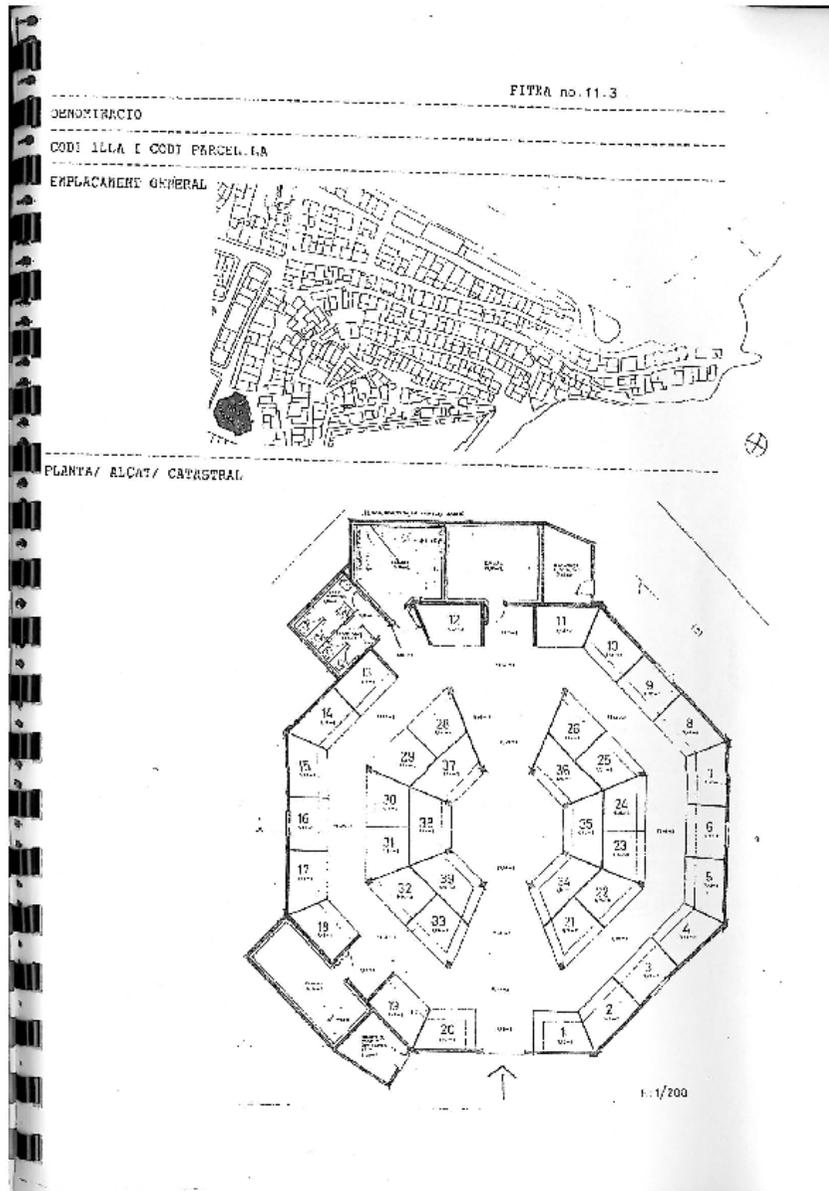
FONTS DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA AJUNTAMENT D'IBIÇA

FUSA DE NADES EQUIP P.E.P.R.I.

DEBUX EQUIP P.E.P.R.I.

DIRECCIÓ P.E.P.R.I.

FOTOGRAFIES EQUIP P.E.P.R.I.



FITXA no. 12.2

ESTAT DE CONSERVACIÓ

ESTRUCTURA	BON ESTAT
FORNATS	BON ESTAT
COBERTA	BON ESTAT
PACANA	DESPREPECTES EN L'ARREDOSAT

INTEGRAL IACIONS REGULAR MANCA D'ADAPTACIÓ A LA NORMATIV AVIGENT

VALORACIÓ GLOBAL CONSTRUCTIVA BON ESTAT

VALORACIÓ ARQUITECTONICA EDIFICI DE TIPOLOGIA SINGULAR QUE ORGANITZA TOT UN ESPAI DE VARIANT I QUE CRAA UN DELS NOCLIS MES IMPORTANTS DE LA CIUTAT ANTIGA

ORIGI CARACTERISTICA

NIVELL DE PROTECCIÓ GRAU 1.1

ELEMENTS PROTEGITS ELS DEL CAPITOL II DE LES O.P.E. DEL P.E.P.R.I.

OBRES PERMESOS I COMPATIBLES VEURE ELS PLANOLES PO3AB I PO3AP.

OBRES PROHIBITS VEURE ELS PLANOLES PO3AB I PO3AP.

OBRES PERMESOS LES DEL CAPITOL II DE LES O.P.E. DEL P.E.P.R.I.

OBRES PROHIBIDES

BIBLIOGRAFIA BASICA GUIA DE ARQUITECTURA DE IBIZA Y FORMENTERA. ISLAS PITIUSAS (E. TORRES).

PONTS DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PRENSA DE DADES EQUIP P.E.P.R.I.

DIBUIX EQUIP P.E.P.R.I.

DIRECCIÓ P.E.P.R.I.

FOTOGRAFIES EQUIP P.E.P.R.I.

FITXA no. 12.3

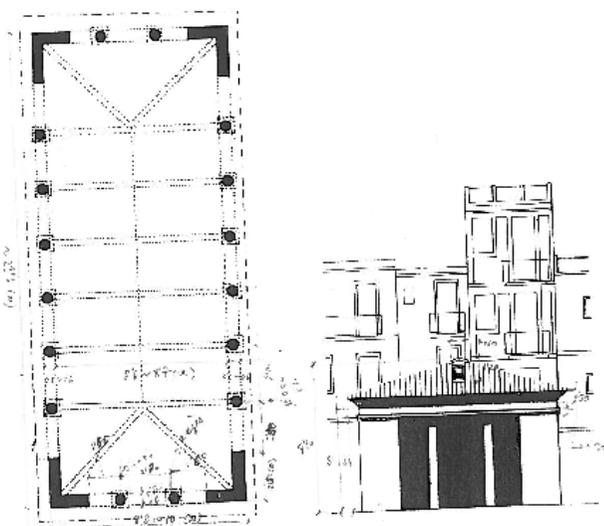
DESIGNACIÓ MERCAT DE VERDURES

ORIGI ILLA I CODI PARCEL·LA 45809-01

EMPLAÇAMENT GENERAL



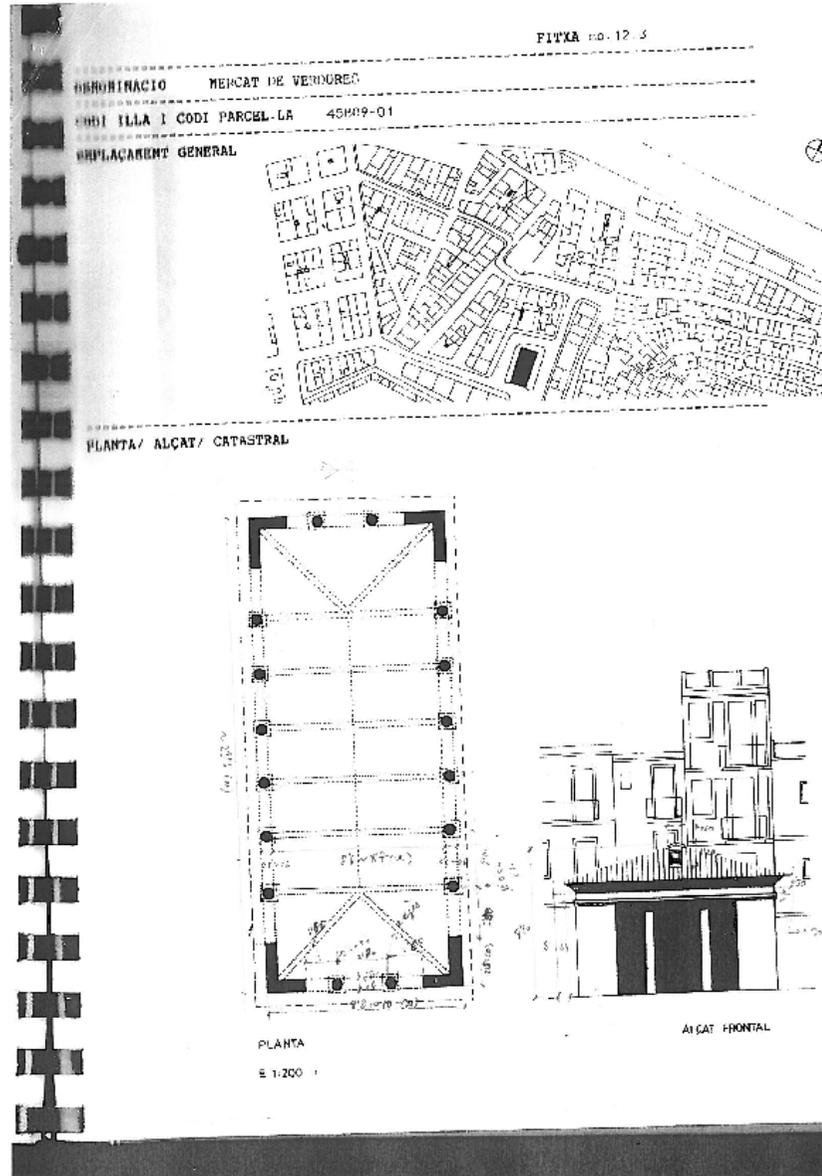
PLANTA/ ALÇAT/ CATASTRAL



PLANTA
E 1:200

ALÇAT FRONTAL

FICHA Nº 11.1 bis (DOCUMENTO TRADUCIDO)



-CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LOS BARRIOS DE "SA PENYA", "LA MARINA" Y "VARA DE REY" DE LA CIUDAD DE IBIZA.

-DENOMINACIÓN: Mercado del Pescado.

-LOCALIZACIÓN: Calle de Manuel Sorà, nº 2 (sa penya).

-CÓDIGO DE LA ISLA Y CÓDIGO DE PARCELA: 45795-01

-AUTOR

-AÑO/ ÉPOCA: 1875

-CONTEXTO: Perímetro del barrio de "Sa Penya", al lado de la muralla medieval y enlazando con el barrio de "La Marina".

-PROPIEDAD: Pública.

-USO ACTUAL: Comercial: 3 Puestos de Pescado, uno de Carne y el resto desocupado.

-DESCRIPCIÓN:

- **TIPOLOGÍA:** Se trata de un edificio aislado de planta octogonal entre dos niveles, lo cual permite que tenga dobles alturas en alguna de sus partes. le circundan pequeños edificios anexos, y también se dispone la ubicación de un local para la Policía Municipal.
- **ESTRUCTURA:** Mixta de paredes de carga y pilares de hierro fundido con vigas de madera y revoltones.
- **CUBIERTA:** Teja árabe e inclinada hacia la parte central del octógono, con un agujero en el que se ubica una fuente.

- DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA:

- **COMPOSICIÓN:** Variable. Cada lienzo de pared sigue una ordenación determinada siguiendo las pautas dadas por su uso interior. la puerta de acceso principal es la parte más enfática de la fachada teniendo un carácter muy determinado.
- **MATERIALES:** Paredes revocadas pintadas, y madera pintada
- **ELEMENTOS A DESTACAR:** El conjunto formado a partir de una planta octogonal.

FICHA Nº 11.2 bis (DOCUMENTO TRADUCIDO)**-ESTADO DE CONSERVACIÓN:**

- ESTRUCTURA: Buen estado
- FORJADOS: Buen estado
- CUBIERTA: Buen estado
- FACHADA: Regular
- INSTALACIONES: Buen estado
- VALORACIÓN CONSTRUCTIVA GLOBAL: Buen estado

-VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA: Edificio de tipología singular.

-SECCIÓN CARACTERÍSTICA

-NIVEL DE PROTECCIÓN: Grado 1.1

-ELEMENTOS PROTEGIDOS: Los del capítulo II de las Ordenanzas del P.E.P.R.I.

-USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES: Ver los planos P03Ab Y P03Ap

-USOS PROHIBIDOS: Ver los planos P03Ab Y P03Ap

-OBRAS PERMITIDAS: Las del capítulo II de las Ordenanzas del P.E.P.R.I.

-OBRAS PROHIBIDAS

-BIBLIOGRAFÍA BÁSICA: Guía de arquitectura de Ibiza y Formentera

-FUENTES DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Ayuntamiento de Ibiza

-BASE/ COGIDA DE DATOS: Equipo P.E.P.R.I.

-DIBUJO: Equipo P.E.P.R.I.

-DIRECCIÓN: P.E.P.R.I.

-FOTOGRAFÍAS: Equipo P.E.P.R.I.

FICHA Nº 12.1 bis (DOCUMENTO TRADUCIDO)

-CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE LOS BARRIOS DE “SA PENYA”, “LA MARINA” Y “VARA DE REY” DE LA CIUDAD DE IBIZA.

-DENOMINACIÓN: Mercado de Verduras

-LOCALIZACIÓN: Plaza de la Constitución (La Marina)

-CÓDIGO DE LA ISLA Y CÓDIGO PARCELA: 45809-01

-AUTOR

-AÑO/ ÉPOCA: 1872

-CONTEXTO DEL BARRIO DE “LA MARINA”: Junto a la entrada principal al recinto amurallado.

-PROPIEDAD: Pública.

-USO ACTUAL: Comercial.

-DESCRIPCIÓN:

- TIPOLOGÍA: Edificio aislado con planta de templo griego.
- ESTRUCTURA: Columnas i armaduras de madera.
- CUBIERTA: Inclinada de cuatro vertientes con teja árabe.

-DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA:

- COMPOSICIÓN: Simétrica en las cuatro caras del edificio. columnas y capiteles dóricos con un macizo en las esquinas. seis columnas en la fachada lateral y dos en la fachada principal.
- MATERIALES:
- ELEMENTOS A DESTACAR: Todo el conjunto.

-ESTADO DE CONSERVACIÓN:

- ESTRUCTURA: Buen estado
- FORJADOS: Buen estado
- CUBIERTA: Buen estado
- FACHADA: Desperfectos en el revoque
- INSTALACIONES: Regular. Falta de adaptación a la normativa vigente.
- VALORACIÓN CONSTRUCTIVA GLOBAL: Buen estado

-VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA: Edificio de tipología singular que organiza todo un espacio y que crea uno de los núcleos más importantes de la ciudad antigua.

-SECCIÓN CARACTERÍSTICA

-NIVEL DE PROTECCIÓN: Grado 1.1

-ELEMENTOS PROTEGIDOS: Los del capítulo II de las Ordenanzas del P.E.P.R.I.

-USOS PERMITIDOS Y COMPATIBLES: Ver los planos P03Ab Y P03Ap

-USOS PROHIBIDOS: Ver los planos P03Ab Y P03Ap

-OBRAS PERMITIDAS: Las del capítulo II de las Ordenanzas del P.E.P.R.I.

-OBRAS PROHIBIDAS

-BIBLIOGRAFÍA BÁSICA: Guía de arquitectura de Ibiza Y Formentera. Islas Pitiusas (E. Torres).

-FUENTES DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

-BASE/ COGIDA DE DATOS: Equipo P.E.P.R.I.

-DIBUJO: P.E.P.R.I.

-DIRECCIÓN: P.E.P.R.I.

-FOTOGRAFÍAS: Equipo P.E.P.R.I.

FICHA Nº 12.3 bis (DOCUMENTO TRADUCIDO)

-DENOMINACIÓN: Mercado de Verduras.

-CÓDIGO DE LA ISLA Y CÓDIGO PARCELA: 45809-01

-DIRECCIÓN/ DOMICILIO GENERAL

-PLANTA/ ALTURA/ CATASTRO (CATASTRAL)

Ajuntament
d'EivissaUrbanisme Pl. Espanya, 1
07800 Eivissa
Tel. 971 39 75 03
Fax 971 39 75 05
stad@eivissa.orgNº: 2812/08
CSV

Asunto: Grado de protección del edificio del antiguo mercado de pescado situado en la calle Manuel Sorá nº 2, en el barrio de Sa Penya.

INFORME

El edificio de referencia está comprendido en la unidad de actuación 22 (UA-22), regulada por el Plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) de Sa Penya, La Marina y la zona de ensanche de Vara de Rey, aprobado definitivamente el 20.01.1994. La ficha nº 11 del PEPRI establece para el edificio de referencia un nivel de protección 1.1, equivalente al máximo grado de protección contemplado en el plan.

El PEPRI define el nivel de protección 1.1 en su artículo 101:

Conservación de grado 1.

1. Protege los edificios de carácter singular y de un valor arquitectónico importante. Se consideran dos niveles:

1.1. Serán aquellos cuyo uso esté estrechamente vinculado a su concepción arquitectónica. Quedan dentro de este grado de conservación los edificios de carácter histórico.

El tipo de obra queda regulado en los artículos nº 108 y 109:

Artículo 108. Objetivos de la conservación de grado 1.

1. Los edificios señalados con el grado de conservación 1 podrán ser objeto de obras de restauración, con vistas a conseguir la reproducción de los elementos y condiciones originales.

No se admitirán aportaciones de reinvención o nuevo diseño en el grado de 1 conservación y protección (art. 101 y 102).

2. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir la reparación e incluso la sustitución de elementos estructurales. Es preciso asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que esté destinado.

Artículo 109. Usos

1. La inclusión de un edificio en el grado 1 de conservación supone el mantenimiento del uso actual.

2. Sólo se permitirá un cambio de uso en el caso de permuta de usos públicos entre sí, en el nivel de conservación 1.2.

Como se deduce fácilmente de lo anteriormente transcrito, la inclusión de un edificio en el nivel de protección 1 limita extraordinariamente las posibilidades de reforma del mismo. Por otra parte, como se demuestra más adelante en el informe del arquitecto municipal, Raimon Ollé Zipperich, el edificio del mercado de pescado ha sufrido en el pasado tal cantidad de transformaciones (entre otras, la última, su demolición y reconstrucción completas) que se

Ajuntament
d'Eivissa

plantean serias dudas sobre la idoneidad de su encaje actual en ese nivel de protección resultando difícil saber qué es lo que se está protegiendo realmente, aparte de su uso.

Actualmente, el ayuntamiento de Eivissa está terminando la tramitación de la revisión del Plan general de ordenación urbana de Eivissa (PGOU) y, paralelamente, aunque en fase muy preliminar, la del propio PEPRI.

Es intención de la concejalía de Vivienda y Núcleo Histórico introducir una modificación en el nivel de protección de este edificio del mercado de pescado, para incluirla en la revisión del catálogo que se está elaborando. La revisión del catálogo deberá ser aprobada preceptivamente por la Comisión de control del PEPRI (organismo municipal) y por la Comisión insular de ordenación del territorio y el patrimonio histórico-artístico (CIOTUPHA) (organismo del Consejo Insular). Esta revisión permitiría, en caso de ser aprobada, acometer la reforma del mercado con mayor libertad.

A continuación, se reproduce un extracto literal del informe redactado por el arquitecto municipal, Raimon Ollé Zipperich, sobre las transformaciones que ha sufrido el edificio en su historia y la idoneidad de rebajar su grado de catalogación.

"El antiguo Mercat del Peix es uno de los edificios más singulares en el ámbito regulado por el Plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) de Sa Penya, La Marina y la zona de ensanche de Vara de Rey. Su singularidad viene dada, a juicio del técnico que suscribe, por el carácter simbólico que derivó en su día del uso preciso para el que fue concebido; carácter simbólico que trasciende los valores arquitectónicos intrínsecos de la edificación en sí. Construida en 1875, y como su propio nombre indica, la Peixateria tenía una función específica perfectamente definida: la distribución de pescado; y ello, en un barrio portuario surgido a partir de una actividad primordial: la pesca. En un ejercicio de ejemplar simbiosis entre función, símbolo y forma el edificio adopta una planta centrípeta de perímetro octogonal. La trascendencia que supuso este edificio para la actividad cotidiana del barrio se refleja así en su composición formal. Su emplazamiento, en el límite entre Sa Penya y La Marina, refuerza el carácter de rútila funcional de esta edificación, carácter que, también, deviene forma.

En su diseño original, una cubierta compuesta por ocho facetas inclinadas hacia su interior reforzaba la composición de esquema central. Era, la Peixateria, un edificio abierto hacia su interior en el que el patio, con la fuente situada en su centro geométrico, se constituía en elemento determinante de regulación climática, a modo de tradicional patio mediterráneo. El carácter introspectivo del edificio se acentuaba mediante unos cerramientos perimetrales de marés, ciegos y pesados —si exceptuamos los dos accesos existentes—, contrapuestos a una liviana estructura de pilares de fundición en el anillo central. Esta solución no era nada obvia y ciertamente avanzada tecnológicamente para la época.

La solución tipológica aunaba, pues, evidentes raíces tradicionales y singularidad formal y constructiva. Resultaba, además, un diálogo tipológico con el otro mercado del barrio, el Mercat Vell, que adopta otro modelo ancestral: el templo griego.

En resumen, y siempre a criterio del técnico que suscribe, los valores arquitectónicos del Mercat del Peix en su concepción original se concretaban en:

1. la planta octogonal y de esquema central
2. el patio central, generosamente dimensionado frente a la cubierta perimetral,
3. su diseño y lenguaje estructural, en combinación de elementos macizos y ligeros
4. su emplazamiento

Habida cuenta de las múltiples intervenciones que se han realizado sobre el edificio referenciado a lo largo de su permanencia de más de 130 años, estos valores se han visto considerablemente afectados. A día de hoy, no puede más que concluirse que se mantienen



Ajuntament
d'Eivissa

inalterados según su concepción inicial tan sólo los puntos 1. y 4. Es decir,

1. la **planta octogonal** y de **esquema central**

4. su **emplazamiento**

Cabe excluir explícitamente de cualquier tipo de posible valoración histórica, por tanto, los siguientes elementos constructivos **en su configuración actual**:

1. **Cubierta**

2. **Volúmenes perimetrales**

3. **Materiales de la estructura portante**

En vista de todo ello, y ante las definiciones de niveles de catalogación que establece el Catálogo de Patrimonio Histórico de la RPGME, a juicio del técnico que suscribe **no resulta aplicable para el edificio de referencia el nivel de protección B** del Catálogo de Patrimonio Histórico de la RPGME, pues dicho grado de protección, según definición, *Comprende las edificaciones, elementos o espacios de valor histórico o arquitectónico, que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza **hayan de ser conservados** en sus características fundamentales, tanto exteriores como interiores. Dada la imposibilidad de conservación de las características fundamentales, tanto exteriores como interiores --más allá de los valores citados de planta octogonal y de esquema central y emplazamiento-- por su simple **inexistencia actual en su estado original**, el nivel de protección aplicable debería ser el **nivel de protección C** del Catálogo de Patrimonio Histórico de la RPGME, definido del siguiente modo en el apartado 3.1 de la RPGME, *Criterios de definición de las categorías de protección.**

Categoría C. *Se asigna a los elementos de elevado valor arquitectónico o ambiental que, por su estado de conservación o por haber sufrido reformas y transformaciones en el pasado, no alcanzan el nivel de importancia de los asignados al grado B. Están incluidos en este grupo los edificios o elementos construidos que, sin tener la calidad arquitectónica, histórico o ambiental de la categoría superior, han de conservar los elementos básicos que definen sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras de adaptación interiores o excepcionalmente exteriores compatibles con los elementos que originaron su protección.*

En algunos casos, que están indicados, quedan protegidos también algunos elementos de los interiores de los edificios. La integran un conjunto de edificios y elementos, cuyo interés radica, no tanto en su consideración de singularidad o en sus valores individuales sino, sobre todo, en el hecho que la suma de todos ellos conforman los grupos tipológicos que es importante conservar.

Más allá del anterior análisis de valor histórico y arquitectónico de la edificación de referencia, a partir del cual se propone un nivel de catalogación en base a su simple definición, cabe realizar un segundo estudio a partir de las actuaciones admisibles contempladas en el PEPRI y la RPGME.

Según el PEPRI, la Peixería **no admite cambio de uso**. En este sentido, el retén de policía que ocupa parcialmente el cuerpo principal del edificio es disconforme con el PEPRI. También según el PEPRI, las obras permitidas implican en cualquier caso la simple restauración del edificio, léase en este caso la **restitución del edificio a su estado original**. Dicha intervención comporta la recuperación del patio central y la modificación de la cubierta a la configuración anterior a 1947. La construcción resultante consistiría en un recinto octogonal de superficie total menor de 500m², y superficie cubierta en su ámbito perimetral de aproximadamente 250 m². Este sería el espacio disponible para la ubicación de un mercado de productos perecederos.

Vistos los estudios de viabilidad comercial realizados por la Empresa Nacional Mercasa, a instancia del Ayuntamiento de Eivissa, para la reconversión funcional de la Peixería y el Mercat Vell, tanto en uno como en otro caso se determina la ineludible necesidad de construcción de un recinto cerrado; máxime, cuando en ambos casos la reducidísima superficie disponible supone una limitación que condiciona en alto grado la viabilidad a largo plazo de la actividad prevista. Esta conclusión coincide con la evolución histórica del edificio de referencia, que comportó en su día la desaparición del patio interior, y que, sin duda, fue producto de estudios menos científicos que los realizados por la citada Mercasa, adscrita al

3/5



Ajuntament
d'Eivissa

Ministerio de la Vivienda y especializada exclusivamente en la revitalización de antiguos mercados.

Por todo ello, **se considera del todo inviable la restitución a su estado original** del edificio del Mercat del Peix en los términos señalados en el PEPRI.

Las intervenciones admisibles para el nivel de protección C quedan reguladas en el Artículo 82 de la RPGME

Artículo 82. REGULACIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN "C"

1. *Tipo de obras e intervenciones*

Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría C, a no ser que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: Consolidación, Conservación, Restauración, Rehabilitación. Excepcionalmente, se permite la Reestructuración en partes no básicas del edificio y anejos que pudieran existir, hasta un 30% de la superficie construida del edificio, manteniendo los parámetros edificatorios actuales, siempre y cuando no sobrepasen en más de un 50% la superficie construida permitida por la ordenanza de zona. Se permiten Ampliaciones de acuerdo con el apartado 2 de este artículo.

2. *Condiciones de volumen y aprovechamiento*

En los edificios catalogados C se podrá aumentar el volumen actual siempre y cuando, cumpliendo con la normativa específica de la zona o área donde se ubique, se respeten los valores por los cuales se catalogó el inmueble.

Cuando se modifique el uso o se aumente el número de viviendas por división o subdivisión, manteniendo el número de huecos por planta y la distribución y organización original, se eliminará cualquiera tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. Este tipo de modificación estará limitada por razones relativas a la conservación de la tipología arquitectónica.

El aprovechamiento medido en m² de techo será igual a la existente excepto lo que dispone la ficha normativa particularizada.

Si por cualquiera causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Cuando la parcela tenga acceso alternativo, no se permitirá la apertura de entradas para vehículos que puedan afectar a la edificación principal.

3. *Parcelación*

En suelo urbano, no se permitirá la segregación de las parcelas catalogadas en esta categoría. La agregación de terrenos que afecten a parcelas de edificios catalogados en esta categoría sólo será permitida cuando represente una clara mejora de las condiciones de su entorno o la recuperación del parcelario histórico.

En el resto de suelos se estará a la regulación específica existente para cada una de las zonas o áreas. En todo caso, siempre se tendrá que mantener como parcela mínima el ámbito catalogado.

4. *Estética y composición exterior*

En lo posible, se utilizarán por lo general los materiales de acabados y soluciones constructivas

características de las tipologías arquitectónicas originales. A manera enunciativa se podan mencionar, entre otras:

- Alicatado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, márés o argamasa de mortero.

- Acabado de paredes: enlucido, enjalbegado, enlucido o pintado con pinturas minerales transpirables.

- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

- Las fachadas y medianeras se acabarán enfoscadas y enjalbegadas. El color básico estará de acuerdo con los tonos dominantes en la calle, en su caso. En los edificios en que aparezca obra vista de piedra en

fachadas, se procurará mantener y o recuperar.

- Se permitirán actuaciones en fachada, que se realizarán cuando así lo exija la rehabilitación o reestructuración interior, según lo que regula el apartado 1 de este artículo, manteniendo la tipología de huecos, y en su caso, complementando la composición general.

4/5



En definitiva, el antiguo Mercat del Peix es un edificio de **alto valor simbólico e histórico** en el ámbito del Plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) de Sa Penya, La Marina y la zona de ensanche de Vara de Rey. Su valor arquitectónico, vistas las modificaciones de la edificación actual en relación a la original, se limitan a la **forma octogonal y esquema de planta central del cuerpo principal**. Toda actuación debería, pues, respetar estas dos características, siempre tutelada por las comisiones de control establecidas al efecto. Ello no debería ser óbice para la realización de determinadas actuaciones que, mediante la introducción de elementos de lenguaje más actual y menos mimético con el imaginario tradicional, establecieran un diálogo entre antiguo y moderno que no haría más que resaltar sus características patrimoniales, y, en última instancia, posibilitar la reutilización del edificio. Y es que la reutilización del antiguo Mercat del Peix se presenta como actuación primordial en la revitalización del barrio de La Marina y Sa Penya. Deberá ser este, la viabilidad de su reutilización, el requerimiento principal a satisfacer por toda intervención a fin de consolidar la permanencia de un edificio en desuso desde hace más de diez años."

Desde los servicios técnicos (SS TT) municipales se pretende utilizar el anterior informe para la proyectada revisión del grado de catalogación del edificio del mercado de pescado.

Es lo que se informa desde estos SS TT sobre la situación urbanística actual del edificio del antiguo mercado de pescado y las expectativas de introducir modificaciones en su catalogación.

Eivissa, 18 de diciembre de 2008

Por los SS TT

Fdo: Carlos Sáenz de Valicourt,
Arquitecto municipal

1. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En la evaluación del escenario de construcción de un nuevo mercado municipal en Ibiza parece conveniente revisar todos los indicadores que aportan información sobre las características actuales de la oferta comercial en este municipio. En este sentido, se analizan a continuación los siguientes indicadores:

- o Cuota de mercado
- o Índice comercial (mayorista y minorista)
- o Oferta mayorista. Características y evolución
- o Oferta minorista. Estructura, características y evolución
- o Actividades de restauración

1.1. CUOTA DE MERCADO

La cuota de mercado constituye una orientación adecuada para valorar y ponderar la cantidad de productos y servicios que, teóricamente y en igualdad de condiciones, pueden absorber los municipios, especialmente cuando se trata de productos o servicios que son objeto de una distribución homogénea. Esta cuota de mercado se elabora mediante un modelo equivalente a un promedio de números índices de seis variables (población, teléfonos, automóviles, camiones, oficinas bancarias y actividades comerciales minoristas); es decir, la capacidad de consumo de un municipio se mide, no sólo en función de la importancia de la población sino también en función del poder adquisitivo de la misma que viene representado por las cinco variables restantes indicadas.

La cuota de mercado de la Comunidad Balear, según el Anuario Económico de la Fundación La Caixa (2007), es de 2,6%. Para que este dato sirva de referencia, lo comparamos con las comunidades con mayor cuota de mercado, como Andalucía y Cataluña (16% ambas) y con la de menor, que es Ceuta y Melilla (0,3%).

En el siguiente cuadro se muestra la cuota de mercado de los principales municipios de la Isla de Ibiza, y de las capitales de la Isla de Mallorca y Menorca. De la Isla de Ibiza el municipio que más destaca es Eivissa y del conjunto del archipiélago es el segundo.

Cuadro 1.1. Cuota de mercado. Islas Baleares (2006)

ISLAS BALEARES - CUOTA DE MERCADO 2006	
Eivissa	128
Sant Antoni de Portmany	51
Sant Joan de Labritja	15
Sant Josep de sa Talaia	48
Santa Eulalia del Río	79
Formentera	23
Mahón	83
Palma de Mallorca	911

FUENTE: Anuario económico de la Caixa 2007

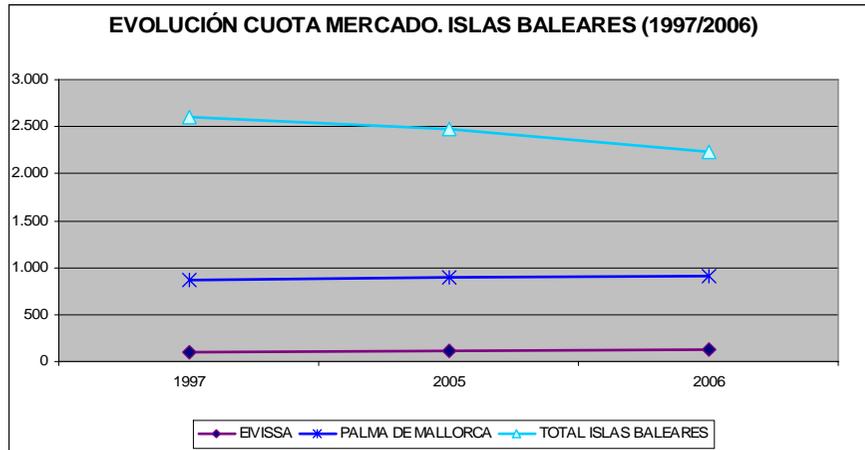
Tomando como base el año 1997 (1997=100), el Cuadro 1.2 y Gráfico 1.1 plantea la evolución de la cuota de mercado de Eivissa, Palma de Mallorca y la Comunidad Balear durante el periodo 1997-2006. Con carácter general, se observa un aumento relativo en los contextos analizados, excepto en el total de la comunidad Balear. Así pues, la cuota de mercado se ha incrementado en este periodo en 31 unidades en Eivissa. Este incremento tan notable está vinculado al aumento que también ha experimentado este municipio en el entorno demográfico.

Cuadro 1.2. Evolución de la cuota de mercado (1997-2006)

CUOTA DE MERCADO. ISLAS BALEARES (2006)	1997	2005	2006
Eivissa	97	118	128
Palma de Mallorca	868	890	911
TOTAL C.A. BALEARES (ILLES)	2.604	2.472	2.230

Fuente: Elaboración propia con datos del Anuario Económico de Fundación La Caixa (2007)

Gráfico 1.1. Evolución de la cuota de mercado, 1997-2006 (1997=100)



Fuente: Elaboración propia con datos del Anuario Económico de Fundación La Caixa (2007)

1.2. ÍNDICE COMERCIAL (MAYORISTA Y MINORISTA)

El índice comercial de Eivissa, conforme a los datos que publica la Fundación La Caixa, asciende a 110 mientras que para la ciudad de Palma de Mallorca es de 1.061 y para el conjunto de la Comunidad de Balear alcanza un valor de 2.208. El índice comercial se utiliza para valorar la importancia del comercio tanto mayorista como minorista.

Este índice se elabora en función del impuesto de actividades económicas correspondiente al comercio de las actividades mayoristas y las actividades minoristas. El valor del índice refleja el peso relativo (en tanto por cien mil) de la actividad comercial del municipio de Eivissa respecto al total de España (esto es, España = 100.000 unidades).

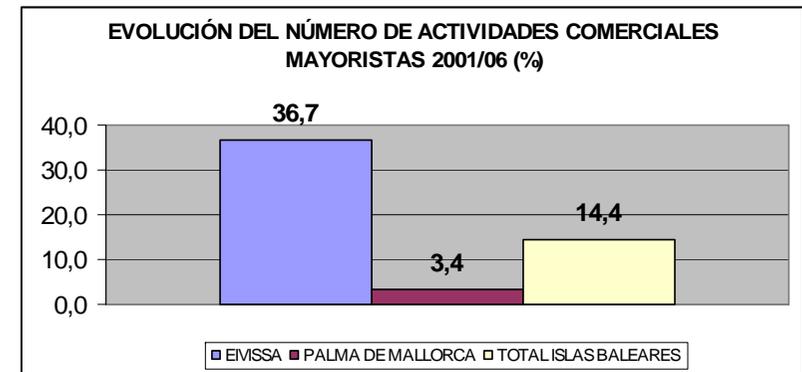
El número de actividades comerciales mayoristas de Eivissa (2006) es de 134, 1.708 en Palma de Mallorca y 4.023 en el conjunto de la comunidad Balear.

En cuanto a actividad comercial minorista, se han contabilizado para 2006 1.886 en Eivissa, 7.859 en Palma de Mallorca y 24.452 en la comunidad Balear.

1.3. OFERTA MAYORISTA: ESTRUCTURA, CARACTERÍSTICAS Y EVOLUCIÓN

La oferta mayorista de Eivissa ha experimentado una evolución favorable durante los últimos años y en el periodo 2001-2006 se ha elevado un 36,7%. Además, el incremento ha sido superior en este municipio con respecto al total de las Islas Baleares (14,4%).

Gráfico 1.2. Evolución del número de actividades comerciales mayoristas, 2001-06 (%)



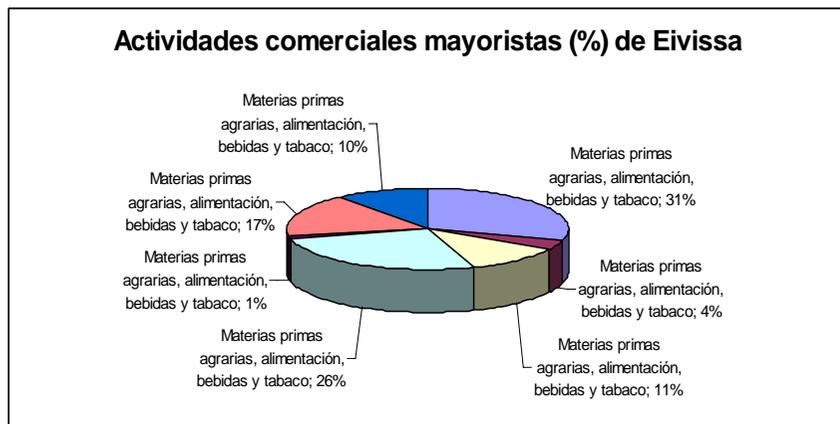
Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

La especialización de las 134 actividades comerciales mayoristas de Eivissa es variada. Un 30% se dedica al comercio de materias primas agrarias, alimentación, bebidas y tabaco; un 4% se centra en los negocios de textiles, confecciones, calzados y cueros; un 11% están destinadas a la intermediación de productos farmacéuticos, perfumes y productos para el mantenimiento del hogar; un 26% se aplican al comercio al por mayor de artículos de consumo duradero; tan sólo un 1% está vinculado con el comercio al por mayor interindustrial; un 17% se destina a otro comercio al por mayor interindustrial y, por último, un 10% son actividades comerciales no especificadas.

Cuadro 1.3. Actividades comerciales mayoristas

	Eivissa	Mahón	P. Mallorca	Total C.A. Balears
Materias primas agrarias; alim., bebidas y tabaco	40	59	574	1.633
Textiles, confec., calzado y art. cuero	5	6	134	300
Productos farmac; perfum. y mant. hogar	15	22	178	377
Comercio al por mayor de art. consumo duradero	35	18	407	712
Comercio al por mayor interindustrial	2	11	55	119
Otro comercio al por mayor interindustrial	23	30	121	485
Otro comercio al por mayor no especificado	14	20	239	397
TOTAL ACTIVIDADES COMERCALES MAYORISTAS	134	166	1.708	4.023

Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

Gráfico 1.3. Actividades comerciales mayoristas (%) de Eivissa


Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

1.4. OFERTA MINORISTA: ESTRUCTURA, CARACTERÍSTICAS Y EVOLUCIÓN

Tal y como se argumentaba en la introducción de este trabajo, las actividades comerciales son un pilar fundamental del sector servicios; la participación en términos de empleo (15% sobre el total de ocupados) y de aportación al Valor Añadido Bruto (en torno al 13%) corroboran esta circunstancia en el sistema distributivo español.

Las últimas cifras disponibles indican que en la Comunidad Balear hay 7.073 actividades comerciales de alimentación (6.386 de comercio tradicional y 687 supermercados) con una sala de venta de 488.34 m² (200.457 y 287.777 m² respectivamente). Si contabilizamos las actividades comerciales de no alimentación y de comercio mixto y otros, obtenemos los cuadros siguientes:

Cuadro 1.4. Actividades comerciales alimentación - islas baleares

COMERCIO TRADICIONAL		SUPERMERCADOS	
NÚMERO	m ²	NÚMERO	m ²
6.386	200.457	687	287.777

Cuadro 1.5. Actividades comerciales no alimentación - islas baleares

VESTIDO Y CALZADO		HOGAR		RESTO	
NÚMERO	m ²	NÚMERO	m ²	NÚMERO	m ²
4.504	367.473	4.309	961.650	6.921	746.247

Cuadro 1.6. Actividades de comercio mixto y otros - islas baleares

GRANDES ALMACENES	HIPERMERCADOS	ALMACENES POPULARES	AMBULANTE Y MERCADILLOS	OTROS
NÚMERO	NÚMERO	NÚMERO	NÚMERO	NÚMERO
3	23	32	697	890

Cuadro 1.7. Total actividades comerciales - islas baleares

TOTAL	
NÚMERO	m ²
24.452	2.875.630

Fuente: Elaboración propia. Anuario Económico Fundación La Caixa (2007)

En términos macroeconómicos, se puede apuntar que el PIB Balear crece a una tasa interanual del 4% y que se conforma como una economía terciarizada, siendo el principal motor económico de la Comunidad Balear los servicios que supone el 76,30% de la población ocupada en las Baleares y un 82,30% en Eivissa (Datos del Centro de Estudios y Programas Laborales de las Islas Baleares). En este contexto, las actividades de hostelería, restauración y comercio representan uno de los principales motores del sector servicios, debido a la importancia del archipiélago como destino turístico.

En cuanto al tejido empresarial, se puede apuntar la presencia de 24.452 empresas de comercio, con una sala de ventas de 2.875.630 m² de superficie.

La superficie comercial creció en 2006 un 1,4% (por debajo del 3,2% sectorial). Las actuales restricciones legislativas coaccionan el crecimiento de este sector, hasta el punto de que la inauguración de nuevos centros se ha visto compensada con el cierre de 14 puntos de venta que suponían 5.849 m².

La dotación comercial balear aporta el 2,5% de la superficie a nivel nacional, mientras que en términos de población supone el 2,2%, cerca de su punto de equilibrio. Sin embargo, la densidad de sala de venta por cada 1.000 habitantes en 2006 alcanzó la cantidad de 265,5 m², mientras que la media nacional se sitúa en 239,6 m².

Los movimientos expansivos de los grupos de cabeza siempre van acompañado de cierres, como es el caso del líder del sector GRUPO EROSKI, que puso en marcha tres nuevos supermercados, generando 2.469 m², si bien ello propició el cierre de otros ocho centros (4.030 m²), lo que provocó un descenso de casi un 1% de su cuota de mercado, situándose en el 25,9% de la sala de venta. Durante el año 2007, el

GRUPO EROSKI compró el 75% de CAPRABO, que hasta la fecha era el tercer operador por sala de ventas en Baleares. Dicha operación permite reforzar sustancialmente la presencia del grupo vasco en las islas, aunque dichos establecimientos continuarán con la misma marca comercial.

MERCADONA es el único de entre los grupos de cabeza que ganó participación, pasando del 11,2% en 2005 al 12,9 en 2006 inaugurando dos supermercados en Palma de Mallorca y uno en Inca y Manacor, suponiendo 4.076 m² nuevos de superficie comercial.

Los cinco grupos situados a la cabeza de la distribución balear ejercen el control sobre el 64,3% de la sala de venta, cifra casi idéntica a la del 2005. Por formatos, de nuevo en 2006, y debido a la expansión desarrollada por MERCADONA, los supermercados de más de 1.000 m² incrementan su cuota hasta el 25,5% de la sala de venta (1,1% más que en 2005). Los súper medianos pierden 1,2 puntos hasta el 35%. Los hipermercados restan una décima en sus respectivas categorías, aglutinando el 4,9% las secciones de hasta 5.000 m²; y las superiores, el 7,7%. El formato "descuento" gana participación, elevándose del 3,2%, frente al 2,9% de 2005. Dentro de este segmento destaca la apertura de un establecimiento LIDL, que con ocho locales y 6.400 m² se mantiene como líder, seguido de DIA, que mantiene tres centros con parking.

En lo que a la Isla de Ibiza se refiere, el grupo líder también es EROSKI, con 15 establecimientos y el 33,5% de la superficie comercial a los que habría que sumar los de CAPRABO, que durante el año 2006 abrió un nuevo centro en Eivissa con 499 m².

En segundo lugar se encuentra el grupo HIPERCENTRO, con 14 establecimientos y el 26% de la superficie de sala de venta en la isla.

En Ibiza, el desarrollo de la enseña SPAR, tercera en superficie comercial en la isla, viene a cargo de la compañía EXCLUIB, que inauguró dos establecimientos en los municipios de Santa Eulalia des Riu (380 m²) y Cala Tarida (150 m²), finalizando el año con 14 supermercados (3.680 m²), después de cerrar otro en la ciudad de Eivissa.

Cuadro 1.8. Principales empresas de distribución comercial
I. Baleares

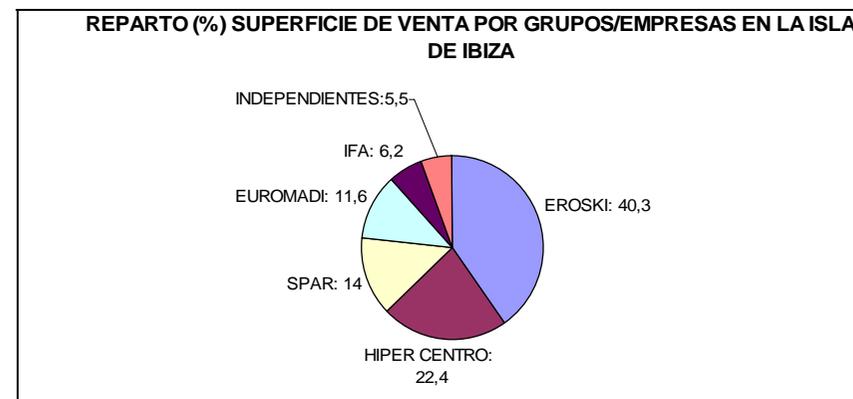
ISLAS BALEARES	ESTABLECIMIENTOS	
	Grupo/Empresa	Número
GRUPO EROSKI	163	80.826
DISTRIBUCIÓN MERCAT, S.A.	114	68.750
G. EROSKI (FRANQ.)	49	12.076
MERCADONA S.A.	30	33.504
CAPRABO, S.A.	31	32.475
INS. GRAL. ALIMENTARIA (GRUPO)	84	20.792
INS. GRAL. ALIMENTARIA S.A.	21	6.242
INS. GRAL ALIMENTARIA (FRANQ)	63	14.550
HÍPER MANACOR	28	18.530
DOMINGO MARQUÉS (GRUPO)	50	17.970
DOMINGO MARQUÉS S.A.	7	5.150
DOMINGO MARQUÉS (FRANQ)	43	12.820
CARREFOUR (GRUPO)	7	17.562
C.C. CARREFOUR, S.A.	3	14.470
DIA, S.A.	4	3.092
MIQUEL ALIMENTACIÓ (FRANQ)	36	7.848
EXCLUIB (GRUPO)	39	7.305
EXCLUIB, S.A.	14	3.680
EXCLUIB (FRANQ)	25	3.625
LIDL SUPERMERCADOS	8	6.400
SUMA TOTAL	476	243.212

Cuadro 1.9. Principales empresas de distribución comercial en Ibiza

IBIZA - EMPRESAS DE DISTRIBUCIÓN		
Establecimiento	Dirección	Superficie (m ²)
EROSKI CENTER	CTRA. SAN JUAN, Km. 1.7	1800
HIPER CENTRO	EXTREMADURA S/N	1.000
HIPER CENTRO (S)	CTRA. SAN ANTONIO, KM. 3.7	2.100
LIDL	ST. JOSEP DE SA TALAIA, 5-7	750

FUENTE: Elaboración propia

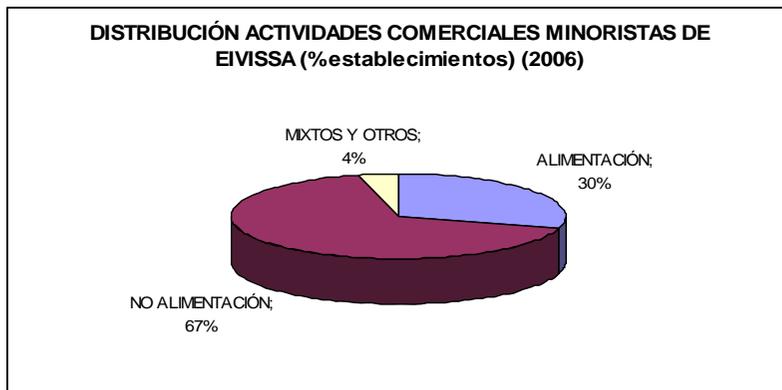
Si nos fijamos en otra fuente de información, como es la publicación Alimarket, obtenemos el reparto de superficie de venta por grupos o empresas de distribución en la Isla de Ibiza, que viene a corroborar que el grupo líder en la Isla de Ibiza y en la comunidad Balear es Eroski.

Gráfico 1.4. Reparto (%) de la superficie de venta por grupos/empresas (Ordenados por cuota de superficie) en Ibiza


Fuente: Alimarket (Marzo 2008)

En Eivissa, el comercio de no alimentación representa el 67% mientras que el comercio de alimentación llega al 30%. Por tanto, con respecto a los porcentajes del conjunto provincial, en Eivissa la alimentación tiene un peso más reducido. La remodelación de un nuevo mercado municipal puede resultar fundamental para salvar este déficit en cuanto al comercio de alimentación.

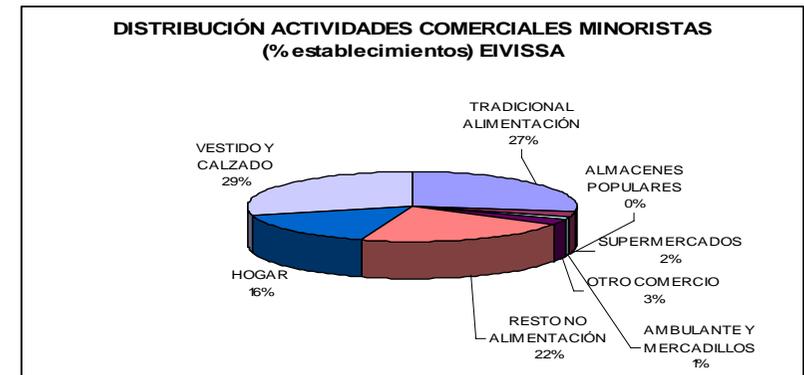
Gráfico 1.5. Distribución de actividades comerciales minoristas (% establecimientos) en Eivissa



Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

El desglose, según el número de establecimientos, de las actividades comerciales minoristas de Eivissa otorga una mayor importancia relativa tanto a la alimentación tradicional (27,5% del total de establecimientos) como a las actividades de vestido y calzado (29% sobre el total).

Gráfico 1.6. Distribución de actividades comerciales minoristas (% establecimientos) en Eivissa

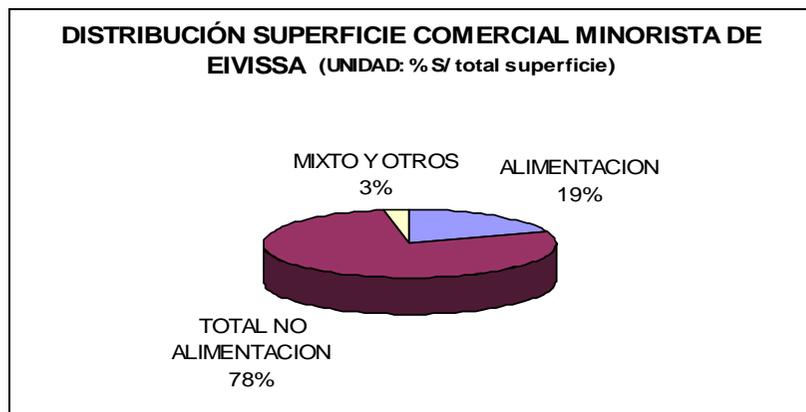


Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

El mismo análisis que se ha planteado para los establecimientos se puede establecer en términos de superficie tal y como detallan los Gráficos 1.7 y 1.8

Los establecimientos de alimentación ocupan una superficie del 19% y los establecimientos de no alimentación llegan al 78% de la superficie.

Gráfico 1.7. Distribución superficie comercial minorista en Eivissa



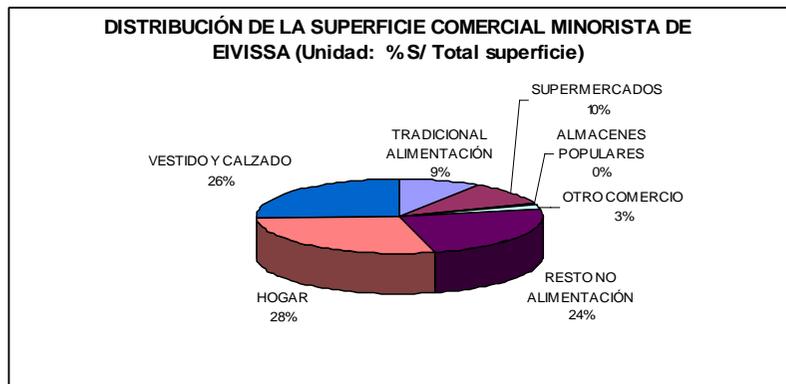
Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

En cuanto a la distribución de la superficie, destaca la participación de los establecimientos de equipamiento del hogar (28%), vestido y calzado (26%) y supermercados (10%). Sin embargo, es la alimentación tradicional la que ocupa tan solo un 9% a pesar de tener un número elevado de establecimientos.

El Cuadro 1.10 con datos de Fundación La Caixa, ofrece información sobre el comercio minorista de Eivissa comparando, en este caso, con la situación de la capital de Mallorca y la Comunidad Balear.

Eivissa cuenta con 1.886 actividades comerciales minoristas; 558 están orientadas al comercio de alimentación (518 establecimientos tradicionales y 40 supermercados) mientras que 1.255 se engloban en no alimentación y, por último, 73 establecimientos a comercio mixto.

Gráfico 1.8. Distribución superficie comercial minorista en Eivissa



Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

Cuadro 1.10. Actividades comerciales minoristas en Ibiza

ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS (nº establecimientos) - IBIZA			
	IBIZA	PALMA DE MALLORCA	ISLAS BALEARES
ALIMENTACIÓN	558	1.942	7.073
Tradicional alimentación	518	1.786	6.386
Supermercados	40	156	687
NO ALIMENTACIÓN	1.255	5.403	15.734
Vestido y calzado	549	1.566	4.504
Hogar	298	1.268	4.309
Resto no alimentación	408	2.569	6.921
MIXTO Y OTROS	73	514	1.645
Grandes almacenes	0	2	3
Hipermercados	0	5	23
Almacenes populares	1	10	32
Ambulante y mercadillos	21	262	697
Otro comercio	51	235	890
TOTAL ACTIVIDADES MINORISTAS	1.886	7.859	24.452

Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

El Cuadro 1.11 pretende desarrollar la comparación de Eivissa con Palma de Mallorca y la Comunidad Balear, puesto que presenta las cifras en términos relativos:

En Eivissa el comercio de alimentos tiene mayor peso que en Palma de Mallorca y en la Comunidad Balear.

El comercio tradicional de Eivissa tiene mayor repercusión que en la capital de la Isla de Mallorca y que en el conjunto de las Islas Baleares.

El comercio de vestido y calzado (comercio de no alimentación) es más significativo en Eivissa.

Cuadro 1.11. Actividades comerciales minoristas en Ibiza

ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS (% sobre total establecimientos) - IBIZA			
	IBIZA	PALMA DE MALLORCA	ISLAS BALEARES
ALIMENTACIÓN	29,6	24,7	28,9
Tradicional alimentación	27,5	22,7	26,1
Supermercados	2,1	2,0	2,8
NO ALIMENTACIÓN	66,5	68,7	64,3
Vestido y calzado	29,1	19,9	18,4
Hogar	15,8	16,1	17,6
Resto no alimentación	21,6	32,7	28,3
MIXTO Y OTROS	3,9	6,5	6,7
Grandes almacenes	0,0	0,0	0,0
Hipermercados	0,0	0,1	0,1
Almacenes populares	0,1	0,1	0,1
Ambulante y mercadillos	1,1	3,3	2,9
Otro comercio	2,7	3,0	3,6
TOTAL ACTIVIDADES MINORISTAS	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

El Cuadro 1.12 resume la superficie de venta de las actividades comerciales minoristas diferenciando, por un lado, entre las distintas tipologías de comercio y, por otro lado, entre Eivissa, Palma de Mallorca y la Comunidad Balear. Eivissa cuenta con 160.251 m² repartidos en 31.052 m² en comercio de alimentación, 124.575 m² en comercio de no alimentación y 4.624 m² en comercio mixto y otros tipos de comercio.

Cuadro 1.12. Superficie de las actividades comerciales minoristas (m²)

SUPERFICIE DE LAS ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS (m²)			
	IBIZA	P. MALLORCA	I. BALEARES
ALIMENTACIÓN	31.052	182.864	486.569
Tradicional alimentación	14.869	66.099	198.967
Supermercados	16.183	116.765	287.602
NO ALIMENTACIÓN	124.575	933.942	2.071.561
Vestido y calzado	41.086	147.058	367.288
Hogar	45.116	491.216	958.854
Resto no alimentación	38.373	295.668	745.419
MIXTO Y OTROS	4.624	125.756	311.479
Grandes almacenes	0	65.515	67.624
Hipermercados	0	12.474	87.846
Almacenes populares	573	3.780	16.543
Ambulante y mercadillos			
Otro comercio	4.051	43.987	139.465
TOTAL SUPERFICIE MINORISTAS	160.251	1.242.562	2.869.609

Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

En términos relativo, en Eivissa destaca la significatividad del comercio de no alimentación. Tomando como referencia la comunidad Balear, Eivissa cuenta con una mayor superficie de comercio de alimentación (19,4% frente a 17% respectivamente), sobre todo de alimentación tradicional (9,3% frente a 6,9%). También es superior en el comercio de no alimentación (77,7% frente a 72,2%). Cuadro 1.13. Distribución de la superficie de las actividades comerciales minoristas (%).

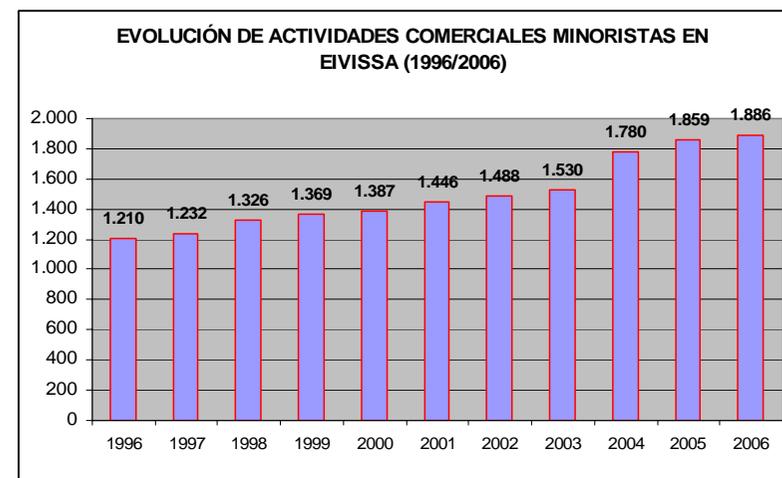
Cuadro 1.13. Superficie actividades comerciales minoristas (%)

DISTRIBUCIÓN SUPERFICIE ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS (%)			
	IBIZA	PALMA DE MALLORCA	ISLAS BALEARES
ALIMENTACIÓN	19,4	14,7	17,0
Tradicional alimentación	9,3	5,3	6,9
Supermercados	10,1	9,4	10,0
NO ALIMENTACIÓN	77,7	75,2	72,2
Vestido y calzado	25,6	11,8	12,8
Hogar	28,2	39,5	33,4
Resto no alimentación	23,9	23,8	26,0
MIXTO Y OTROS	2,9	10,1	10,9
Grandes almacenes	0,0	5,3	2,4
Hipermercados	0,0	1,0	3,1
Almacenes populares	0,4	0,3	0,6
Ambulante y mercadillos	0,0	0,0	0,0
Otro comercio	2,5	3,5	4,9
TOTAL SUPERFICIE MINORISTAS	100,0	100,0	100,0

Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

La evolución de las actividades comerciales minoristas en Eivissa ha sido positiva durante el periodo 1996-2006 (en estos 10 años se ha incrementado en 676 unidades).

Gráfico 1.9. Evolución de las actividades comerciales minoristas en Eivissa (1996-2006)



Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

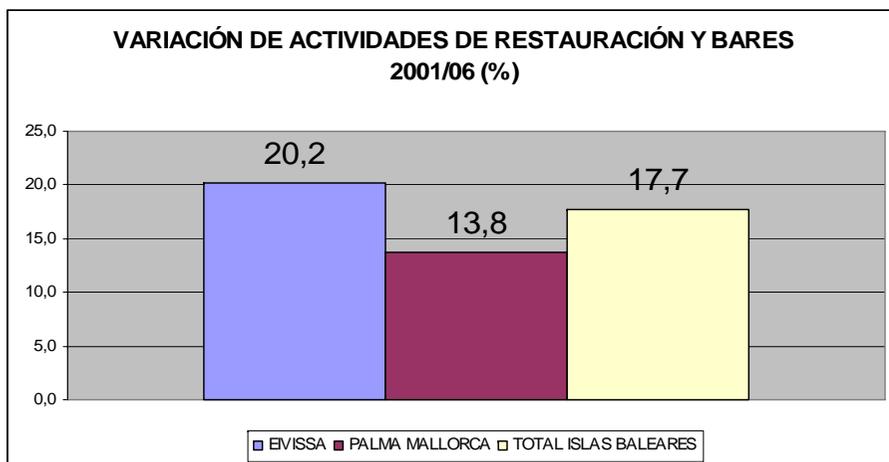
1.5. ACTIVIDADES DE RESTAURACIÓN

La complementariedad entre las actividades comerciales y las actividades de restauración cada vez resulta más notable y, en muchas ocasiones, comparten emplazamientos conjuntos. Las actividades turísticas también tienen una notable relación con los servicios comerciales.

Durante el año 2006, conforme a los datos de Fundación La Caixa se contabilizaron 535 actividades de restauración y bares en el municipio de Eivissa, 3.526 en Palma de Mallorca y en la Comunidad Balear se llega a 10.906.

El índice de restauración y bares es de 123 en Eivissa. Este índice sirve para comparar la importancia de la restauración y bares (restaurantes, cafeterías, bares...) y se elabora en función del impuesto de actividades económicas. El valor del índice refleja el peso relativo de la actividad de restauración y bares de Eivissa respecto al total del país (España = 100.000 unidades).

Gráfico 1.10. Variación de actividades de restauración y bares 2001/2006



Fuente: Elaboración propia con datos de Fundación La Caixa (2007)

En el cuadro anterior, se aprecia que la evolución en el periodo 2001/06 es muy significativa en Eivissa, superando a Palma de Mallorca y a la totalidad de las Islas Baleares.

El Cuadro 1.14 describe la repercusión de las actividades de hostelería y restauración en Eivissa, recogiendo el número de establecimientos que funcionan.

Cuadro 1.14. Oferta turística de Ibiza (2006)

OFERTA TURÍSTICA DE IBIZA (2006)			
	NUMERO	HABITACIONES	PLAZAS
HOTELES	21	3.462	6.543
1 ESTRELLA	3	157	294
2 ESTRELLAS	8	1.238	2.326
3 ESTRELLAS	4	921	1.728
4 ESTRELLAS	6	1.146	2.195
APARTAMENTOS	54	1.663	5.009
1 LLAVE	31	650	2.010
2 LLAVES	16	592	1.733
3 LLAVES	7	421	1.266
HOTEL APARTAMENTOS	2		
HOSTALES	3		
HOSTALES RESIDENCIAS	18		
CASAS HOSPEDAJE	15		
TOTAL	113		
% PLAZAS HOTELERAS RESPECTO AL TOTAL			
ISLAS BALEARES	3,35		
ISLA DE MALLORCA	4,96		

Fuente: Instituto de Estadística de las Islas Baleares

2. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL

2.1. ENTORNO URBANO

El ámbito de estudio abarca los mercados de verduras y pescados de Eivissa, situados en el núcleo urbano, en los alrededores de la muralla que separa el área de intramuros (Dalt Vila), del resto del casco histórico de la vila.

La zona de actuación se caracteriza por su marcado carácter comercial, en proceso de peatonalización.

El "*Mercado de Frutas y Verduras*" está situado en el barrio de la Marina en la plaza de la Constitución, en el entramado urbano consolidado. Su singular ubicación, en uno de los accesos a la muralla, confiere un valor añadido al entorno de la edificación. Por otro lado, muy próximo al primero, se encuentra el "*Mercado de Pescado*", en el borde del barrio de la Marina con el de Sa Penya, separado en su trasera por un aparcamiento exterior de la muralla.

El Mercado de Frutas y Verduras ordena la plaza donde se ubica, estableciéndose un marcado diálogo entre éste y su entorno más inmediato, mientras que el carácter morfológico del Mercado de Pescados, así como las características topográficas de su situación hacen menos legible su emplazamiento en el entramado urbano.

2.2. DESCRIPCIÓN ESPACIAL Y VOLUMÉTRICA

2.2.1. MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS

El mercado de verduras tiene una tipología de carácter singular. Este edificio catalogado del siglo XIX, responde a unas características estilísticas neoclásicas, de carácter abierto muy relacionado con el entorno urbano más próximo. El edificio es

compacto y unitario de proporciones regulares, con un desarrollo funcional en su eje longitudinal.

Las calles circundantes que configuran la plaza de la Constitución no presentan desniveles significativos, sin diferencias entre el plano del interior del edificio y su rasante respecto de la calle. La amplitud de la plaza permite que el edificio pueda ser observado e identificado en la trama urbana como un equipamiento de cierta singularidad.

Desde el punto de vista volumétrico solo cabe hacer mención a su marcada regularidad y proporcionalidad, con una composición clásica que le da un carácter singular al edificio, abierto totalmente al exterior por medio de una columnata de un estilo arquitectónico dórico poco estricto, ya que no cumple las premisas de las columnas de orden clásico de la historia antigua.

Se trata de un edificio exento, de construcción presumiblemente de fábrica o mampostería enfoscada, con la cubierta resuelta mediante una estructura de cerchas y correas de madera.

El mercado cuenta con un único cuerpo que se corresponde con la totalidad de la nave en la que se organiza la planta de mercado en torno a un eje central, mirando al exterior. La protección de los puestos al exterior se resuelve por medio de unos toldos enrollables de lona con brazos laterales y armadura de aluminio lacado, anclados a los capiteles de las columnas por el interior de la sala.

En general cabe concluir en este punto que el enclave es singular y apropiado para la actividad comercial, si bien las condiciones del edificio no se adecuan a las necesidades actuales de los comerciantes, ni de los clientes.

2.2.2. MERCADO DE PESCADOS

El edificio del Mercado de Pescados, al igual que el de frutas, se caracteriza por su singularidad, con un nivel de protección máxima. Se trata de un edificio exento

originalmente de planta octogonal. Las ampliaciones del edificio de los años ochenta, para dotarlo de servicios auxiliares, desfiguraron hasta el estado actual. La solución de distribución funcional del edificio, además del entorno tan singular en el que se sitúa, hace difícil su relación con el entramado urbano consolidado.

Las calles adyacentes se presentan con desniveles significativos encastrándose el edificio en la acusada topografía que da forma al barrio de Sa Penya.

Su volumetría se caracteriza por la regularidad, rota por los volúmenes laterales anexos de usos auxiliares del edificio, que no logran romper con la percepción del mercado original.

La composición de fachada es austera, rematado con molduras en cubierta, pero sin ninguna solución de contacto con el terreno. Las aristas de la planta octogonal están resueltas con recrecidos del cerramiento en forma de pilastras.

En la actualidad no está en uso, siendo utilizado por los comerciantes del próximo Mercado de Frutas y Verduras, como almacén, además de alojar un local de la policía municipal.

La estructura del edificio es mixta con muros de carga que configuran el cerramiento exterior, y pilares de fundición. La fachada del edificio está revestida por un enfoscado y pintura blanca y los remates en color amarillo pálido.

La cubierta de la sala de pescados es marcadamente singular por la solución de cubierta. Ésta vierte hacia dentro elevando su parte central a modo de patio, permitiendo la entrada de luz natural, y la ventilación del mismo. Además del central, cuenta con ocho lucernarios en el pasillo más exterior.

En este caso la singularidad del enclave no está potenciada por las características del edificio. La cercanía de la muralla de la ciudad y la topografía donde se asienta son negadas por su carácter cerrado y su geometría rígida.

2.3. ELEMENTOS Y MATERIALES CONSTRUCTIVOS

2.3.1. MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS

El Mercado de Verduras está valorado arquitectónicamente como un edificio exento de tipología singular, organizador de un espacio público de carácter marcadamente comercial, creando uno de los núcleos más importantes del núcleo histórico de la localidad.

El edificio, datado del año 1872, es una construcción con una estructura vertical de columnas, presumiblemente de fábrica o mampostería enfoscada y pintada y cubierta de cerchas de madera. Como ya se ha indicado, la cubierta es inclinada a cuatro aguas, resuelta con teja árabe.

Se trata de un mercado volcado a la calle, con elementos de protección textil al exterior. No posee ningún elemento de cierre, quedando el edificio abierto en todo momento, por ello, los comerciantes hacen uso del edificio de pescados para solucionar la carencia de medios auxiliares, como almacén y cámaras.

El estado general de la fachada es aceptable. Da la sensación de haber sido recientemente pintado. Al ser un edificio abierto no hay diferencia de revestimientos en los paramentos exterior e interior. La única diferencia se encuentra en el color de la pintura de los puestos de fábrica que varía ligeramente de la del color del resto del edificio.

El edificio cuenta con un tratamiento de pavimentación interior de baldosa de granito, tanto en zonas de circulación como en el interior de los puestos. El nivel del mercado coincide con el de las calles adyacentes, pero con un tratamiento distinto, siendo estas de paños de hormigón pulido con juntas de granito.

El techo de la sala de mercado está dominado por la estructura de cerchas y correas de madera de la cubierta. De estas piezas cuelga la iluminación de la sala.

El contenedor que configura el edificio, da la sensación de un buen mantenimiento. La disposición actual de los puestos, no permiten que se desarrolle la actividad comercial en unas condiciones adecuadas en el interior, siendo su estado general manifiestamente mejorable desde el punto de vista arquitectónico en lo referente al sistema constructivo y sistema de acabados.

2.3.2. MERCADO DE PESCADOS

El mercado de pescados, por su parte, se describe en el catálogo de patrimonio arquitectónico, como un edificio exento de planta octogonal entre dos niveles, circundado con pequeños edificios anexos, con un grado máximo de protección.

Este mercado de 1875, está construido con un sistema mixto de muros de carga exteriores y pilares de fundición interiores, con un forjado de cubierta acabado con teja árabe sobre rasillón cerámico que apoya sobre una estructura de vigas y viguetas metálicas pintadas.

En contraposición con el mercado de frutas y verduras, se trata de un edificio cerrado en sí mismo. En la actualidad se encuentra sin uso, siendo utilizado por los comerciantes del otro mercado para cubrir sus necesidades de espacios auxiliares.

Las carpinterías y cerrajerías son de madera sin paños de vidrio. La puerta de acceso es metálica, deteriorada por la corrosión.

La cubierta del edificio destaca por su singularidad. Se trata de una cubierta inclinada que vierte hacia el interior, elevándose en su parte central, donde en el interior se sitúa una fuente de piedra. Pequeños lucernarios dominan la cubierta dejando entrar luz natural en el corredor más exterior del mercado.

La fachada, por su parte, es descrita en el catálogo de patrimonio arquitectónico, como variable, donde cada paño de cerramiento, delimitado por la singular forma octogonal deformada del edificio, sigue una ordenación determinada por las pautas dadas por su uso interior. La puerta principal de acceso es la parte más enfática del

edificio. El cerramiento debe ser de fábrica o mampostería enfoscada y pintada al exterior, y alicatado cerámica y enfoscado de pintura lisa al interior.

La fachada presenta claros signos de envejecimiento, con pintura levantada, manchas y pintadas, además de la aparición de grietas en molduras exteriores.

La singularidad del emplazamiento, en la frontera con el topográficamente acusado barrio de Sa Penya, hace que la relación con la calle se haga en dos niveles. El acerado de la calle superior, totalmente peatonalizada, configurando una especie de plaza, está empedrada y separada en ciertos puntos del edificio del mercado por jardineras. El acerado inferior, en el acceso del edificio, está compuesto de losa de piedra artificial con calzada adoquinada, separada la acera de la calzada por medio de bolardos de fundición.

En el interior del edificio el pavimento de los pasillos y del interior de los puestos es de baldosa hidráulica. El estado de la pavimentación está deteriorado, sobre todo por falta de mantenimiento. A este aspecto cabe mencionar la necesidad de aplicar tratamientos antideslizantes hasta alcanzar una clase 3, como define la normativa de aplicación en todas zonas de pública concurrencia, y en aquellas zonas que las que sean de aplicación, en función de las propuestas dadas.

El contenedor principal de la sala de venta se encuentra envejecido, debido a la falta de mantenimiento, al tratarse de un edificio en la actualidad sin uso comercial.

En cuanto a los puestos su estado de abandono es evidente, con una disposición poco adecuada, desde el punto de vista funcional y comercial.

El edificio dispone de aseos alicatados con carpinterías de madera con un estado de deterioro medio, en general, y acentuado por envejecimiento en la pintura de los techos, en la carpintería y canalizaciones.

2.4. INSTALACIONES

2.4.1. MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS

En general se puede decir que las instalaciones del Mercado no cumplen sus funciones básicas de servicio, si bien es imprescindible una revisión de las existentes, el sistema eléctrico y de protección contra incendios, en especial, ya que afectan directamente a la seguridad de usuarios y trabajadores.

El edificio no dispone de ninguna instalación de fontanería. Los puestos que quedan activos no cuentan con suministro de agua, cuestión que debe subsanarse.

La acometida de la instalación eléctrica es aérea posada sobre fachada, sin ningún tipo de protección, totalmente expuesta, no cumple el reglamento electrotécnico de baja tensión. Influye negativamente en la imagen exterior del edificio y el entorno de la plaza.

Las características del edificio, con una actividad comercial esencialmente exterior, hacen que las necesidades de iluminación queden cubiertas satisfactoriamente de forma natural, aunque dispone de una instalación de iluminación interior de apoyo.

El mercado carece por completo de dependencias auxiliares, necesarias para la actividad comercial, como son almacenes, obradores y cámaras, además de áreas de tratamiento de residuos y cuarto de basuras. Así, los comerciantes que operan en el mercado se apoyan en el edificio de la pescadería, también objeto de estudio.

El tratamiento de residuos, en la actualidad se hace de cara al público, con las negativas consecuencias que ello conlleva en la imagen del mercado y su entorno próximo.

Dentro de este apartado se incluye también las instalaciones necesarias para la carga y descarga con el fin de liberar la calle de vehículos y movimiento de mercancías.

2.4.2. MERCADO DE PESCADOS

Su estado de semi-abandono no garantiza el funcionamiento de las instalaciones actuales del edificio. En un primer análisis, parece necesaria la revisión y renovación de su sistema de protección contra incendios, así como su instalación eléctrica, aspectos que afectan a la seguridad tanto de operadores como usuarios del mercado.

La red de saneamiento necesita una renovación y mantenimiento periódico, aunque no presenta signos de deterioro importantes. Su sistema de fontanería está inutilizado y la instalación eléctrica ha sufrido manipulaciones y está deteriorada.

La distribución de luminarias parece adecuada y funciona correctamente, complementando la insuficiente iluminación natural que entra por los sobreprotegidos huecos de fachada y lucernarios.

Cabe reseñar que cada puesto actual dispone de cuadro eléctrico independiente, para la instalación eléctrica individual de cada punto de venta, además de contar con cámara en la edificación anexa.

En cuanto al tratamiento de residuos, no existe en la actualidad cuarto de basuras ni compactadores de residuos, que permitan una gestión adecuada de los mismos.

En lo relativo al exterior del edificio, destacar que el mercado es soporte actual de la iluminación monumental de la muralla de la ciudad en la trasera del edificio. También es reseñable la presencia de una cabina de teléfonos dominando la fachada principal.

2.5. ACCESOS

2.5.1. MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS

Las entradas de público y mercancías son compartidas, esta circunstancia hace que se den conflictos circulatorios e interferencias entre los compradores, los comerciantes, e incluso entre los transeúntes, que deambulan por la zona y los comerciantes externos del mercado pero que comparten emplazamiento y sistema de suministro.

Debido a las características del entorno urbano, hoy día no es posible una segregación efectiva, capaz de resolver los problemas que se pueden ocasionar con las interferencias antes mencionadas.

Ya que el Mercado está ubicado en una zona plenamente consolidada de la ciudad y de gran tradición peatonal, será muy útil mejorar las condiciones de acceso de la población a pie al interior del edificio.

Esto está directamente vinculado a la adecuación de los vehículos aparcados en el entorno, por lo que se propone una ordenación más adecuada de los aparcamientos y una descarga separada físicamente del ámbito peatonal.

2.5.2. MERCADO DE PESCADOS

El mercado de pescados, por su parte, sí establece una segregación de acceso público de personas y mercancías, gracias al pequeño aparcamiento trasero del edificio que ofrece esa opción.

Al igual que el mercado vecino está situado en pleno núcleo histórico de la ciudad, por lo que se ve necesario mejorar las condiciones de acceso de la población, intentando reforzar la relación del edificio con la muralla, que en la actualidad queda en un segundo plano.

2.6. CUADRO DE SUPERFICIES. MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS

PLANTA	SUP. CONSTRUIDA
Baja	244,42 m ²
TOTAL	244,42 m²

2.7. CUADRO DE SUPERFICIES. MERCADO DE PESCADOS

PLANTA	SUP. CONSTRUIDA
Baja	514,83 m ²
TOTAL	514,83 m²