

MATERIALIDAD RECICLADA

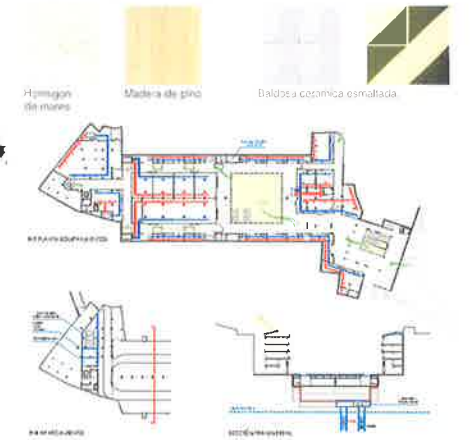
Aparece una nueva fachada como frente a la Rambla. El nuevo límite pretende reconstruir este enclave fragmentado y recuperar con una imagen permeable el frente del tejido histórico. Un espacio privilegiado que incorpora al ciudadano como espectador y protagonista.

La fachada, con el orden vertical del centro histórico, se resuelve con un material reciclado de hormigón eticlóseo con restos provenientes del derribo. Recoge su textura el vibrante sol mediterráneo y subraya la solidez de los pilares como alegoría a los órdenes clásicos, aunque sin mostrar simetrías, y aceptando el sistema de niveles horizontales de los forjados. Aparece como elemento clave, un balcón que asoma a la Rambla y hacia la ciudad.



REDUCCIÓN DE LA HUELLA ECOLÓGICA

Diseñar teniendo en cuenta los criterios medioambientales, implica una atención especial en la escala de valores y orden establecidos. La utilización de materiales no contaminantes, de alta durabilidad y fácilmente reciclables, el uso de energías renovables, los sistemas de control, la gestión de residuos, el uso de la tecnología BIM (Building Information Modeling) en el proceso de proyecto y construcción, hacen que este edificio se sitúe claramente como edificio sostenible y aspire a conseguir el sello BREEAM Excelente, y que pueda ser un referente para esta tipología, ya que todos los elementos y sistemas propuestos forman parte intrínseca del espíritu natural y eficiente del edificio. Una envolvente única con variaciones, recorre todo el edificio. Una celosía prefabricada de hormigón de marés, la sistematización de la fachada permite resolver todas las variables, ya sea transparente u opaca, para permitir la ventilación. Son materiales económicos, durables y de bajo mantenimiento.



ESTRATEGIAS DE SOSTENIBILIDAD Y ENERGÍA

- REDUCCIÓN DEL CONSUMO energético
- IMPLEMENTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES aprovechando fuentes de energía naturales, agua de mar, luz solar, etc...
- EFICIENCIA ENERGÉTICA
- REDUCCIÓN DE COSTES energéticos.
- REUTILIZACIÓN de aguas pluviales.
- ILUMINACIÓN DE ALTA EFICIENCIA
- Aprovechamiento de LUZ NATURAL
- CONTROL Y GESTIÓN de los sistemas de energía.
- PRODUCCIÓN ELÉCTRICA GRATUITA a través de energía solar.
- REDUCCIÓN DE GASES de efecto invernadero.
- DESCARBONIZACIÓN de la producción de las instalaciones con el objetivo de emisiones zero.

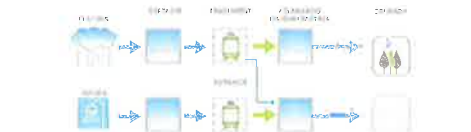
CLIMATIZACIÓN

El diseño de la instalación de climatización se basa en el aprovechamiento de las fuentes de energía naturales. El sistema se basa en GEOTERMIA ABIERTA. Se realizarán pozos de captación de agua del subsuelo, con bomba sumergible, que conectan con un intercambiador de placas de titanio y desde éste se retorna el agua al subsuelo a los pozos, habiendo intercambiado exclusivamente temperatura del agua de geotermia. El intercambio térmico de las plantas refrigeradoras / bombas de calor agua-agua de geotermia se realizará con agua.

El rendimiento de las plantas agua-agua es mucho mayor que las plantas aire-agua, ya que la transmisión de temperatura de condensación es mucho mayor ya que el agua del subsuelo se mantiene a una temperatura constante de 20 °C (+/- 2 °C) en vez de las de aire-agua donde la temperatura exterior siempre va en contra.

TRATAMIENTO DE AGUAS

Se diseña un almacenamiento, tratamiento y reutilización de las aguas pluviales recogidas en el edificio tras un tratamiento previo. Con lo cual se puede abastecer el consumo de los inodoros, fluxómetros, cualquier consumo no apto de ser ingerido además de las necesidades de riego y baldeo de zonas exteriores pavimentadas.



SISTEMA ILUMINACIÓN

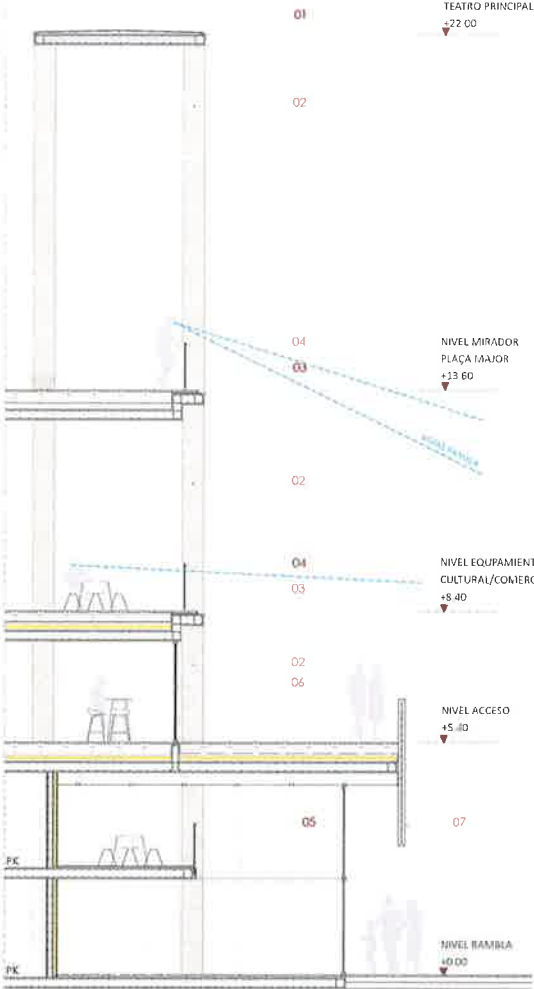
Toda la iluminación del espacio público y de los equipamientos se diseñará con tecnología LED, además se le implementará el sistema de regulación DALI (para interiores) para poder optimizar el consumo en cada momento del día dependiendo de la incidencia de la luz solar natural al edificio.

ESTRUCTURA

La estructura actual está formada por un sistema de jácenas de gran canto de hormigón armado con luces de 15m separadas 4.80m entre ellas y apoyadas sobre pilares de hormigón.

La intervención plantea abrir un gran agujero en la parte central de la estructura, dejando únicamente un tramo de forjado lateral a cada lado de 5.00 m. Se propone apoyar mediante un nuevo pilar metálico sobre la viga de hormigón de la planta inferior. Se realizará un estudio de la armadura de la jácena para definir si el refuerzo necesario se puede realizar mediante fibras de carbono o si el tipo de refuerzo necesario debe ser con estructura metálica añadida.

CONSTRUCTIVA



PROGRAMA DE USOS

NIVEL EQUIPAMIENTO CULTURAL +8.40		
USO CULTURAL		1429 m²
Centro de Interpretación de la ciudad centro Hist. de Palma		773 m²
Talleres /espacios polivalentes culturales		232 m²
Galería / espacio expositivo		522 m²
Sala polivalente		463 m²
USO COMERCIAL		1697 m²
Locales comerciales		773 m²
Comercio alimentación		589 m²
Restauración / Bar		335 m²
ZONAS COMUNES		3940 m²
Espacio de circulación (incluye baños)		3153 m²
Instalaciones		187 m²
NIVEL ACCESO +5.40		
USO COMERCIAL		353 m²
Restauración / Bar		353 m²
ZONAS COMUNES		217 m²
Espacio de circulación		217 m²
NIVEL RAMBLA +0.00		
USO CULTURAL		582 m²
Centro de Interpretación de la ciudad Hª de Palma		472 m²
Oficina turística		110 m²
ZONAS COMUNES		292 m²
Espacio de circulación		139 m²
Instalaciones		153 m²
AVANCE PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		
FASE 1		
Derribos y otros trabajos previos		1.005.021,00 €
Estructura: Cimentaciones, muros, pilares y forjados		2.568.387,00 €
Envolvente: Ceramientos, carpintería exterior, cubiertas		2.791.725,00 €
Compartimentación y acabados interiores.		1.786.704,00 €
Acondicionamiento e instalaciones		2.568.387,00 €
Control de calidad, gestión de residuos y seguridad y salud		446.676,00 €
TOTAL PEM FASE 1		11.166.900,00 €
FASE 2		
Derribos, trabajos previos, cimentación y estructura		889.560,00 €
Envolvente, compartimentación interior y acabados		720.120,00 €
Acondicionamiento e instalaciones		423.600,00 €
Control de calidad, gestión de residuos y seguridad y salud		84.720,00 €
TOTAL PEM FASE 2		2.118.000,00 €
TOTAL PEM		13.284.900,00 €
Costos generales		6%
Beneficio Industrial		13%
TOTAL PEC		15.809.031,00 €
IVA		21%
TOTAL PEC + IVA		19.128.927,51 €

VIABILIDAD ECONÓMICA

Se plantea el Binomio Público-Privado como una realidad actual. La combinación de gestión Pública y Privada permite la obtención de ingresos a reinvertir en la amortización de la Inversión inicial de fondos públicos. Los ingresos de locales con Explotación Privada serán mediante Alquiler y/o Concesión; también se prevén ingresos a partir de la explotación de locales públicos mediante la venta de entradas y/o el alquiler puntual de las salas y talleres de cuota trimestral.

La amortización de Fase 1 se estima en 23 años, y la Fase 2, dos años después, 25 años. Una vez amortizada la Inversión inicial, el Valor residual del conjunto de espacios, aparte del rendimiento económico directo, reside en el propio Espacio Cultural Cívico en el centro de la ciudad, a disposición de la ciudadanía.

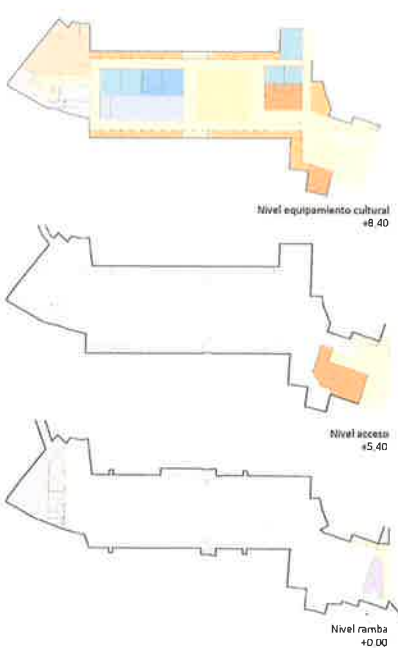
Rendimiento locales:

Comercio Alimentación	10 €/ m² mes
Locales comerciales	20 €/ m² mes
Restauración / Bar	30 €/ m² mes
Galería / Esp. expositivo	20 €/ m² mes
Sala polivalente	500 €/ día 78d / año
Talleres / Esp. cultural	200 €/ día 78d / año
Matrícula cursos	15p. x 50 €/ trimestral
Centro interpretación	5 € x 1000 p. / año

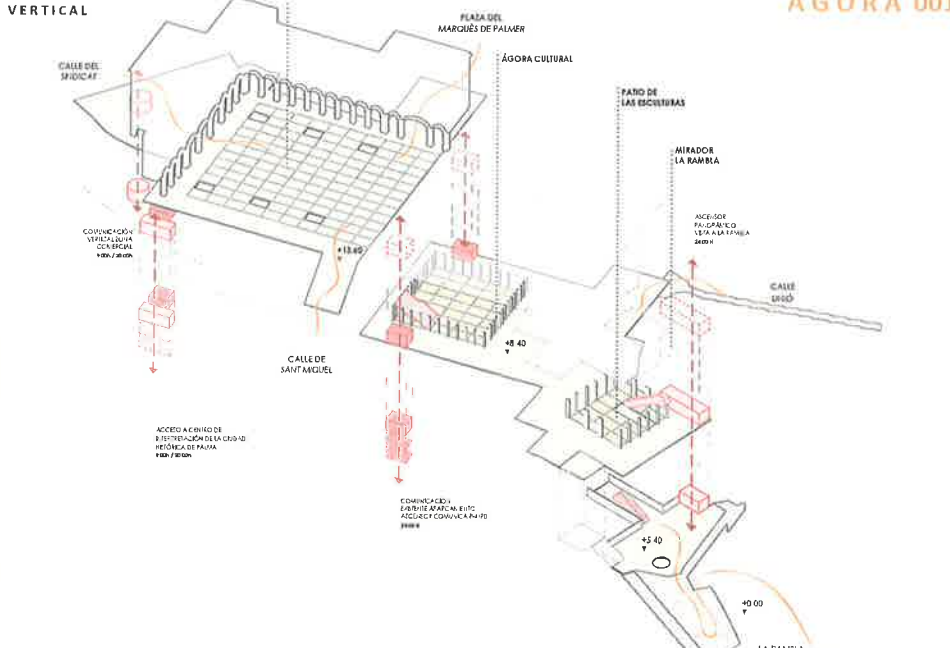
Leyenda tabla viabilidad económica

INVERSIÓN PÚBLICA	AMORTIZACIÓN PROPIA
AMORTIZACIÓN	EXCEDENTE A REINVERSIÓN
AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN
CAPITAL A REINVERSIÓN	AMORTIZACIÓN

ESQUEMA DE USOS



CONTINUIDAD VERTICAL



PROPUESTA EJECUCIÓN POR FASES

PUB. / privado	USOS	SUPERFICIE (m²)	PRESUPUESTO INVERSIÓN MATERIAL OBRA (MUR. IVA%)	RENTA (MUR. IVA%)	AÑOS	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
						AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN "TOTAL"																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
						AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN "TOTAL"																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
1	SALA POLIVALENTE	463 m²	879.700 €	1.900 €/año	1	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900	1.900



Nueva fachada urbana

Aparece una nueva fachada como frente a la Rambla. El nuevo límite reconstruye este enclave fragmentado y recupera, con una imagen permeable, el frente del tejido histórico, convirtiéndose en un espacio privilegiado que incorpora al ciudadano como espectador y protagonista. Una fachada que redefine el límite inacabado de la volumetría procedente de la fachada del Teatre Principal. La fachada, con el orden vertical del centro histórico, se resuelve con un material reciclado de hormigón ciclópeo con restos provenientes del derribo. Recoge con su textura el vibrante sol mediterráneo y subraya la solidez de los pilares como alegoría a los órdenes clásicos, aunque sin mostrar simetrías, reconociendo el sistema de niveles horizontales de los forjados e incorporando en su masa la memoria histórica material del lugar.

De escalera a continuo urbano (ver esquema continuidades urbanas)

El proyecto transforma la conexión entre la rambla y la plaza, sustituyendo la escalera por un recorrido compuesto por calles en pendiente, escaleras y miradores que establecen relaciones de continuidad con la ciudad. Cada uno de los cuatro niveles se integra al tejido urbano, reformulando la evolución histórica de la trama urbana.

ESPACIO RAMBLA

5. Sa Plaça des Teatre

Un nuevo espacio urbano de prioridad peatonal, configurado en plataforma única, deviene en un nuevo centro de actividad para la ciudad, de gran valor social y cultural. Los objetivos principales son:

generar un espacio público continuo de calidad entre la conexión de las rampas a la Plaça Major y el exterior del Teatre;

integrar en un "zócalo" urbano las distintas subidas a la parte alta del Casco Antiguo (Costa de sa Pols, Costa d'en Cintes, Costa del Teatre, nuevas rampas);

conectar el final de la Rambla con la Plaça de Weyler y la Plaça del Mercat mediante un sistema cohesionado de espacios públicos que integre los renovados exteriores del Teatre Principal y del CalvaForum, formando parte del entorno cultural de la Plaça Major. Se permite en esta zona la circulación de transporte público.

6. Aparcamiento

El soterramiento de los accesos al aparcamiento en esta zona evita el cruce de vehículos privados con los caminantes. Esta operación es de fácil adaptación con la disposición de rampas existentes en el aparcamiento, suponiendo la afectación de sólo dos de las rampas y la modificación de los accesos peatonales del aparcamiento actual, tal y como queda reflejado en los esquemas.

7. Ascensor panorámico

El espacio por el que actualmente acceden los vehículos al aparcamiento se convierte en un porche urbano que da acceso al núcleo de comunicaciones vertical (ascensor y escalera), a los nuevos accesos peatonales del aparcamiento y a la propuesta de oficina de información ciudadana.

Un ascensor panorámico de vidrio salvará el desnivel entre la Rambla y la plaza, con paradas en los distintos niveles que se incorporan a la sucesión de espacios públicos entre los dos elementos.

8. Sa Costa des Teatre

Las casetas a derribar en Sa Costa del Teatre liberan un espacio público que se organizará en tres terrazas con una vista privilegiada, incorporarán bancos y vegetación. Esta calle nos lleva hasta la plaza y además, conectará directamente con el nuevo espacio de la planta -1.

ÀGORA CULTURAL (ver esquema Distrito C en lámina 1)

La Àgora Cultural se concibe como una nueva área cultural dentro del Distrito Centro de Palma, teniendo a la Plaça Major como su epicentro. El proyecto se erige como un catalizador que integra y potencia el tejido cultural existente, introduciendo nuevas actividades que complementan y enriquecen las ya establecidas en este ámbito.

La propuesta abarca espacios interiores y exteriores, considerando el espacio público como un soporte esencial para las actividades culturales. En ese sentido se piensan la propia Plaça Major, s'Atrí, su conexión con la Rambla y los espacios relacionados con el Teatre y el Calva Fórum.

ART A L'ESPAI PÚBLIC

El acceso a la cultura a menudo es limitado, por lo que lograr que el arte salga de los museos y se integre a nuestra vida cotidiana enriquece a la ciudadanía.

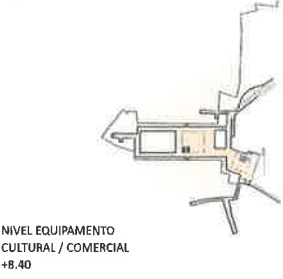
A partir de la escultura "Lugar de Encuentro" de Chillida, se propone incorporar: esculturas a instalaciones artísticas a lo largo de los nuevos espacios que comunican la rambla con la plaza. Estas intervenciones acercarán el arte a los ciudadanos, a la vez que aportarán identidad y singularidad a los nuevos espacios.

La propuesta se suma a dinámicas existentes en los entornos des Baluard y la Seu y dentro de la lógica del proyecto, busca irradiar y generar futuras dinámicas culturales que desde la Àgora Cultural aporten en la construcción de un Distrito Centro Cultural.

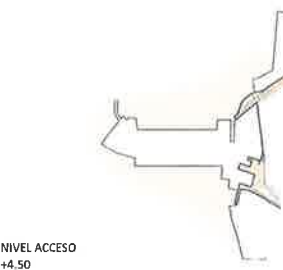
CONTINUIDAD CON LA CIUDAD



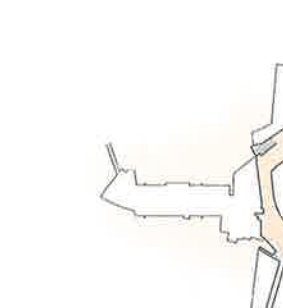
NIVEL PLAÇA MAJOR
+13.60



NIVEL EQUIPAMIENTO
CULTURAL / COMERCIAL
+8.40



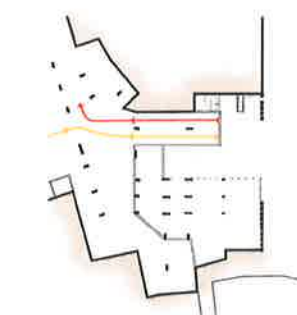
NIVEL ACCESO
+4.50



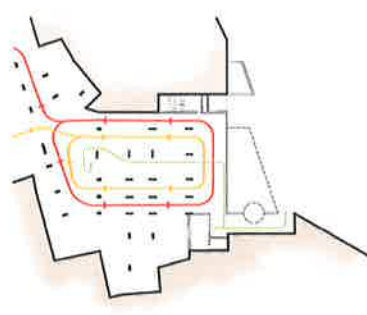
NIVEL RAMBLA
+0.00

- 1 PLATAFORMA ÚNICA
- 2 PORCHE URBANO
- 3 ACCESO PEATONAL APARCAMIENTO
- 4 OFICINA DE INFORMACIÓN
- 5 SA PLAÇA DES TEATRE
- 6 APARCAMIENTO
- 7 ASCENSOR PANORÁMICO
- 8 COSTA DES TEATRE
- 9 COSTA DES MIRADOR
- 10 CENTRO DE INTERPRETACIÓN Y ACCESO AL TÚNEL
- 11 COSTA D'EN CINTES
- 12 RAMBLA

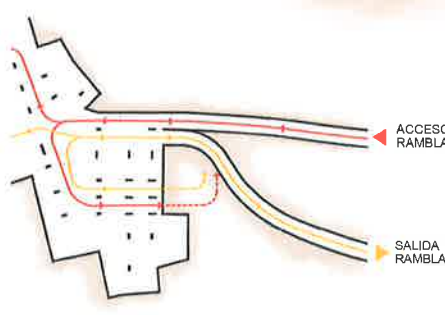
ESQUEMAS CIRCULACIÓN APARCAMIENTO



NIVEL ACCESO +4.50



NIVEL RAMBLA +0.00



NIVEL INFERIOR APARCAMIENTO

ÀGORA 001

NIVEL RAMBLA +0.00 1/500



G



H

S' ATRI

El antiguo convento de Sant Feliç Neri ocupaba la plaza a principios de 1800. Recuperar el sentido espacial del claustro nos parece una forma adecuada de vincular la nueva intervención con la historia del lugar. Un atrio generoso y geométrico proporciona a la ciudad un espacio de actividades flexible y controlado y como epicentro de la Àgora Cultural.

Además del atrio principal, la intervención incluye seis patios distribuidos a lo largo de las calles inferiores. Estos patios se inspiran en los tradicionales patios mallorquines proporcionando relación visual, seguridad, luz y ventilación.

La secuencia de espacios se concibe como una extensión natural de la calle. La transformación permite que los dos ámbitos de la nueva Plaça Major funcionen de manera complementaria o independiente y sean generadores de actividad urbana.

El nuevo espacio abierto actuará como refugio climático de la ciudad. Únicamente se climatizarán las zonas cerradas que contengan programa específico, el resto funcionará como porche y espacio de circulación en sombra.

En la cota superior de la ciudad, un sistema de mástiles incorporará iluminación y un sistema textil con tensores proporcionará sombra de forma flexible según la estación del año.

La zona vinculada al Atrio contiene el programa más polivalente y comercial, con actividad asociada. El espacio comercial de proximidad de alimentación al por menor y el centro de Interpretación de la ciudad se ubicarán cerca de la Plaça Capellens, en proximidad al tejido más denso de la ciudad.



Organización dinámica de usos

La disposición de los diferentes espacios en la planta -1 se ha concebido con el objetivo de maximizar la vitalidad urbana y fomentar verdaderos espacios públicos. Para ello, se han agrupado los usos de manera que potencien sinergias entre ellos, facilitando la interacción.

Se ha priorizado la flexibilidad en su concepción, permitiendo una fácil adaptación y transformación de los espacios según las necesidades cambiantes de la comunidad.

Esta estrategia busca no sólo satisfacer las demandas actuales, sino también anticiparse a futuros requerimientos, asegurando que la planta inferior de la Plaça Major se mantenga como un núcleo dinámico y funcional en el epicentro del Àgora.

Seguridad y diseño inclusivo (ver esquema de espacios abiertos y regulados)

El espacio inferior a la plaza se concibe como un espacio público más de Palma, con sus calles, plaza y conectado al resto de la ciudad. El atrio abierto, vinculado visualmente con la plaza y con el mirador de la rambla, cuenta con presencia de restauración, convirtiendo esta zona de paso en un entorno seguro.

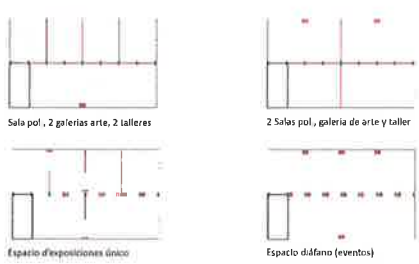
Los espacios abiertos, transparentes, iluminados y controlados visualmente transforman la planta inferior en un lugar seguro para los ciudadanos.

La configuración del ámbito cultural, con una franja de actividad diurna, facilita la posibilidad de restricción de su acceso durante la noche, reforzando la seguridad en horarios de menor afluencia.

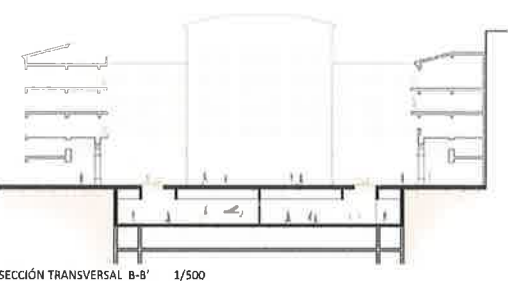
Flexibilidad del área cultural (ver esquema)

El área cultural cumple con lo definido en el programa, ofreciendo una alta flexibilidad para adaptarse a diferentes formatos. Un ceramienito interior con tabiques móviles acústicos de fácil manipulación permite transformar fácilmente los espacios, llegando a poder conformar un gran espacio único para eventos o exposiciones de gran formato a cubierto.

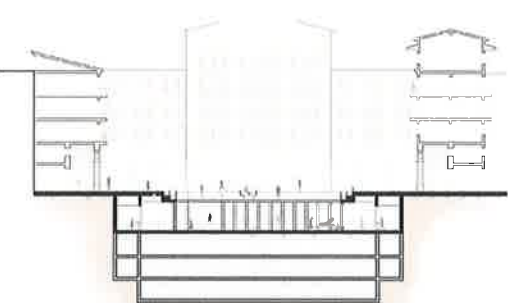
FLEXIBILIDAD DEL ÁREA CULTURAL



ESPACIOS ABIERTOS Y REGULADOS

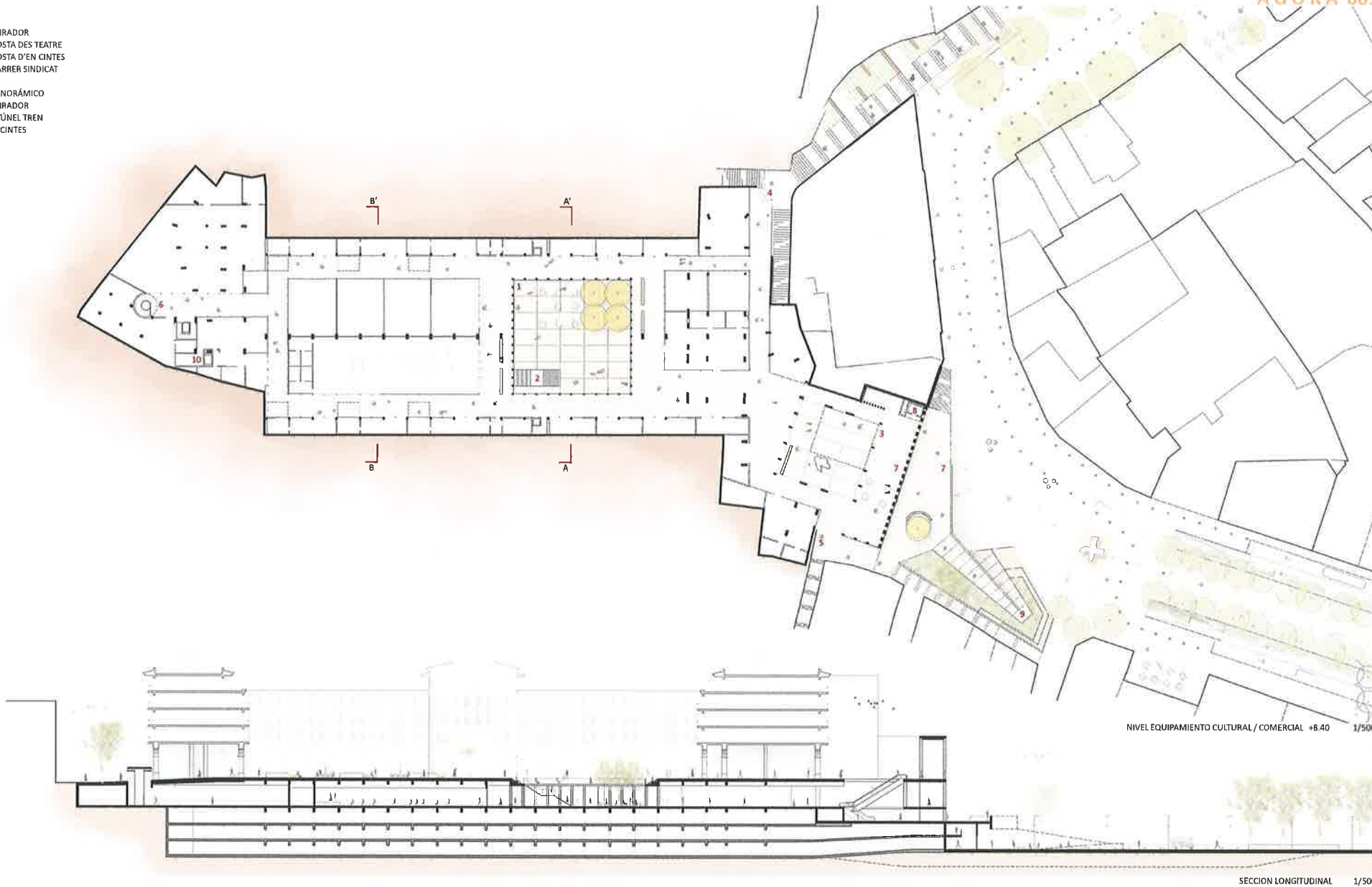


SECCIÓN TRANSVERSAL B-B' 1/500



SECCIÓN TRANSVERSAL A-A' 1/500

- 1 S' ATRI
- 2 ESCALERA
- 3 CONEXIÓN MIRADOR
- 4 CONEXIÓN COSTA DES TEATRE
- 5 CONEXIÓN COSTA D'EN GINTES
- 6 CONEXIÓN CARRER SINDICAT
- 7 MIRADOR
- 8 ASCENSOR PANORÁMICO
- 9 COSTA DES MIRADOR
- 10 CONEXIÓN TÚNEL TREN
- 11 COSTA D'EN GINTES



SECCION LONGITUDINAL 1/500



C



D

MEMÒRIA

La intervenció responde a los retos y potencialidades de un enclave tan delicado y estratégico para Palma como es la Plaça Major. Desde una perspectiva urbana, la propuesta busca reforzar la continuidad del tejido urbano, dotando a los espacios de nuevos usos que favorezcan su vitalidad. Se concibe el espacio público como un lugar de encuentro y actividad, en el que tanto los habitantes como la propia ciudad reconozcan su identidad. Una identidad que a nuestro modo de ver permanece, mejorando la relación con el entorno, las calles adyacentes, la rambla y el espacio bajo plaza. Los nuevos ámbitos aportan valor e identidad, integrándose de manera armónica en la trama histórica del Casco Antiguo.

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

Conectar la plaza con la Rambla
Siguiendo la visión de Gabriel Alomar, la propuesta establece una conexión fluida entre la Plaza Mayor y la Rambla mediante una secuencia de espacios que resuelven el desnivel. Estas nuevas extensiones naturales de las calles activan un programa dinámico de usos sociales, culturales y comerciales.

Preservar la esencia e identidad de la Plaza
La transformación de la plaza refuerza su estructura y carácter como gran vacío urbano. Referente en la memoria colectiva de Palma, conserva su imagen y sigue siendo el escenario de actividades tradicionales y populares, garantizando su papel en la vida pública.

Un nuevo Atrio como elemento de cohesión
La plaza se reconfigura en dos niveles mediante un gran atrio que recupera la esencia del antiguo claustro del convento de Sant Feliu Neri, que a principios del s. XVIII ocupaba el lugar. Este espacio geométrico y generoso no solo evoca la tradición arquitectónica del lugar, sino que también mejora la relación entre las cotas, aportando calidad ambiental, luz natural y ventilación al nivel inferior.

Ágora cultural: un nuevo dinamismo para la ciudad
La intervención se plantea como un catalizador para el fomento de una nueva Agora en Palma, reforzando el tejido cultural existente y propiciando nuevas actividades. Con vocación transformadora, el proyecto impulsa el ámbito como un espacio para el encuentro, dinámico y referente para la vida cultural, social y urbana de la ciudad.

ESPACIO PLAÇA MAJOR

La intervención en la Plaça Major reinterpreta su configuración tradicional, procurando la continuidad de la ciudad en su planta inferior. Históricamente este espacio comercial ha estado desconectado y la propuesta resuelve esta fragmentación mediante dos niveles de actividad complementarios conectados por una gran escalera.

1. Plaça Major
Se mantiene la cota superior de la plaza como un gran espacio abierto y flexible, donde se concentra los flujos principales provenientes de las calles Sant Miquel y Colón. Este ámbito sigue siendo el lugar de eventos tradicionales y sociales, como el Mercado de Navidad o los conciertos de Sant Sebastià. De esta manera, se preserva la función central de la Plaça Major como punto de encuentro y celebración en la vida urbana de Palma.

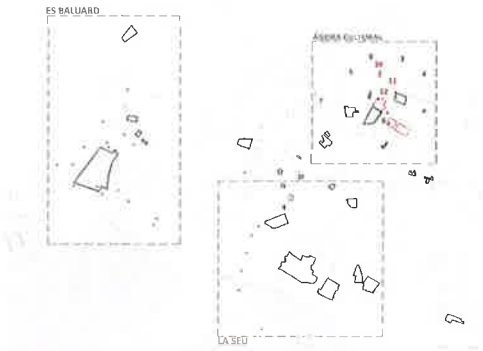
2. S'Atri
Vinculado a la planta comercial y cultural bajo la plataforma actual, este gran vacío actúa como un espacio de transición entre la Plaça Major y la Rambla. Su diseño flexible garantiza iluminación y ventilación natural para el nivel inferior, al tiempo que introduce nuevas actividades urbanas de carácter social, cultural y comercial. La transformación del espacio permite que ambos niveles funcionen de manera complementaria, consolidando la Plaça Major como un generador de actividad.

Una gran escalera conecta los dos niveles, mientras que un doble banco perimetral, inspirado en la tipología del ha-ha (recurso paisajístico para construir un límite sin obstruir la perspectiva), genera un límite sutil e integrado. Esta solución favorece la relación entre los espacios y actúa como grada hacia el atrio, contribuyendo a reducir la diferencia de alturas y acercando aún más ambos ámbitos.

3. Es Miradors
Elementos clave en la transición entre la Rambla y la Plaça Major, estos balcones estratégicos ofrecen vistas sobre la ciudad, convirtiéndose en espacios intermedios que facilitan la conexión con el edificio y articulan los distintos niveles urbanos.

4. Sa Costa des Mirador i accesos urbanos
La intervención refuerza y diversifica los accesos peatonales desde la cota inferior de la ciudad histórica, incorporando rampas, escaleras y ascensores. Este sistema de conexión genera una ascensión gradual, los espacios intermedios articulan el desnivel de forma accesible. Este sistema de recorridos establece relaciones entre los diferentes niveles urbanos, integrándose como una prolongación natural del tejido de la ciudad.

DISTRICCTO C

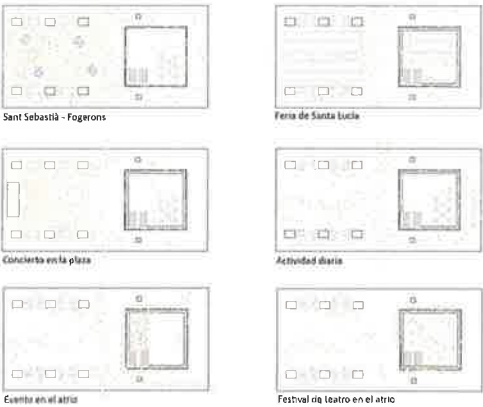


□ Espacios culturales □ Edificios de Interés cultural □ Teatros * Esculturas

ÁGORA CULTURAL

- 1. S'Atri
- 2. Es mirador
- 3. Fundació Joan March
- 4. THE STUDIO
- 5. Caixa Forum Palma
- 6. Can forteta Rey
- 7. Edificio Carassayas
- 8. Teatro principal de palma
- 9. Lugar de encuentros, Eduardo Chillida
- 10. Escultura del Mirador
- 11. Escultura I Atri
- 12. Escultura II Atri

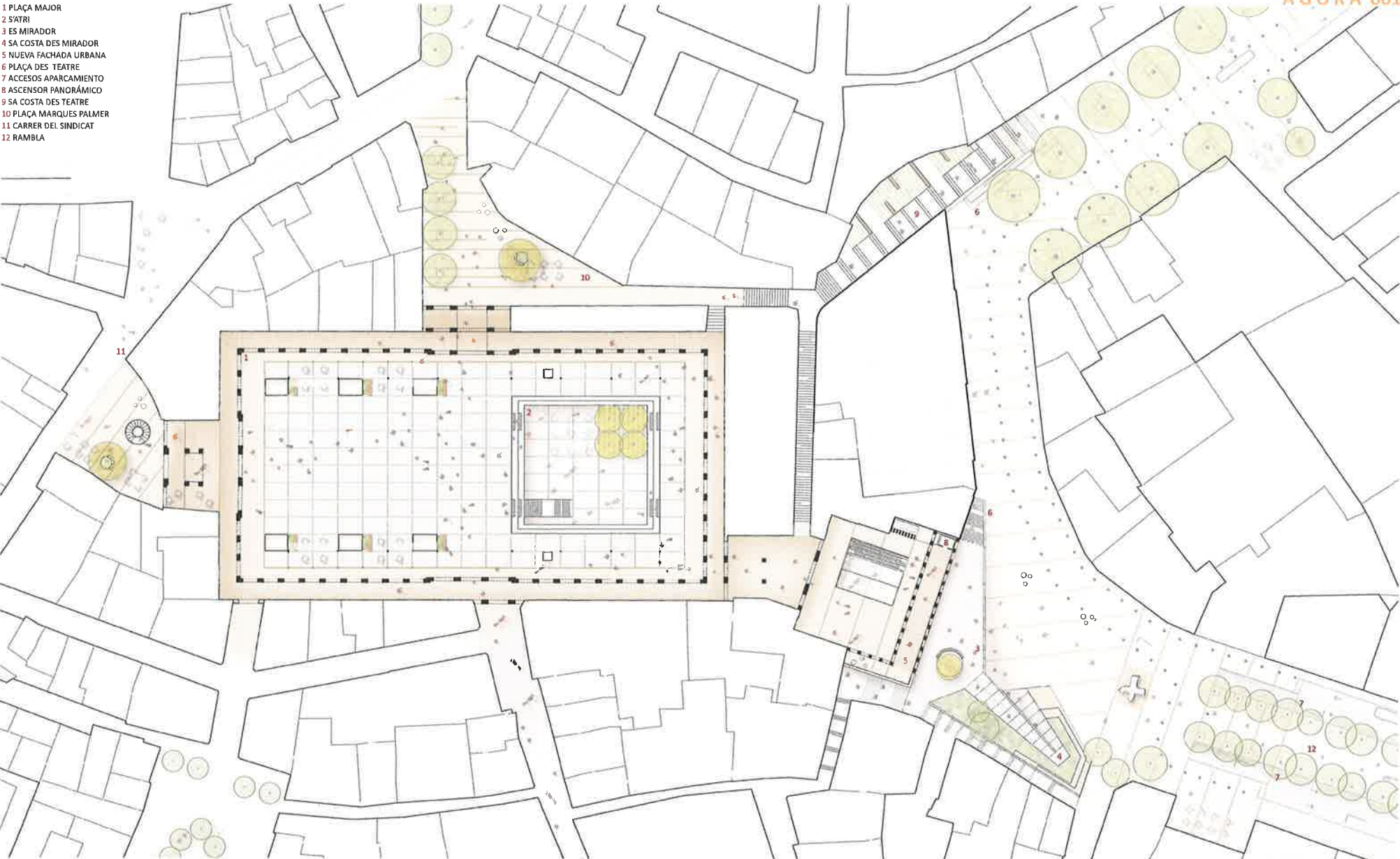
ESQUEMA DE ACTIVIDADES



VISTAS



- 1 PLAÇA MAJOR
- 2 SATRI
- 3 SA COSTA DES MIRADOR
- 4 SA COSTA FACHADA URBANA
- 5 NUEVA FACHADA URBANA
- 6 PLAÇA DES TEATRE
- 7 ACCESOS APARCAMIENTO
- 8 ASCENSOR PANORÁMICO
- 9 SA COSTA DES TEATRE
- 10 PLAÇA MARQUES PALMER
- 11 CARRER DEL SINDICAT
- 12 RAMBLA



NIVEL PLAÇA MAJOR +13.60 E 1/500



A



B