

Nº P.J.A.: 678/2016**Nº Expediente: 353631/2016****Asunto:** Estado actual del Quiosco Bar del Parque de la Granja. Zaragoza**INFORME**

A la vista del pase de la oficina Económico-Jurídica de Servicios Públicos en relación a las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco con uso de bar situado en el Parque de la Granja, dado en expediente 168778/2016, de fecha 19 de febrero de 2016, se ha renunciado a la ocupación y explotación del quiosco y en consecuencia se encuentra actualmente vacante, desde el Servicio de Parques y jardines y girada la correspondiente visita se informa:

1.- Descripción del edificio

Se trata de una edificación con estructura de hormigón armado y cerramientos de fábrica de ladrillo que dispone de una sola planta con forma hexagonal. El interior de la edificación es utilizado exclusivamente por el personal que trabaja en el quiosco, a excepción de la superficie que alberga los servicios, que ocupa parte de la construcción y que dispone de acceso independiente separado por sexos.

En cuanto a la imagen exterior, se trata de una edificación de una sola planta con paramentos de ladrillo pintada en diferentes colores, los diferentes huecos disponen de carpintería y cerrajería metálica pintada.

**Superficies:**

Superficie construida	54 m2
Superficie útil	42 m2

El espacio interior se distribuye en dos zonas una de ellas se destina a aseos para el público y otra al uso propio del quiosco con diferentes estancias cuyo uso ha evolucionado en el tiempo en función de las distintas necesidades, así, encontramos la zona destinada a bar y servicio de barra que se abre a la superficie de terraza a través de grandes huecos que se cierran con persianas metálicas (también se cierra con este sistema una pequeña superficie que rebasa, en una pequeña parte, la planta de la edificación) y la superficie destinada a cocina, uso que se ha abandonado utilizandola como zona de almacenaje.



2.- Estado de conservación y obras a realizar

El edificio se ha encontrado en uso hasta hace poco tiempo.

La carpintería metálica que cierra los huecos y los pilares de la construcción aparecen pintados.

La fachada, en una vista más cercana, presenta una instalación eléctrica (parte de la cual es de iluminación exterior)



En el interior se observa lo siguiente:

A simple vista se aprecia la ejecución, "improvisada" según necesidades de las diferentes instalaciones (con la consiguiente precariedad de las mismas).

Por otro lado, se utilizan para almacenaje estancias no previstas para ello como la antigua cocina.

Se observan humedades en la parte superior de algunos paramentos y parte inferior del forjado de cubierta, tanto en la zona de quiosco bar como aquella destinada a aseos para el público. En este últimos espacio se aprecia el inadecuado encarcelamiento de la carpintería de acceso a los mismos.

2.1. Para la necesaria reforma se analizan los siguientes aspectos:

Estado exterior y limpieza. Es necesaria una limpieza previa del conjunto y pintura exterior e interior. La fachada esta cubierta de grafitis, por lo que es necesario pintar.

Cubierta: No se ha accedido pero debe comprobarse su estado.

Estructura: Buen aspecto aparente.

Albañilería: es necesario el arreglo de tabiques interiores, pavimentos y alicatados.

Instalaciones: Las instalaciones de fontanería, saneamiento, alumbrado y electricidad deben actualizarse.

Carpintería: es necesaria una actuación global en las carpinterías interiores.

Otros: Obras de adecuación de accesibilidad al aseo interior

capítulos	OBSERVACIONES
Cubierta	Debe comprobarse su estado
Estado exterior	Intervención en fachadas y pintura
Estructura	Buen estado aparente
Cerramientos	Buen estado aparente
Solados	Actualizaciones puntuales
Alicatados	Actualizaciones puntuales
Instalación fontanería	Debe actualizarse
Instalación saneamiento	Debe actualizarse
Instalación contra incendios	Debe actualizarse
Instalación eléctrica	Deben actualizarse
Alumbrado	Debe actualizarse
Carpintería	Deben renovarse la carpintería interior.
Barreras arquitectónicas	Intervención necesaria en Baños

Las obras a realizar comprenden los siguientes capítulos:

1. Actuaciones previas de comprobación de instalaciones de fontanería y saneamiento.
2. Reparaciones de albañilería.
3. Carpintería interior.
4. Carpintería exterior.
5. Pintura interior y exterior con eliminación de grafitis.
6. Supresión de barreras arquitectónicas en los baños
7. Instalación eléctrica: petición de condiciones de suministro, instalación de enlace, CGP, emergencias mecanismos y pruebas.
8. Instalación contra incendios.
9. Instalación de saneamiento.
10. Instalación de fontanería.
11. Seguridad y salud.

2.2. En cuanto a las acometidas exteriores y a los servicios existentes en la zona del Parque de La Granja donde se emplaza, se analizan los siguientes servicios relativos a las instalaciones:

- Abastecimiento
- Red contra incendios
- Saneamiento
- Red de residuales
- Telecomunicaciones
- Red riego general
- Aspersión y difusión



A la vista de todos ellos podemos resumir que:

SERVICIO	OBSERVACIONES
Abastecimiento	No afecta. Debe de darse de alta.
Red contra incendios	No tiene
Saneamiento	No afecta. Debe de darse de alta.
Telecomunicaciones	No afecta. Debe de darse de alta.
Red riego general	No afecta
Red aspersión y goteo	No afecta
Arbolado	No afecta
Red eléctrica baja tensión	No afecta
Alumbrado	No afecta
Red Gas	No afecta. Debe de darse de alta

Como conclusión informamos que es un quiosco que ha tenido ocupación y actividad recientemente por lo que tiene las acometidas preparadas pendientes de una mínima actualización.

3.- Varias observaciones relativas a instalaciones.

En la visita realizada se pudo recoger la siguiente información:

- El quiosco dispone de toma de agua de la red general y contador (no accesible desde el exterior)
- Dispone de acometida eléctrica (se desconocen las condiciones concretas de la misma)
- Se desconoce el estado de la instalación de saneamiento pero al estar en funcionamiento hasta hace poco tiempo se presume que está conectada a la red municipal.
- Se desconoce si dispone de contenedor para la eliminación de residuos.
- En cuanto a los extintores que se encuentran en el quiosco, se desconoce su estado y validez, siendo necesario que se encuentren en perfecto estado para una posible futura utilización.
- No dispone de aseo para personas con movilidad reducida.

4.- La estimación económica aproximada de las obras de rehabilitación del quiosco bar del Parque de la Granja asciende a **18.024,82 euros**.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO:

1. Actuaciones previas: 157,50 euros

1.1. Comprobación de instalaciones de fontanería y saneamiento: 157,50 euros

2. Adecuación del estado de la edificación: 7.591,50 euros

2.1. Reparaciones de albañilería: 1.260 euros

2.2. Carpintería interior: 1.680 euros

2.3. Carpintería exterior: 661,50 euros

2.4. Pintura interior y exterior con eliminación de grafitis 1.050 euros.

2.5. Supresión de barreras arquitectónicas. 2.940 euros.

3. Adecuación de instalaciones: 4.473 euros

- 3.1. Instalación eléctrica: petición de condiciones de suministro, instalación de enlace, CGP, emergencias mecanismos y pruebas: 1.942,50 euros
3.2. Instalación contra incendios: 378,00 euros
3.3. Instalación de saneamiento: 787,50 euros
3.4. instalación de fontanería: 1.365 euros

4. Seguridad y salud: 262,50 euros

- 4.1. Seguridad y salud: 262,50 euros

Total Ejecución Material: 12.484,50 euros

13% GG: 1.662,98 euros

6% BI: 749,07 euros

Suma de GG y BI: 2.412,05 euros

Suma: 14896,55 euros + 3.128,27 euros (21% IVA)

Total Presupuesto de Contrata: 18.024,82 euros

5.- Conclusión:

Dado el carácter de la consulta, en referencia al conocimiento del estado actual de la edificación por parte de Servicios Públicos a efectos de la realización de gestiones en lo que respecta a sus competencias, se ha girado esta visita, de la cual junto con lo escrito en párrafos anteriores, se desprende que la edificación objeto de este informe, deberá ajustarse a las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental a las que hace referencia el apartado 1 del artículo 254 del Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Urbanística de Aragón, respondiendo así, sin valorar otras circunstancias, a lo requerido.

Dando una respuesta más concreta al objeto de la consulta, y de conformidad con el citado precepto, se concluye la posibilidad de continuar con la utilización del quiosco, objeto de inspección, una vez ejecutada la reforma y actuaciones necesarias de la edificación y sus instalaciones en los términos del presente informe y conforme al precepto indicado anteriormente y a la normativa que resulte de aplicación.

Se comenzará con la reforma de los aseos, de manera que sean accesibles para personas con movilidad reducida, así como la reforma y adecuación a la normativa en vigor de aplicación de la instalación eléctrica, y todo aquello (resto de instalaciones y patologías de la construcción) que implique garantizar la seguridad de las personas, para continuar con el desarrollo de la actividad además, se habrá de:

- Comprobar el estado de la cubierta, realizando la limpieza y reparaciones que resulten necesarias para su correcto funcionamiento.
- Reparar las patologías existentes en los cerramientos y forjado de cubierta, como humedades, que puedan comprometer la integridad de la construcción.
- Se habrán de realizar las actuaciones necesarias para que tanto la edificación como sus instalaciones cumplan con la normativa de aplicación en vigor, lo que supone el Acondicionamiento del local para el uso de bar y la obtención de la correspondiente licencia.

En Zaragoza, a 23 de enero de 2017

VB El Jefe del Servicio

Fdo: Julio López Blázquez

El Arquitecto del Servicio

Fdo: Federico Pellicer Raz

OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Unidad de Dominio Público

Quiosco del Parque de La Granja, informe de 23 de enero de 2017

PRESUPUESTO APROXIMADO

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

REHABILITACIÓN DEL QUIOSCO BAR Parque de la Granja

CAPITULO 1. Actuaciones previas:	157,50 euros
CAPITULO 2. Adecuación del estado de la edificación:	7.591,50 euros
CAPITULO 3. Adecuación de instalaciones:	4.473 euros
CAPITULO 4. Seguridad y salud:	262,50 euros

Total Ejecución Material: 12.484,50 euros

13% GG: 1.662,98 euros

6% BI: 749,07 euros

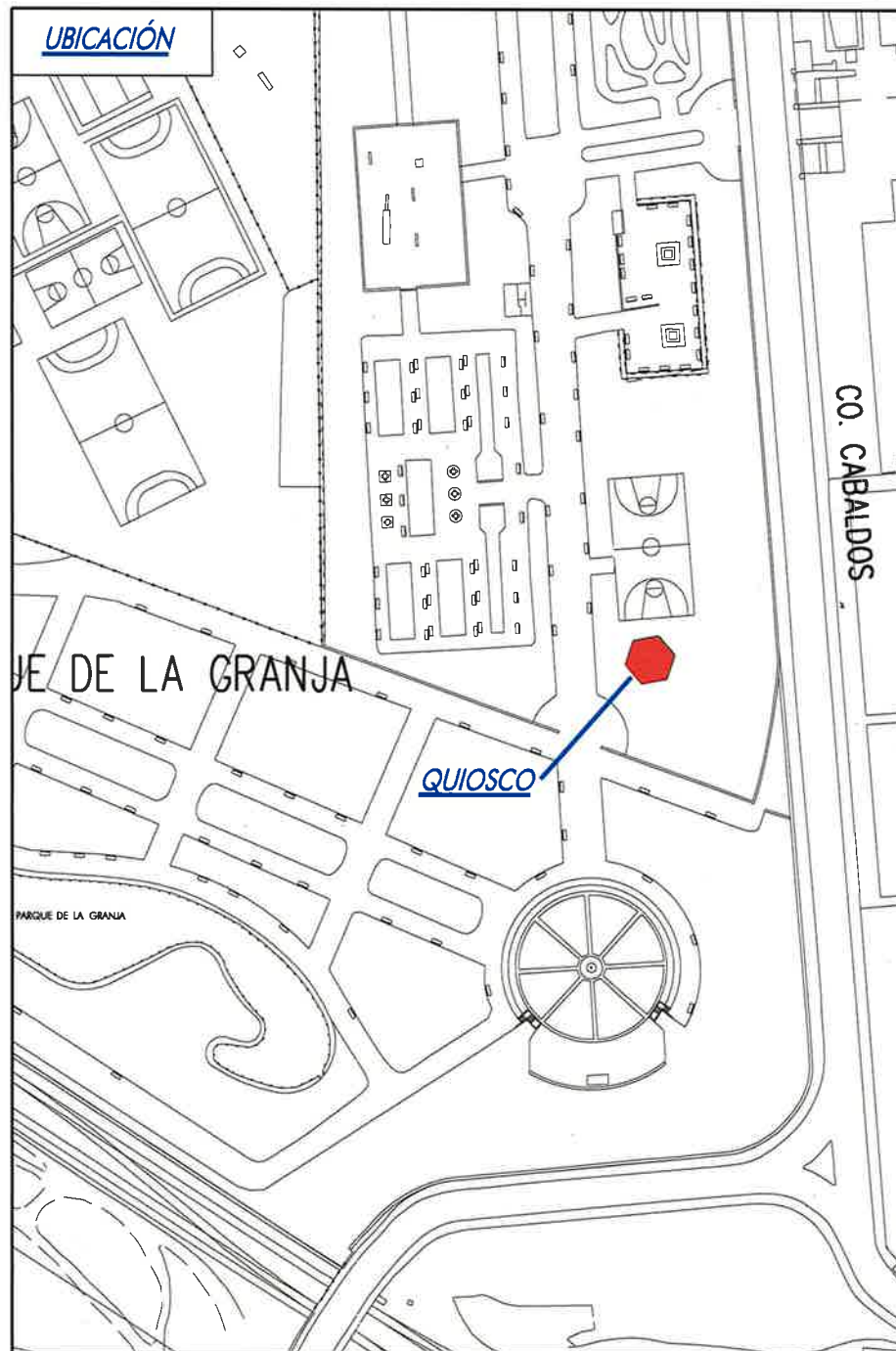
Suma de GG y BI: 2.412,05 euros

Suma: 14896,55 euros + 3.128,27 euros (21% IVA)

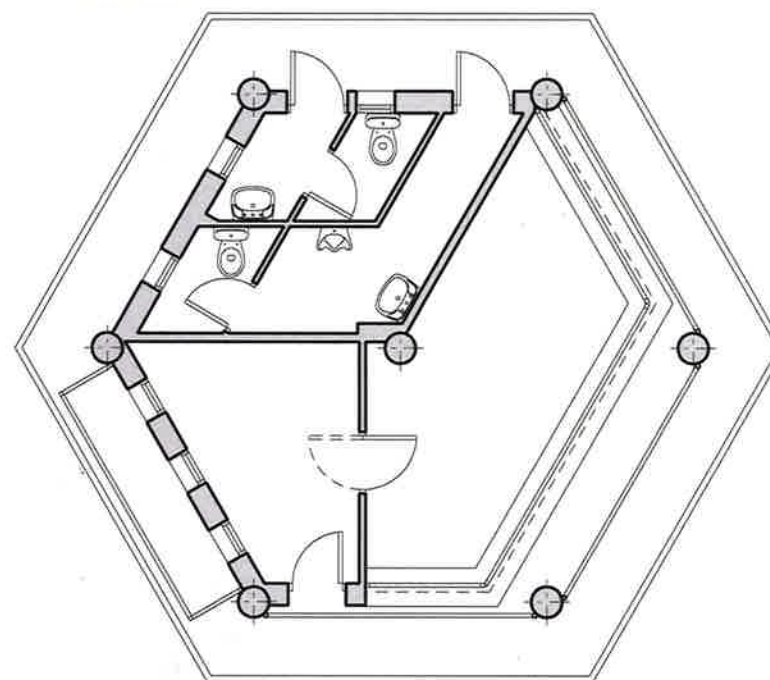
Total Presupuesto de Contrata: 18.024,82 euros

Quiosco del Parque de La Granja, informe de 23 de enero de 2017

PLANOS



CROQUIS



BAR PARQUE LA GRANJA
PARQUE LA GRANJA

