



FUNDACIÓN CAJA NAVARRA

Viabilidad nuevo acceso a “Espacio Café”

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	OBJETO	3
2.	ANTECEDENTES.....	3
3.	SITUACIÓN ACTUAL.....	3
4.	GESTIONES PREVIAS.....	3
5.	ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS	3
6.	CONCLUSIONES.....	12

1. OBJETO

Evaluar la viabilidad de las distintas posibilidades para habilitar un segundo acceso para el público directo desde el exterior al espacio “*Despacio Café*” ubicado en la zona norte de la planta baja del Centro Cultural CIVICAN de Pamplona.

2. ANTECEDENTES

El edificio CIVICAN cuenta con licencia de apertura del 19 de mayo de 2003 en la que la zona norte de la planta baja del edificio tiene un uso de actividad para bar/ciber-café. Posteriormente el 17 de mayo de 2022 se concede licencia de obras (LIO 2022/443 y posterior LIO 2022/1885) para la reforma de planta baja del Centro Cultural CIVICAN. En dicha reforma se incluye una nueva distribución de la zona norte de la planta baja donde actualmente se encuentra “*Despacio Café*”, y se modifica la actividad inicial pasando a ser de bar con cocina.

3. SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad “*Despacio Café*” cuenta con un solo acceso para el público a través de la entrada principal del Centro Cultural CIVICAN situada en la calle Pio XII. Para acceder hasta “*Despacio Café*” hay que acceder a CIVICAN a través de esta entrada en horario de apertura del centro y atravesar el hall de planta baja.

4. GESTIONES PREVIAS

Tras reunión con el técnico de urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, éste en principio no ve problema en la realización de un segundo acceso siempre y cuando el nuevo acceso no se invada la vía pública y se tramite conforme al procedimiento ordinario mediante solicitud de obra. Dicha solicitud deberá basarse en un proyecto o memoria redactado por técnico competente cumpliendo la normativa vigente en materia de licencia de actividad, seguridad, evacuación y accesibilidad universal.

Sólo una vez reciban la solicitud y analicen la documentación técnica justificando el cumplimiento de la normativa aplicable, el Ayuntamiento dará visto bueno a la ejecución de las obras.

5. ANALISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS

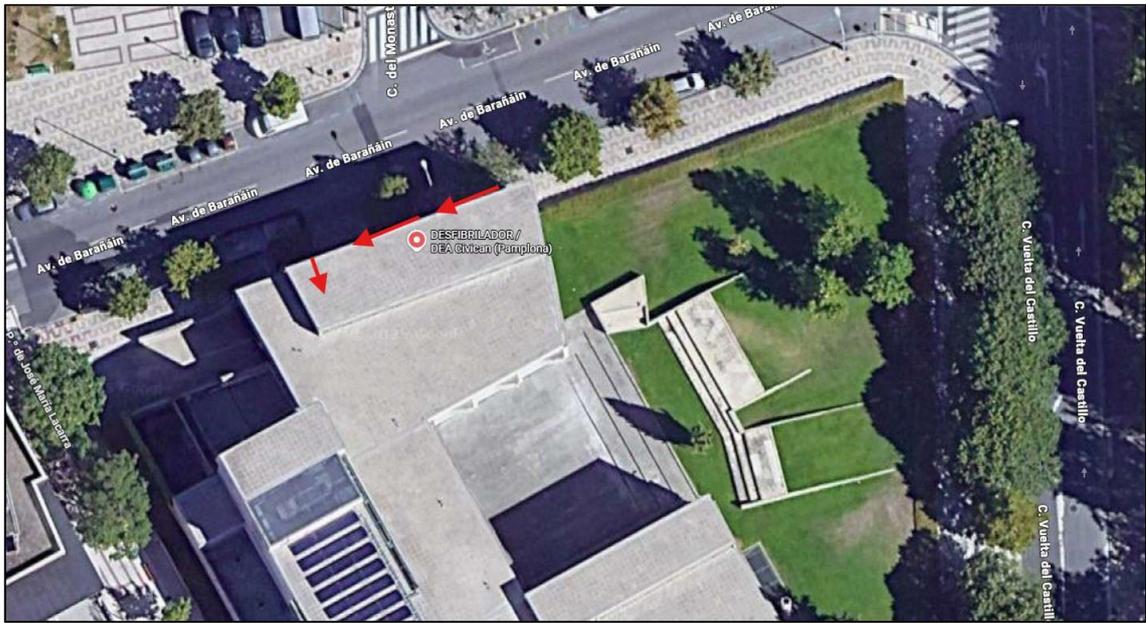
Se realiza un análisis técnico y normativo las distintas alternativas para la creación de un nuevo acceso directo desde el exterior. Únicamente las opciones que en principio sean viables desde un punto de vista técnico serán objeto de un análisis económico posterior, mediante la estimación de la inversión que supondría su ejecución.

- **Opción A. Acceso desde puerta trasera existente en Avda. Barañain**

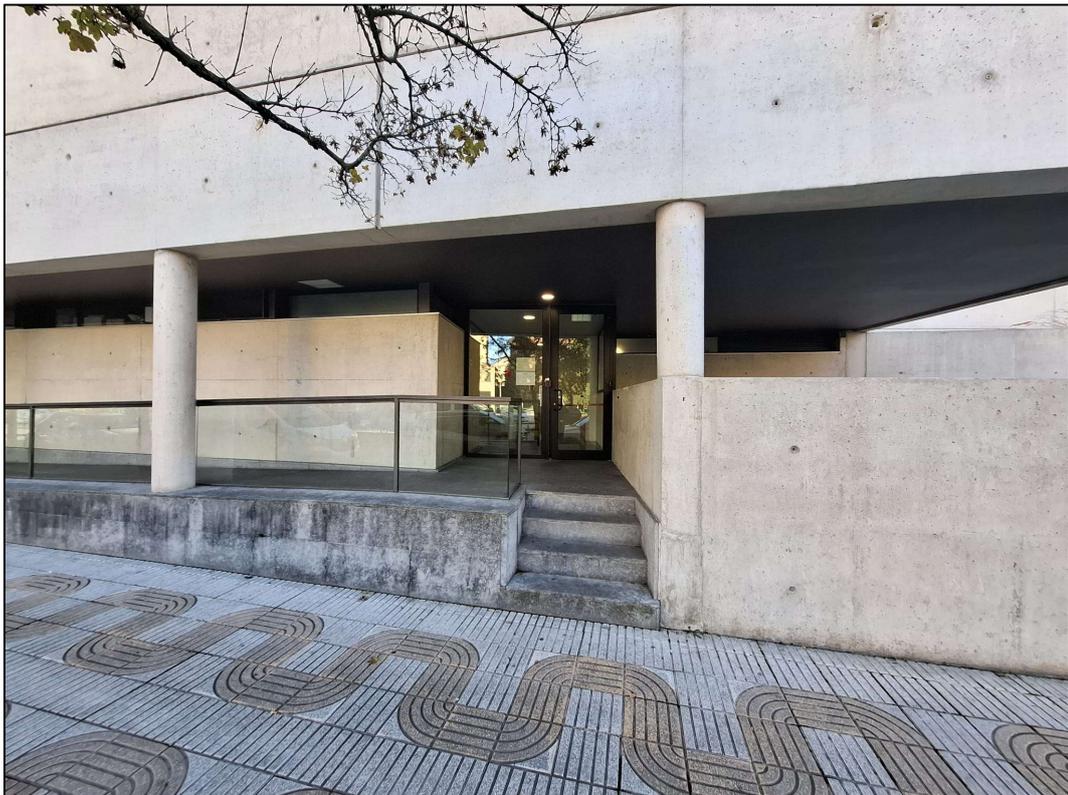
El acceso desde la Avenida Barañain a través de la rampa o escaleras existentes y de la puerta trasera de la cafetería, no resulta viable. Esta puerta constituye el único acceso peatonal a garajes para las personas propietarias del derecho de uso de las plazas de aparcamiento en el sótano -1 y -2 del edificio, por lo que dispone de un sistema de control mediante tarjeta, impidiendo su uso como acceso público.

Además, esta puerta da acceso a la parte trasera de la barra de la cafetería lo que dificultaría la circulación del personal o requeriría una modificación completa de la distribución actual (barra, almacén y baños) para habilitar el paso.

Opción A: DESCARTADA



Acceso desde puerta peatonal garajes



Puerta acceso peatonal a garajes



Control de accesos puerta peatonal garaje

- **Opción B. Acceso por fachada de Avda. Barañain**

El acceso por la fachada de la Avenida Barañain no resulta técnicamente viable, ya que debería ejecutarse desde algún punto de la rampa existente en dicha fachada, lo que impediría cumplir con el radio de giro mínimo exigido por la normativa para personas con discapacidad.

Además, la cota del suelo terminado de la actual cafetería se encuentra a una altura superior respecto a cualquier punto de la rampa de acceso de la Avenida Barañain, generando un desnivel que implicaría un escalón imposible de salvar desde el punto de vista técnico.

Opción B: DESCARTADA



Acceso desde rampa existente Avda. Barañain



Diferencia cotas entre rampa y suelo de "Espacio Café"

- **Opción C. Acceso por nueva rampa desde Avda. Barañain hasta plaza interior**

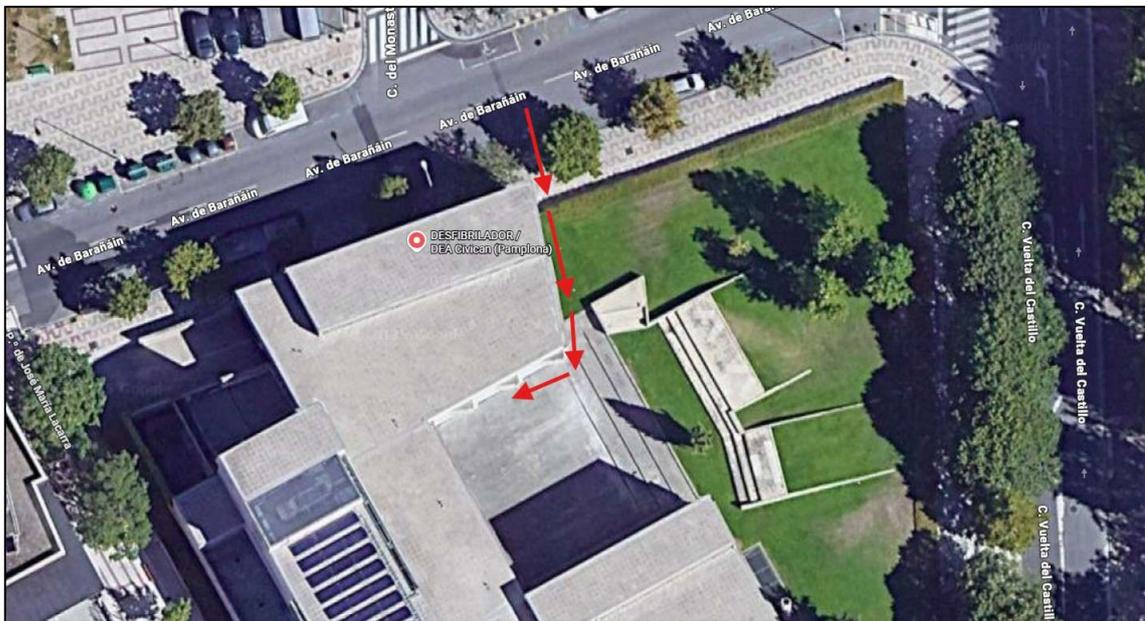
El acceso desde la Avda. Barañain hasta la plaza interior de CIVICAN y desde allí a "Espacio Café" a través de una de sus puertas podría ser viable técnicamente. Para ello sería necesario realizar una rampa que conecte la cota de la acera de la Avenida Barañain con la cota de suelo de la plaza

de CIVICAN y sustituir una de las tres puertas existentes que dan salida a la plaza como puerta de acceso público a “*Despacio Café*”.

Ello es factible porque la diferencia de cotas entre acera y plaza es poca y debido a la distancia existente, la pendiente de la rampa a priori cumpliría con los requisitos de % mínima de la normativa, así como también con el resto de condicionantes: anchura, barandilla, rodapié, terminación antideslizante entre otros.

La puerta de acceso debería ser automática e incorporar un dispositivo sincronizado de ventilación con la apertura de la puerta que cree una cortina de aire evitando corrientes, la entrada de polvo desde el exterior y pérdidas térmicas. No obstante, esta solución requiere un análisis detallado, ya que el techo del actual “*Despacio Café*” no dispone en principio de registro ni espacio suficiente para alojar dicho sistema.

Opción C VIABLE



Acceso desde nueva rampa Avda. Barañain



Inicio posible rampa desde Avda. Barañain



Final posible rampa con conexión plaza interior



Acceso Despacio Café a través de una de las tres puertas (inicialmente la puerta central)

La estimación económica para poder ejecutar esta solución sería la siguiente:

ESTIMACIÓN INVERSION OPCIÓN C

ESTIMACION COSTE EJECUCIÓN MATERIAL		62.191,80 €
Traslado llave acometida gas		
Corte muro hormigón parterre		
Vaciado tierra y relleno jardín		
Modificación instalación riego		
Impermeabilización rampa		
Nuevo muro hormigón		
Solera y baldosa rampa		
Barandilla y protecciones		
Adecuación escalones plaza		
Sustitución puerta por puerta automática vidrio		
Cortina de aire		
Iluminación exterior		
GG+BI		9.328,77 €
Gastos generales	5%	
Beneficio Industrial	10%	
IVA	21%	15.019,32 €

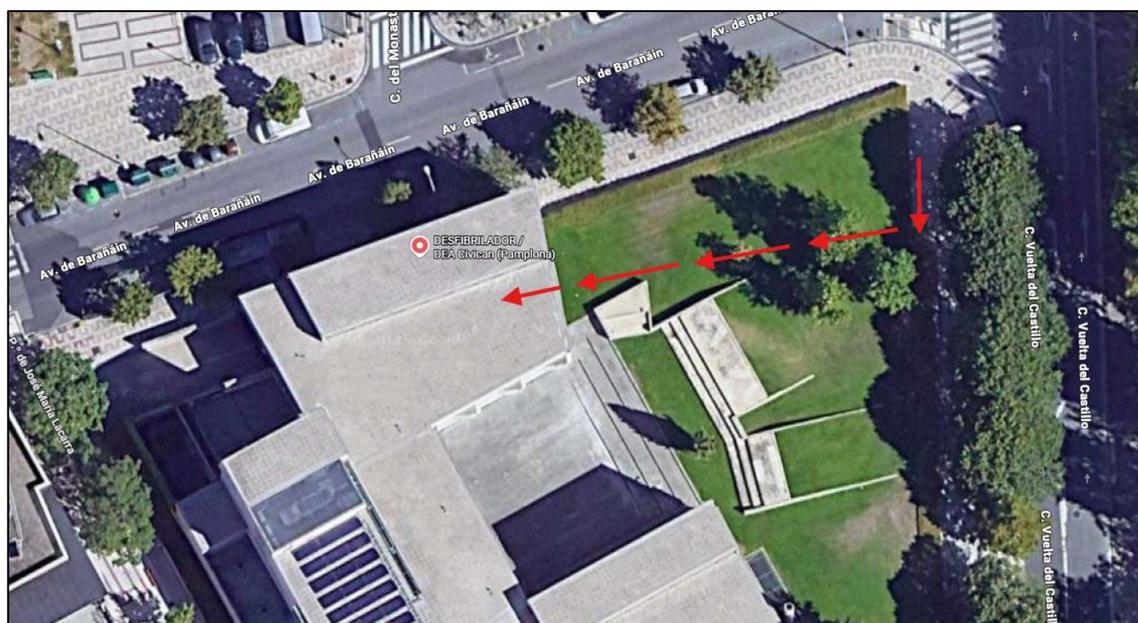
HONORARIOS PROFESIONALES		6.020,17 €
Memoria técnica	5%	
Dirección de obra	3%	
LICENCIAS Y PERMISOS		3.420,55 €
ICIO	5%	
Tasas	0,5%	
TOTAL ESTIMACIÓN INVERSION		95.980,60 €

- **Opción D. Acceso desde C/ Vuelta del Castillo**

El acceso desde la Calle Vuelta de Castillo sería únicamente posible atravesando el actual parterre hasta llegar a la fachada este de planta baja. La cota del parterre existente está 1,20m por encima de la cota de la acera y se accede actualmente a través de unos peldaños. Par habilitar la rampa sería necesario eliminar estos peldaños y crear una rampa de gran longitud hasta llegar a la fachada, lo que implica la eliminación de gran zona verde del actual de esa zona.

Posteriormente se requeriría la apertura de un hueco en el muro de hormigón de la fachada este, eliminar gran parte de cerramiento interior recientemente ejecutado en “Espacio Café” y habilitar una puerta automática con dispositivo de ventilación tipo cortina de aire con los mismos inconvenientes que en el caso de la opción C.

Opción D VIABLE



Acceso desde nueva rampa C/Vuelta del Castillo



Inicio posible rampa desde C/Vuelta del Castillo



Apertura hueco muro para posible acceso a Despacio Café

No se realiza un análisis detallado de esta alternativa dado que la inversión que requeriría, tanto por la longitud de la rampa necesaria a realizar como por la apertura de un hueco en fachada, implicaría un coste aproximado del doble que el de la opción C, lo que la hace inviable.

6. CONCLUSIONES

Tras el análisis de las diferentes alternativas para crear un segundo acceso para el público a “*Despacio Café*” directo desde el exterior, se determina que **únicamente la Opción C**, consistente en la ejecución de una nueva rampa desde la Avenida Barañáin hasta la plaza interior del edificio, resulta técnica y económicamente viable.

En caso de aprobación, sería necesario contratar a un técnico competente que elabore la memoria, los planos, el presupuesto definitivo y el estudio de seguridad, con el fin de tramitar la correspondiente licencia de obra ante el Ayuntamiento de Pamplona y éste de su visto bueno antes del inicio de los trabajos.

Responsable Inmovilizado

Fundación Caja Navarra