

# ANTEPROYECTO Y MEMORIA ECONÓMICA DEL EDIFICIO POLIVALENTE

## SOBRE LA PRESENTACIÓN PARA SOLICITAR FINANCIACIÓN

Un aspecto fundamental de cualquier proyecto, es poder acompañarlo de documentación que acredite su aceptación social e incluso la ilusión colectiva por el mismo. Y por ello creemos que, tan pronto como sea posible, se deberían dar los pasos de exposición pública para recabar este apoyo.

Pero este paso también requiere un modelo algo más elaborado que suscite muchas ilusiones y pocos impedimentos cosa que creemos no ocurre con el modelo actual y por ello no lo difundimos y mucho menos sin la autorización para hacerlo.

## SOBRE LA FUNCIONALIDAD

Nos parece correcto el planteamiento de las funciones del edificio: oficina de turismo, bar restaurante y servicios, sin embargo:

**El número de cabinas de WC** creemos que es insuficiente y en cada uno de los dos espacios masculino y femenino debiera haber dos de dichas cabinas, al menos en el espacio femenino además de contemplar varios urinarios masculinos.

De forma complementaria la apertura de estos dos espacios no debe dar abiertamente al porche sino que debiera haber un tabique de albañilería o de otros material que impidan el acceso visual al interior de estos espacios desde el porche .

Sobre el espacio de la oficina de información turística no aparece contemplado y creemos que

**El espacio reservado para la oficina de turismo no aparece definido:** creemos que debería ser no inferior a 20 m<sup>2</sup> y dotado de varios ordenadores de consulta con programas en varios idiomas. Sería un espacio complementario a la web turística.

**El espacio de cafetería restaurante adolece de una deficiencia fundamental por la que nunca sería autorizado como restaurante: las dimensiones de la cocina son inferiores incluso a muchas cocinas domesticas, no cumple los mínimos exigidos por la ley** y es insuficiente teniendo en cuenta el mobiliario complementario que la ley exige como sistemas de almacenaje y refrigeración. Entendemos que el espacio de cocina siguiendo la normativa legal, posiblemente no pueda ser inferior a 25m<sup>2</sup> .

El espacio de restaurante también es insuficiente si bien en caso de necesidad se podría ampliar con extensiones de cubiertos de madera a modo de porches cerrados.

**Sobre la vivienda.** Quizás escasa y sería interesante que pudiera disponer de otra habitación pero este es un aspecto secundario.

Dos observaciones complementarias que pueden influir en la superficie de la vivienda: no es necesario tanto espacio de terraza balcón por ser contrario al estilo de Lecina y de la zona y esta muy bien que en la fachada lateral no hay ninguna ventana ni puerta lo que permitiría en caso de necesidad una ampliación lateral.

## SOBRE EL EDIFICIO

Sin haber consultado el Plan de Ordenación urbana de Bárcabo en lo tocante a Lecina, pero a simple vista destaca negativamente:

La amplitud de la terraza no es acorde con los que se ve en la zona donde como máximo aparece algún balcón.

La construcción tendría que tener un revestimiento en piedra lo mas parecido a la de la zona, al menos en buena parte de las fachadas mas visibles.

Es interesante que una de las fachadas no tenga ventanas ni puertas por si fuera necesaria la ampliación algún día.

### **SOBRE LA UBICACIÓN Y EL ENTORNO**

Es importante que no queden espacios laterales sin utilidad por lo que debería estar lo más próximo a limite del solar pero teniendo en cuenta los márgenes legales (4 ó 5 m) y los espacios necesarios para la funcionalidad del edificio.

Habría que tener en cuenta el ajardinamiento del entorno para generar espacios agradables.

Habría que tener prevista la posible ubicación de un futuro centro de visitantes, reivindicación que en el municipio debemos comenzar a contemplar si queremos reforzar el atractivo y la rentabilidad de la opción turística.

### **CONCLUSION**

Las modificaciones recogidas en este documento pueden ser asumidas simplemente ampliando la planta baja sin que afecten a la parte de la vivienda. Ello lleva a un pequeño incremento presupuestario totalmente asumible aun teniendo en cuenta que al presupuesto de construcción hay que sumar el presupuesto de amueblamiento de las instalaciones de cocina y restaurante.

**Las modificaciones propuestas, especialmente las que hacen referencia a las normas urbanísticas y a la legalidad de las instalaciones de cocina, deben ser recogidas rápidamente para que el documento que se presente finalmente tenga las garantías de poder superara sin problemas el proceso de exposición pública, cosa que el documento actual creemos que no superaría.**