



DE: ARQUITECTO MUNICIPAL
JEFE DE LA SECCIÓN DE ARQUITECTURA URBANA.
A: NEGOCIADO DE CONTRATACIÓN DE OBRAS
Contratación de la obra
Asunto: REHABILITACIÓN DE EDIFICIO POLIFUNCIONAL EN EL PARQUE RIBALTA DE
CASTELLÓ

El Arquitecto Municipal que suscribe, en relación con la contratación de las obras correspondientes al **PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO POLIFUNCIONAL EN EL PARQUE RIBALTA DE CASTELLÓ**, incluido en la Estrategia Edusi Castelló (LA PÉRGOLA) y cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional **FEDER**, en el marco del **Programa Operativo de Crecimiento Sostenible 2014-2020**, con la conformidad del Concejal delegado de Ordenación del Territorio, Movilidad y Área Metropolitana, emite el siguiente

INFORME DE NECESIDAD

1. Motivación.

El Parque Ribalta, con una extensión aproximada de 77.000 m², constituye una de las zonas más representativas de la capital de la Plana.

Su configuración parte del último tercio del siglo XIX cuando Castelló inicia tímidamente, desde una infraestructura económica y social de tipo agrario, un despliegue hacia la industrialización que se impone en toda la región.

Las primeras noticias sobre la construcción del parque se remontan a mediados del siglo XIX, cuando la idea de un gran jardín botánico público nace al quedar liberados los terrenos que ocupaba el antiguo cementerio, y se inscribe dentro de un denso catálogo de realizaciones de gran dignidad que Castelló lleva a cabo en el último tercio del siglo XIX, exponentes todas ellas de la condición de capital de provincia que la ciudad afianza en este período.

Los cambios más sustanciales del parque tuvieron lugar en los años 60 y 70 del siglo pasado, cuando se intentó adaptarlo a la modernización de costumbres y usos, sin reparar que, por tratarse de un jardín histórico ya centenario, estos cambios traerían la destrucción de una serie de elementos fundamentales en su estructura. Entre ellos cabe señalar, por su trascendencia, la supresión de la rosaleda para convertirla en una zona de juegos y la transformación de una porción del jardín geométrico en un parque infantil de tráfico, actividades que no deberían haber tenido cabida en un parque histórico de la importancia del de Ribalta. Lo mismo cabe decir de la transformación de la pérgola de la parte más antigua del parque en un edificio circular cubierto destinado





a espectáculos multitudinarios, destruyendo completamente el sentido y la proporción de un espacio excepcional.

La primitiva pérgol, en palabras del que fuera arquitecto municipal, Joaquín Tirado, era *"un recinto al aire libre de forma circular; rodeado de viguetas de hormigón, con pilares revestidos de azulejos; con un banco periférico de piedra, que tenía una barandilla de hierro encima del respaldo; el pavimento del suelo era de baldosa cerámica y estaba decorado"*, junto al cual, la capilla del primitivo cementerio se reconvirtió posteriormente en vestuario para los artistas que intervenían en las funciones o bailes que se organizaban, destinando las recaudaciones obtenidas en taquilla a fondos para la Junta Central de Festejos. Definía un espacio abierto y descubierto cuyo perímetro configuraba la espacialidad del interior, y por lo tanto no se adecuaba a la finalidad recaudatoria que se había ido imponiendo con el paso del tiempo, por lo que el edificio actual se construyó de acuerdo con el documento denominado PROYECTO DE PABELLÓN "LA PÉRGOLA", con planos fechados en febrero de 1971, cerrando totalmente su perímetro para facilitar la celebración de espectáculos en su interior pero sin tener en cuenta su integración en el entorno.

Aunque desde su construcción ha sido permanentemente cuestionado, durante los 50 años transcurridos el edificio ha servido para la realización de innumerables actos de todo tipo, festivos, sociales, culturales e incluso deportivos, habiéndose convertido en un referente para la ciudadanía. Se encuentra situado en la esquina norte del recinto del parque Ribalta de Castelló, delimitado por la Avenida Pérez Galdós, el Paseo Ribalta (pares e impares), y la Avenida de Barcelona. Como resumen, se trata de un edificio construido con materiales de baja calidad, con un volumen muy cerrado que interrumpe la continuidad espacial del parque y produce un impacto visual inapropiado, cuyo mayor interés sea posiblemente el sistema estructural del cuerpo principal, por todo lo cual **se considera necesaria su rehabilitación**.

Por Real Decreto de 19-06-1981, el parque de Ribalta fue declarado Conjunto Histórico Artístico, junto con el Hospital Provincial, la Plaza de toros, la plaza de la Independencia, la calle Zaragoza y la plaza Tetuán, por lo que conforme a lo establecido en el artículo 35.1 de la LPCV, el proyecto requiere **autorización de la Conselleria de Cultura i Esport de la Generalitat Valenciana**.

La operación de rehabilitación del edificio Polifuncional La Pérgola está incluida en la Estratégica de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.

Descripción y alcance de las obras a ejecutar.

El edificio existente estaba concebido fundamentalmente para albergar espectáculos multitudinarios.

Cabe distinguir en el mismo un cuerpo principal de mayores dimensiones, compacto y con formas regulares, que parece responder en parte a la maqueta previamente realizada, sobre todo en cuanto al sistema estructural, y hasta tres cuerpos menores que sobresalen del mismo.

El cuerpo principal se desarrolla en dos niveles, destinados básicamente al público asistente y a parte de los espacios de servicio de la actividad.

La composición en planta forma un polígono regular de dieciséis lados (hexadécágono) inscrito en una circunferencia de aproximadamente 30 m. de radio. En el nivel superior, ligeramente volado en su perímetro, se vacía la zona central y se





vuelca sobre la baja, generando un gran vacío interior a doble altura y un anillo perimetral.

El espacio central se cubre con una cúpula, en forma de casquete esférico, de chapa metálica simple, de unos 13,50 m. de altura interior máxima y el anillo exterior, de menor altura total, con cubierta inclinada y el mismo acabado. No se dispone aislamiento térmico, y para mejorar la acústica interior se instala un falso techo formado por paneles de fibra de vidrio de 60x60 cm y 2 cm de espesor pegados a una subestructura de pletinas de aluminio lacado.

Tanto en la planta baja como en la superior, en la zona recayente al noroeste se disponen un escenario fijo, ampliable con uno elevable, almacenes y locales técnicos y de servicio, mientras el resto de la superficie se destina al público.

Los tres cuerpos que sobresalen del volumen principal, de una sola planta, forma irregular, menor superficie y cubierta plana, están destinados a bar-cafetería, guardarropa y escalera de acceso al palco enfrentado al escenario.

Los accesos generales se producen por las fachadas sureste, noreste y suroeste. Se dispone también en el lado noroeste un acceso de servicio y un muelle para carga y descarga.

En el volumen principal, la disposición de los accesos, palco y escenario parece obedecer a un criterio de simetría respecto al eje sureste-noroeste, criterio que ya no se sigue en la disposición de los tres cuerpos adosados. Tampoco se disponen simétricas las dos escaleras que comunican interiormente las dos plantas del edificio.

El sistema estructural del cuerpo principal se resuelve básicamente con perfiles simples y compuestos de acero laminado. Para la sustentación del forjado de suelo de la planta primera se disponen dos pórticos perimetrales concéntricos (en realidad poligonales de 16 lados) que forman sendos anillos sobre los que descansan las vigas que soportan el forjado. La estructura que soporta la cubierta está formada por ocho pórticos de inercia variable, triarticulados (en las bases de los pilares y en el punto central del dintel en arco de circunferencia) y dispuestos de forma radial para sostener la cúpula que cubre el gran espacio central a doble altura.

Las cubiertas, de chapa metálica simple, apoyan sobre viguetas también metálicas, de celosía en el anillo perimetral y formadas por perfiles simples en la cúpula.

Los cuerpos adosados están resueltos con muros de carga de fábrica de ladrillo sobre los que apoyan forjados de vigueta y bovedilla de hormigón, y una lámina asfáltica autoprotegida cubre las azoteas planas.

Los cerramientos, prácticamente ciegos, están formados por una hoja de fábrica de ladrillo cerámico, macizo o perforado, de medio pie de espesor en general, trasdosada por el interior con tabiques de ladrillo hueco sencillo y revestida exteriormente con enfoscado de mortero de cemento con acabado rústico y pintura.

Los escasos elementos de carpintería exterior son de aluminio, anodizado o lacado, y doble acristalamiento.

Los paramentos verticales interiores están enlucidos de yeso y pintados en general, alicatados en espacios húmedos, y la carpintería interior es de madera.

Los pavimentos son en general de baldosa de terrazo pulido en las zonas destinadas al público y de cerámica en espacios húmedos, y los techos están generalmente revestidos con placas acústicas registrables sobre perfilera vista.





Cuenta en la actualidad con las infraestructuras y las redes de instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento.

El estado general de conservación del inmueble es deficiente, debido tanto a su uso intenso durante más de 50 años, con mantenimiento escaso y no sistemático, como a la baja calidad de los materiales utilizados, a lo que cabe añadir la ejecución de innumerables reparaciones y reformas puntuales realizadas sin seguir ningún criterio más allá del funcional inmediato.

Cabe pues considerar como resumen que se trata de un edificio construido con materiales de baja calidad, con un volumen muy cerrado que interrumpe la continuidad espacial del parque y produce un impacto visual inapropiado, cuyo mayor interés sea posiblemente el sistema estructural del cuerpo principal.

La relación de superficies en m² es la siguiente:

PLANTA	SUPERFICIE CONSTRUIDA	OCUPACIÓN
Baja	3.058,24	
Primera	1.357,45	
SUMA	4.415,69	3.072,12

La intervención que se propone tiene como objeto la rehabilitación integral de un inmueble existente, de unas cinco décadas de antigüedad, cuyo destino principal ligado a la celebración de espectáculos multitudinarios ha ido perdiendo intensidad con la construcción o rehabilitación de otras infraestructuras.

El nuevo programa de necesidades se reduce respecto al del edificio existente, al prescindir de los espacios exclusivamente ligados a la celebración de espectáculos, como escenarios, camerinos, cafetería, barras de bar o guardarropa. Por otra parte el estado de conservación del inmueble, visiblemente deficiente, y su configuración cerrada, generan un impacto visual inapropiado en el entorno del parque Ribalta.

Todo ello justifica la necesidad de una intervención que reduzca su volumen, facilite su lectura y proporcione una imagen de mayor calidad constructiva mediante la utilización de materiales, colores y soluciones de diseño arquitectónico que contribuyan a recuperar la continuidad espacial del parque, tomando para ello como punto de partida la imagen de la maqueta inicial.

En definitiva, se intenta plantear básicamente *una arquitectura actual, funcional, sencilla y bien construida* ("El parque de Ribalta. Análisis arquitectónico. Criterios de intervención sobre la arquitectura") que se integre sin estridencias en el entorno del parque.

Para conseguir estos objetivos se propone: demoler todas las construcciones que sobresalen del cuerpo principal del edificio, conservando su geometría básica y su sistema estructural; redimensionar la capacidad del edificio conforme a las necesidades reales actuales; y utilizar materiales de calidad, con texturas y colores acordes con los del entorno inmediato.

Así, en la planta baja se reduce la superficie cerrada al demoler los cuerpos adosados al principal y se retranquea el nuevo cerramiento exterior respecto al actual, generando un amplio espacio cubierto y abierto a modo de porche previo a los accesos del público, a la vez que se aligera el cerramiento mediante su tratamiento acristalado. Con el fin de dificultar tanto actos de vandalismo sobre los cerramientos





acristalados como usos no deseados en el porche, éste se separa del exterior mediante una cancela ligera y transparente. La mayor parte de la superficie interior se destina al público, quedando reservada a servicios higiénicos, locales técnicos y almacenes la zona de la planta que recae al oeste, en la que se dispone también el escenario o estrado, en la misma posición que el actual, disminuyendo su superficie, y se facilita la accesibilidad al mismo mediante una rampa lateral adaptada, una plataforma elevadora de sillas de ruedas y una escalera frontal escamoteable bajo el forjado que configura el suelo del escenario o estrado.

En la planta superior el cerramiento se retranquea a las mismas alineaciones que en la planta baja, definiendo un anillo exterior abierto y solo parcialmente cubierto en el que los soportes y las vigas “radiales” proporcionan una referencia directa a la imagen de “pérgola”. Se excluye la presencia de público en el interior de esta planta del edificio, aunque se permite el acceso ocasional y controlado, con aforo limitado, a la terraza. Con el mismo criterio que en la planta inferior, se distribuyen servicios higiénicos y locales para instalaciones y almacenes en la zona oeste, y se destina a galería de servicio, instalaciones y mantenimiento el “anillo” perimetral interior volado sobre la planta baja.

La comunicación vertical entre las dos plantas se resuelve mediante sendos núcleos de escalera y ascensor adaptado, dispuestos simétricamente en la zona de servicio.

Los nuevos cerramientos, con grandes módulos acristalados en su mayor parte, estarán formados en general una hoja de fabrica de ladrillo cámara de aire, aislamiento térmico y acústico intermedio, y hoja interior a base de placas de yeso laminado, y exteriormente se revestirán con mortero sintético. El mismo tratamiento se aplicará a los cerramientos existentes a conservar. Las partes macizas entre huecos acristalados se revestirán exteriormente con paneles “composite” de aluminio.

Para las cubiertas se proyecta instalar sobre la chapa metálica simple actualmente existente perfiles “omega” para regularizar la superficie y paneles tipo “sandwich” de acero galvanizado lacados en tono terroso rojizo (“caldera”).

El edificio rehabilitado estará dotado de las redes de infraestructuras e instalaciones adecuadas al uso previsto.

Para la distribución de las dependencias interiores se siguen como criterios la agrupación de usos y el máximo aprovechando de la iluminación natural. Todo ello, junto a la protección solar y el tratamiento acristalado de la mayor parte de las fachadas, proporcionará una solución energéticamente más sostenible que la actual, sin dejar de satisfacer las necesidades funcionales y de integración en el entorno.

La relación de superficies útiles y construida es la siguiente:

PLANTA	SUPERFICIE (m2)	
	Útil	Construida
BAJA	2.267,27	2.352,47
PRIMERA	510,03	582,33
TOTAL EDIFICIO	2.777,30	2.934,80

El uso característico del edificio es **Espectáculos y Recreativo**, que corresponde a los locales e instalaciones destinados al público con fines de cultura y recreo, **categoría 3ª** (Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores).

Dada la escasez de recursos municipales para ejecutar con medios propios las obras proyectadas, es necesario formalizar a través de un contrato la ejecución de las





mismas, permitiendo obtener ventajas económicas y una mejor gestión y control de los trabajos.

3. Naturaleza, objeto y contenido del contrato.

a) Naturaleza (art. 12-18 LCSP 2917):

Contrato de obras.

b) Duración (plazo de ejecución):

9 (nueve) meses.

c) Presupuesto:

El resumen del presupuesto es el siguiente:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM):	1.734.867'01 €.
Gastos Generales (13% s/ PEM)	225.532'71 €.
Beneficio Industrial (6% / PEM)	104.092'02 €.
SUMA Presupuesto de Licitación (PL):	2.064.491'74 €.
I.V.A. (21% s/PL):	433.543'26 €.
Presupuesto Total (IVA incluido):	2.498.035,00 €.

Asciende el **PRESUPUESTO DE LICITACIÓN** a la expresada cantidad de **dos millones sesenta y cuatro mil cuatrocientos noventa y un euros con setenta y cuatro céntimos** (2.064.491,74 €), más **cuatrocientos treinta y tres mil quinientos cuarenta y tres euros con veintiséis céntimos en concepto de IVA** (433.543,26 €), lo que arroja un **PRESUPUESTO TOTAL** de **dos millones cuatrocientos noventa y ocho mil treinta y cinco euros** (2.498.035,00 €).

El importe del contrato **se cofinanciara en un 50% por** el Fondo Europeo de Desarrollo Regional **FEDER** en el marco del Programa Operativo de crecimiento sostenible 2014-2020, al formar parte esta operación de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado **EDUSI Castelló**.

d) Procedimiento de licitación:

Se propone la utilización del **procedimiento abierto**, considerando para ello que es el que ofrece mayor transparencia y es capaz de atraer una mayor concurrencia competitiva, procurando así cumplir los principios enunciados en el artículo 1.1 de la LCSP 2017, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

e) División en lotes:

No se ha previsto la división en lotes del objeto del contrato, para lo cual se ha tenido en cuenta que las obras se deben ejecutar en un plazo ajustado de tiempo y las distintas actividades están especialmente interrelacionadas, por lo que una división en lotes dificultaría su correcta ejecución.

CONCLUSIÓN

En consecuencia con lo expuesto es criterio del que suscribe informar que **queda justificada la necesidad** de este Excmo. Ayuntamiento de ejecutar las obras contempladas en el **PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIO POLIFUNCIONAL EN EL PARQUE RIBALTA DE CASTELLÓ**, y al no disponer el





mismo de medios personales y materiales suficientes y adecuados para su ejecución,
se considera necesaria su contratación mediante un procedimiento de licitación pública.

(Documento firmado electrónicamente al margen)

