



**Ajuntament  
d'Amposta**

**2022-032-PA**

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL USO  
PRIVATIVO DE UNA PARTE DEL DOMINIO PÚBLICO  
POR LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO AL  
SERVICIO DEL PARQUE DELS XIRIBECS DE AMPOSTA  
Y ACTIVIDAD DE BAR/RESTAURANTE**

PLIEGO TÉCNICO: DIRECTRICES Y CRITERIOS TÉCNICOS



<b>1. Objeto .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Información técnica y urbanística .....</b>	<b>3</b>
2.1. Situación .....	3
2.2. Antecedentes.....	4
2.3. Planeamiento de aplicación .....	4
2.4. Parámetros urbanísticos .....	5
<b>3. Características de la nueva edificación y de la actividad de bar/restaurante.....</b>	<b>5</b>
3.1. Espacios afectados .....	5
3.2. Aspectos funcionales y constructivos a tratar .....	6
3.2.1. Usos previstos:.....	6
3.3. Requisitos generales: .....	7
3.3.1. A nivel urbano y paisajístico.....	7
3.3.2. En cuanto a las prestaciones .....	8
3.3.3. Otros aspectos funcionales y constructivos a tratar .....	8
<b>4. Valoración de las propuestas .....</b>	<b>9</b>
4.1. Documentación a presentar .....	9
4.2. Valoración del anteproyecto (hasta 49 puntos):.....	10
<b>5. Documentación que el Ayuntamiento proporciona .....</b>	<b>11</b>

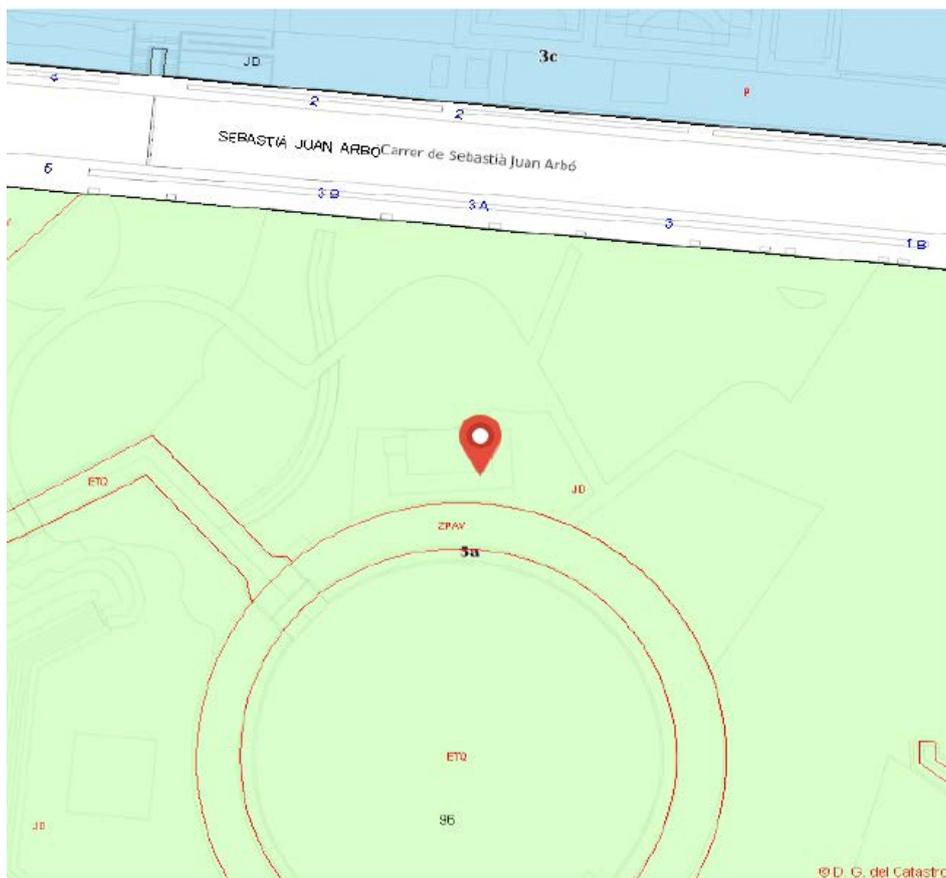
## 1. Objeto

Este documento se redacta a petición del Alcalde del Ayuntamiento de Ampostà, a fin de definir la información técnica a incluir en el pliego de cláusulas por la concesión administrativa para el uso privativo de una parte del dominio público por la instalación de una construcción destinada a bar/restaurante y baños públicos al servicio del Parque dels Xiribecs.

## 2. Información técnica y urbanística

### 2.1. Situación

El terreno que desde el Ayuntamiento de Ampostà se propone para situar el edificio se encuentra en el interior del Parque dels Xiribecs, situado en el ámbito donde se encuentra actualmente el edificio del antiguo bar del parque.



#### *Situación*

La referencia catastral del terreno finca que se propone ocupar es 5990996BF9059B001MW I De acuerdo con certificado catastral de la finca nombrada, la finca es de propiedad del Ayuntamiento de Ampostà.



## 2.2. Antecedentes

En 2009 se llevó a cabo la ejecución del primer Bar del Xiribecs y posteriormente se "licitó el servicio de Bar".

Desde el año 2020 el bar se encuentra cerrado por mal estado de la edificación.

El edificio actual de bar es de planta baja con porche con un sistema constructivo con las siguientes características:

- Cimentación: pilotajes metálicos atornillados, sin riostros metálicos o de hormigón entre ellas, sólo están unidos por las vigas de madera laminada que configuran el forjado sanitario/solera
- Solera: vigas de madera laminada, panel inferior de osbo que soporta el aislamiento de lana de roca, panel superior osb que soporta el pavimento de tarima.
- Estructura vertical: pilares de madera laminada y muro de piedra en seco.
- Estructura horizontal: viguetas de madera laminada
- Envoltente: cierre de aluminio y muro de piedra en seco.

El programa funcional del edificio actual es:

- Zona servicios
- Almacén
- Cocina
- Barra
- Zona mesas
- Terraza exterior con pérgola

La superficie constructiva total actual es de:

- 155m<sup>2</sup> totales interior
- 14m<sup>2</sup> casita auxiliar
- 136m<sup>2</sup> totales de terraza exterior con pérgola

## 2.3. Planeamiento de aplicación

En fecha 26 de enero de 2007 la Comisión Territorial de Urbanismo de las Terres de l'Ebre aprobó definitivamente, pendiente de la redacción de un texto refundido, la primera revisión del planeamiento general del municipio de Ampostà. El 14 de mayo de 2007, la propia Comisión, acordó la publicación del texto refundido validado. El 21 de enero de 2008 se llevó a cabo la publicación de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Urbana Municipal (POUM) de Ampostà, que fue



aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de las Tierras de 'Ebro con fecha 24 de enero de 2007.

**art. 297 Condicions d'ordenació, ús i protecció.**

**1. Condicions generals d'ordenació i ús dels sòls inclosos dintre del sistema d'espais lliures.**

Els sòls destinats a espais lliures urbans, de forma general, tan sols s'admetran usos públics i les edificacions admeses respectaran les següents condicions:

- Les edificacions no ultrapassaran l'ocupació del cinc per cent (5%) de la superfície de l'espai lliure en servei en el moment en què hom les projecti.
- L'alçada màxima de les edificacions o instal·lacions serà de sis (6) metres.
- La xarxa de servei i estacionament a l'aire lliure no excedirà del cinc per cent (5%) de la superfície qualificada.

## **2.4. Parámetros urbanísticos**

El suelo donde se propone ubicar el edificio está clasificado como suelo urbano y calificado como Sistema de espacios libres. Parques urbanos. Clave 5a. (artículo 295, 296 y 297 de las Normas urbanísticas del POUM).

De acuerdo con las normas urbanísticas, en el suelo calificado con clave 5a, se permite la construcción de edificaciones, sin rebasar la ocupación del 5% de la superficie del espacio libre.

La superficie calificada con clave 5a es de 52.386m<sup>2</sup>, por tanto se podría llegar a construir una edificación de 2.619m<sup>2</sup>.

## **3. Características de la nueva edificación y de la actividad de bar/restaurante**

De acuerdo con la voluntad del Ayuntamiento de Ampostà de dotar de bar/restaurante y baños públicos al Parque dels Xiribecs, los espacios a construir deberán cumplir con las siguientes características:

### **3.1. Espacios afectados**

Las propuesta del nuevo bar deberá emplazarse en el espacio marcado en los planos adjuntos:

- La ocupación en planta baja del conjunto edificatorio (bar/restaurante y baños públicos) será como máximo de 225m<sup>2</sup>. Se permitirá el uso de la planta cubierta del edificio para uso de terraza.
- La ocupación de la terraza exterior con pérgola será como mínimo de 150m<sup>2</sup>. En



caso de querer ocupar más superficie para terraza, ésta no podrá exceder de la delimitación del ámbito indicado en el plano 2 del anexo 2.

### **3.2. Aspectos funcionales y constructivos a tratar**

#### **3.2.1. Usos previstos:**

Los criterios generales a nivel funcional que deben regir la intervención, tanto de las edificaciones, como de los espacios exteriores vinculados a los espacios que a continuación se exponen, son la polivalencia, flexibilidad, compatibilidad y plena funcionalidad.

Los usos previstos son los de bar/restaurante y baños públicos.

#### **Espacio 1. Baños públicos-**

Este espacio debe formar parte del conjunto edificatorio donde se ubicará el Bar/Restaurante.

Este espacio deberá dar cumplimiento a la normativa vigente, tanto a nivel constructivo como a nivel de accesibilidad.

El programa funcional de este espacio debe dar respuesta a:

- Baños públicos con acceso independiente respecto a la actividad de bar/restaurante y desde el exterior: Concretamente deberá estar formado por dos cámaras higiénicas accesibles, con espacio de transferencia a ambos lados. Deberá permitir la instalación de cambiador para bebés.

Los baños públicos tendrán que estar abiertos durante las horas que el bar/restaurante esté abierto al público.

#### **Espacio 2. Bar / Restaurant**

La propuesta funcional y arquitectónica responderá al uso de bar/restaurante, dando cumplimiento a las disposiciones generales de carácter legal o reglamentario y la normativa técnica que sea de aplicación, con los condicionantes propuestos desde el ayuntamiento siguientes:

El programa funcional mínimo será:

- Zona bar, barra.
- Sala mesas bar.
- Cocina.
- Almacén del bar



- Sala de residuos.
- Baños adaptados

**Los parámetros serán:**

- El volumen edificatorio debe estar situado ocupando el ámbito del actual bar del parque, pudiéndose ampliar el mismo dentro del gálibo establecido en el plano 02 del anexo 2.
- La ocupación en planta baja de la edificación con uso de bar/restaurante será de 200 m<sup>2</sup>.
- La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 6 metros.
- La altura libre mínima interior será de 2'50 m.
- La edificación será mayoritariamente del tipo prefabricado y fácil desmontaje.
- La composición de volúmenes y fachadas debe guardar relación con el entorno inmediato y las características ambientales del espacio.
- Los elementos técnicos de las instalaciones no serán visibles desde los espacios exteriores y no producirán molestias a los usuarios del parque y del bar/restaurante.

**Espacio 2. Terraza bar/restaurante**

- La terraza tendrá una superficie mínima de 150m<sup>2</sup> de ocupación en planta baja.
- Se permitirá la ocupación de cubierta para uso de terraza con un pequeño espacio de barra.
- Todos los espacios con el uso de terraza serán accesibles.

**3.3. Requisitos generales:**

**3.3.1. A nivel urbano y paisajístico**

1. La superficie en planta conjunta del edificio y la terraza exterior no podrá ocupar el pavimento de hormigón que rodea la balsa central del parque, de acuerdo con la delimitación del ámbito que figura en el plano 02 del anexo 2 .
2. Tanto la edificación como la terraza tendrán que respetar los elementos vegetales existentes.
3. Aumentar la integración paisajística de la edificación respecto a su entorno más cercano.
4. Mejorar la comunicación interior-externo de las edificaciones y del entorno inmediato.
5. Mejorar la relación de los espacios exteriores existentes, como los espacios de juegos infantil.



### 3.3.2. En cuanto a las prestaciones

1. Adecuación de todos los espacios de la intervención a la normativa vigente.
2. Accesibilidad a todos los niveles.
3. Adecuación del número de servicios higiénicos.
4. Resolver disfunciones constructivas y estructurales existentes.
5. Altas prestaciones de las fachadas y las cubiertas: protección térmica, acústica, solar...
6. Compatibilidad acústica, circulaciones y necesidades de evacuación de los distintos usos y en conjunto.
7. Control de acceso y seguridad para zonas internas y privadas.
8. Reducción y optimización de los consumos energéticos.
9. Cumplimiento del principio de no causa un perjuicio significativo a los objetivos medioambientales recogidos en el artículo 17 del Reglamento 2020/852 (principio DNSH):
  - La mitigación del cambio climático.
  - La adaptación al cambio climático.
  - El uso sostenible y la protección de los recursos hídricos y marinos.
  - La economía circular.
  - La prevención y control de la contaminación.
  - La protección y recuperación de la biodiversidad y los ecosistemas.

### 3.3.3. Otros aspectos funcionales y constructivos a tratar

1. El concesionario podrá reutilizar los elementos constructivos y estructural existentes del actual edificio del bar, haciéndolo constar específicamente en el proyecto básico aportado.
2. Previo a la ejecución de la nueva edificación se deberá proceder al derribo y/o desmontaje de la edificación existente, coste que deberá asumir el concesionario y que asciende aproximadamente a 6.265,47 € de PEC incluido IVA.
3. El concesionario, deberá tener en cuenta la tipología de suelo donde se implanta la instalación y estudiar cuidadosamente su sistema de cimentación. El Ayuntamiento proporciona estudio geotécnico para que se tenga en cuenta en la propuesta y pueda ser incorporado en el proyecto.



#### **4. Valoración de las propuestas**

##### **4.1. Documentación a presentar**

Para valorar la propuesta se tendrá que presentar un proyecto básico de la edificación y un proyecto de actividad firmado por técnico/s competente/s con el contenido mínimo siguiente:

##### **a) Proyecto básico de la edificación:**

1. Memoria descriptiva:
  - Objeto
  - Agentes
  - Información previa (antecedentes, condicionantes de partida, datos emplazamientos y entorno físico, normativa urbanística y otras normativas a tener en cuenta).
  - Descripción del proyecto: justificación arquitectónica, funcional, constructiva y económica.
  - Justificación del cumplimiento de CTE y otras normativas específicas.
  - Cuadro de superficies.
  - Servicios afectados.
  - Ocupación de los Terrenos.
  - Plazo de ejecución.
  - Gestión de residuos.
  - Seguridad y salud.
2. Memoria constructiva:
  - Acondicionamiento del terreno.
  - Sustentación de la edificación.  
Sistema estructural.
  - Sistema envolvente.
  - Sistema de acabados.
  - Instalaciones.
  - Equipamiento.
  - Urbanización exterior.
3. Presupuesto
4. Documentación gráfica:
  - Situación y emplazamiento – implantación en el entorno.
  - Distribución.



- Secciones y alzados.
- Vistas 3d.

**b) Proyecto de actividad:**

1. - Memoria ambiental:
  - Afectaciones a las personas
  - Afectaciones en el medio ambiente (vectores residuos, agua, atmósfera (ruidos, lumínico y aire)).
2. - Anexos:
  - Cumplimiento CTE (SI, HE y SUA o Tablas TAAC)
  - Cumplimiento RITE
  - Estudio de inmisión acústica
5. - Documentación gráfica:
  - Situación y emplazamiento.
  - Planta distribución.
  - Electricidad y alumbrado interior y exterior.
  - Seguridad en caso de incendio.
  - Accesibilidad.
  - Secciones y fachadas.
3. Presupuesto de implantación actividad.

Y cualquier otra documentación técnica que el técnico considere.

**4.2. Valoración del anteproyecto (hasta 49 puntos):**

<b>Criterio</b>	<b>- Calidad arquitectónica de la propuesta e integración del proyecto en el entorno urbano inmediato</b>	<b>(hasta 49 puntos)</b>
<b>1</b>	<b>Calidad arquitectónica y compositiva de la edificación:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Integración de la edificación arquitectónica y volumetría en el entorno</li><li>• Composición arquitectónica exterior e interior, imagen del conjunto</li></ul>	<b>10 puntos</b>
<b>2</b>	<b>Calidad y originalidad espacial de la propuesta:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Espacios resultantes interiores y exteriores.</li><li>• Tratamiento espacial en base a la elección de materiales exteriores e interiores, acabados y pavimentos.</li><li>• Visuales.</li></ul>	<b>9 puntos</b>
<b>3</b>	<b>Racionalidad y coherencia del programa funcional:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flexibilidad de usos.</li></ul>	<b>10 puntos</b>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coherencia y optimización de las circulaciones, usos públicos, privados o restringidos.</li><li>• Adecuación y ordenación del programa funcional.</li><li>• Soluciones y alternativas innovadoras.</li><li>• Grado de adecuación funcional a las normativas sectoriales específicas.</li></ul>	
<b>4</b>	<b>Coherencia, racionalidad y simplicidad estructural y constructiva:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Coherencia de los sistemas constructivos planteados</li><li>• Coherencia y simplicidad y de los sistemas estructurales planteados.</li><li>• Compatibilidad de la estructura con los sistemas constructivos, cubiertas y sistemas de instalaciones planteados.</li></ul>	<b>10 puntos</b>
<b>5</b>	<b>Diseño de ahorro energético, autosuficiencia y sostenibilidad y de implantación de energías renovables:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Justificación del diseño de la edificación que posibilite la integración de sistemas de instalaciones energéticamente eficientes y de energías renovables.</li><li>• Justificación del uso de soluciones constructivas (pasivas y activas) que favorezcan el ahorro y la eficiencia energética</li><li>• Control lumínico, iluminación natural, etc.</li><li>• Reducción y optimización de los consumos dentro de la estrategia nZEB.</li><li>• Utilización de soluciones técnicas y/o constructivas innovadoras que incidan en una disminución del coste medioambiental durante la construcción, y el fin de la vida del edificio.</li></ul>	<b>10 puntos</b>

#### 5. Documentación que el Ayuntamiento proporciona

Anexo1. Planos proyecto actual bar (pdf i dwg)

Anexo 2. Planos emplazamiento y ámbito actuación (pdf i dwg)

Anexo 3. Ficha urbanística (pdf)

Anexo 4. Estudio geotécnico (pdf)

Amposta, a fecha de la firma electrónica.

Mercè Lavega Benet

Arquitecta de los servicios técnicos municipale