

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

FASE II.

LOTE 1

UBICACIÓN: PASEO DE LA CONSTITUCIÓN

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

SEPTIEMBRE / 2020

0010

Asunto: Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación del Quiosco situado en el Paseo Constitución.

Número de Lote: Lote 1

Número de control: 0010

Emplazamiento: Paseo Constitución



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en Paseo Constitución, dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 29 de mayo de 2020, se emite el siguiente informe.

INFORME

1. Descripción del edificio

Edificio de uso BAR situado en el Paseo de la Constitución, nº 39, en el tramo comprendido entre calles San Ignacio de Loyola y Mariano Escar.

El edificio se ubica, al igual que todo el paseo, sobre la cubrición del cauce del río Huerva a su paso por el centro de Zaragoza.

En su origen la edificación contaba con churrería propia, de la cual queda la forma del espacio central destinado a tal fin a la que se añadía la barra perimetral exterior. También quedan la salida de humos de la antigua chimenea en su parte central, hoy clausurada y cerrada con una pieza ornamental de remate en el centro de la cúpula del edificio.

Actualmente el quiosco-bar se encuentra en servicio, destinado a la actividad de bar, limitándose a la expedición de bebidas y snacks o algún aperitivo.

La edificación original presenta una planta hexagonal compuesta por una zona de barra de atención al público de 18'85 m² útiles, una pequeña estancia de trabajo de 5'50 m² útiles, utilizados todos ellos únicamente por el personal del quiosco. En el almacén de 4'80 m² útiles existe un registro en el techo por el que se accede mediante una escalera portátil tipo barco a un almacén en altillo, bajo la cubierta con una superficie aproximada de 20 m² útiles.

Hacia la zona sureste del quiosco original se anexa un velador cubierto destinado al uso público, con una superficie de 35'15 m² útiles. Este velador se encuentra elevado en torno a 15 cm respecto al nivel del Paseo.

Tanto la zona de la barra como el velador cubierto cuentan con accesos independientes desde el exterior, en el caso del velador cubierto mediante dos puertas batientes, una en cada extremo, según se representa en los planos del informe. La barra de atención al público se abre al velador cubierto mediante tres huecos en toda su longitud. El velador cubierto dispone de carpinterías replegables en sus tres frentes que permiten cerrar o abrir el espacio al exterior según la climatología lo permite.

El establecimiento no dispone de aseos propios. A la persona que lo solicita se le entrega una tarjeta de apertura del aseo público adaptado para personas de movilidad reducida, ubicado al final del tramo del propio paseo unos metros más adelante en dirección sur.

La zona de terraza exterior se distribuye por la zona central del paseo, en torno al establecimiento. El número de veladores autorizados en la actualidad es de 50, distribuidos a ambos lados del quiosco y junto a los parterres existentes, dejando en todo caso zona libre para la circulación de las personas.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total: 64'30 m²
- Superficie aproximada construida: 71'80 m²
- Situación de uso actual: Ocupado

1.1 Sistema estructural

La edificación original consta de estructura de perfiles de acero de sección rectangular o cilíndrica, según casos, en los pilares y techo de planta baja y en el volumen de la cubierta, con acabado esmaltado en las partes vistas.

1.2 Cubierta

Los faldones de la cubierta de planta hexagonal se resuelven interiormente con bandas de chapa estirada y protegidas frente al fuego con mortero ignífugo y exteriormente con piezas rectangulares de membrana asfáltica autoprotegidas solapadas entre sí, fijadas previsiblemente a entablado de madera inferior.

La cubierta se remata superiormente con pieza de chapa de acero que hace las veces de pieza de salida de extracción de humos o elemento de ornamentación.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

Su cerramiento exterior a nivel inferior del mostrador corrido de barra de bar se trata de ladrillo caravista, acabado pintado. Sobre el mostrador exterior, los tres huecos se cierran mediante sendas persianas enrollables de lamas de chapa de acero con acabado esmaltado. Sobre las tres persianas exteriores existen sendos toldos enrollables.

El volumen del velador cubierto está constituido por perfiles autoportantes de aluminio y doble acristalamiento con protección solar y luna exterior de vidrio laminar, en el techo, y carpinterías practicables o fijas de aluminio con doble acristalamiento con vidrio exterior laminar, en los cerramientos verticales.

Las particiones y hoja interior de cerramientos se estiman de ladrillo cerámico revestido. Los paramentos verticales interiores están revestidos con enlucido de yeso pintado en la cara interior del cerramiento de ladrillo caravista, en las particiones del almacén y en el paramento de la barra bajo el mostrador; con alicatado cerámico y paneles de chapa de aluminio en el espacio de manipulación de alimentos; con vidrios espejado en el fondo de la zona de la barra; y con listones de madera resaltadas bajo el mostrador de atención al público en el velador cubierto.

Todas las estancias de planta baja tienen falso techo de friso de madera machihembrada acabado esmaltado en blanco, dispuesto entre perfilería de acero esmaltado también en blanco.

1.4 Pavimentación

Los solados interiores son de baldosa de gres en el almacén y en la zona de manipulación de alimentos, de tablero hidrófugo de madera en la zona de la barra y en el almacén bajo cubierta y de gres en el velador cubierto.

Por último, el pavimento del espacio ocupado por los veladores es el propio del Paseo de la Constitución por baldosas hidráulicas a tres colores.

1.5 Instalaciones

La construcción dispone de las siguientes instalaciones:

- Abastecimiento de agua desde la red municipal, con el contador alojado en una arqueta situada en el solado del almacén.
- Evacuación de agua con acometida a la red municipal.
- Instalación eléctrica, con la caja del contador en el cerramiento exterior de ladrillo caravista y el cuadro de mando situado en el almacén.
- Instalación térmica con dos bombas de calor independientes compuestas cada una por una unidad interior situada en el velador cubierto y una unidad exterior situada en el almacén bajo cubierta, adosada en la parte baja de su cerramiento y ventilada directamente al exterior a través de una rejilla dispuesta en la cubierta.
- Instalación de protección contra incendios compuesta por extintores e iluminación de emergencia y señalización.

2. Estado de conservación y obras a realizar

De acuerdo al deber de conservación establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 así como en la normativa urbanística de Aragón, concretamente en el 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 de Urbanismo de Aragón, se deben mantener las edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Por todo ello y en vistas a realizar una nueva concesión, se deberán realizar las actuaciones oportunas para dar cumplimiento a la normativa en vigor. Tras realizar visita de inspección, se señalan las actuaciones que se relacionan a continuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran resultar necesarias.

La actuación de mayor entidad a realizar es la creación de aseos para los usuarios del quiosco. Se dotará con al menos un aseo accesible. Se describe junto con el resto de actuaciones a continuación.

2.1 Sistema estructural

En defecto de actuaciones más profundas, se considera que el estado de conservación general de la estructura de perfiles de acero es bueno, sin apreciarse signos de oxidación en los elementos visibles.

El sistema estructural empleado para la futura ampliación o para la zona de aseos es libre, siempre teniendo en cuenta el tratamiento de conjunto con la pieza existente.

2.2 Cubierta

La cubierta se encuentra en buen estado aparente, no apreciando humedad por filtración ni otros síntomas de degradación. No obstante, se observan en la zona inferior de parte de los faldones algunas de las piezas de membrana asfáltica autoprottegida con falta de adherencia y/o solape entre ellas. Se deberá revisar la cubierta y sustituir o recolocar las piezas desprendidas o con falta de solape y comprobarse posteriormente la estanqueidad de la misma.

La pieza metálica de remate superior de la cubierta presenta oxidaciones puntuales. Se debe eliminar el esmalte desprendido y oxidación actual mediante lijado y proteger toda la pieza nuevamente con esmalte para metales.

Para la posible ampliación el tipo de cubierta es libre, siempre teniendo en cuenta el tratamiento de la nueva pieza con el conjunto existente.

2.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

Todos los elementos a sustituir, renovar o colocar, así como la imagen final del conjunto deberá ser acorde a los criterios estéticos definidos en el Documento.

Los cerramientos exteriores de ladrillo caravista no presentan fisuras o grietas, únicamente se aprecian desprendimientos puntuales de la pintura de acabado en una banda de unos 30 cm de altura junto al pavimento del paseo.

Los cerramientos exteriores existentes, así como los de la ampliación se regirán por los criterios estéticos señalados. Para ellos, como mínimo, se propone su pintado en color negro, tanto en los paramentos de fábrica como las cerrajerías que forman la fachada exterior y la colocación de un revestimiento mínimo del 20% y máximo del 80% de la superficie de fachada, con paneles de madera natural, paneles de fibras de madera tipo Trespa o similar o mediante listones de madera. En el caso de que a través de los listones se vea el cerramiento original (por ejemplo, de ladrillo), este se pintará de negro como el resto de la fachada.

Esta madera deberá ser madera con certificado de origen de plantaciones con gestión forestal sostenible, según los criterios de sostenibilidad definidos en el Documento.

Las persianas enrollables de acero y el resto de cerrajería se encuentran en buen estado de conservación, pero deberán adecuarse a la estética del conjunto pintadas en negro. Para eso, toda la cerrajería exterior (puertas, ventanas, persianas etc.) deberán ser pintadas en color negro. Se comprobará que puertas y ventanas cierran correctamente y se repararán en caso de que no lo hagan.

Las carpinterías y vidrios que forman la pérgola del velador cubierto existente se encuentran en buen estado de conservación. Por ello, si no se decide ampliar el espacio destinado para velador cubierto se permite el mantenimiento de su configuración actual. En el caso de ampliación de este espacio, la pérgola deberá ser sustituida en su totalidad y tratada de forma unitaria, configurado una nueva imagen de acuerdo con los criterios estéticos señalados.

Los toldos traseros deberán ser eliminados, ya que no se adecuan a los criterios estéticos definidos y en la actual distribución no cumplen ninguna función.

La pintura de acabado del enlucido de yeso de la cara interior de los cerramientos opacos y de las particiones presenta manchas debidas a un uso normal. Se deben repintar los paramentos verticales de enlucido de yeso con pintura acrílica o similar en las superficies sin mobiliario, electrodomésticos o aparatos fijos propios de la actividad.

El resto de los revestimientos verticales presentan un estado adecuado, aunque el

espacio interior se ceñirá al documento de criterios estéticos, adecuando los paramentos interiores verticales visibles desde el exterior en la zona de bar mediante paneles de fibras orientadas OSB. El resto de paramentos interiores deberán ser pintados o revestidos de acuerdo con los criterios.

2.4 Pavimentación

Los pavimentos interiores presentan un estado de conservación aceptable, sin perjuicio de su necesidad de limpieza. Únicamente, en la zona de acceso a la barra de atención al público y al almacén existen varias baldosas de gres fracturadas. Deberán ser repuestas por piezas nuevas del mismo formato y características.

Respecto a la zona de aseos se deberá pavimentar con un pavimento de fácil limpieza.

Para mejorar las condiciones de accesibilidad universal al velador cubierto, de uso público, se debe ejecutar una rampa y meseta exterior junto a la puerta sur de entrada, con menor desnivel respecto al pavimento exterior, que cumplan los parámetros establecidos en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, modificando las rasantes del pavimento del bulevar junto al acceso.

2.5 Servicios higiénicos accesibles

El quiosco carece de aseo propio de uso público. Se deberá ejecutar un aseo accesible para personas en silla de ruedas, que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa de aplicación, con acceso desde el exterior.

Se admitirá la disposición de un único aseo accesible para personas en silla de ruedas para ambos sexos.

Como emplazamiento preliminar y sin perjuicio de un estudio más pormenorizado se propone, en el caso de ejecución de un aseo de obra su situación adosada al cerramiento noroeste.

2.6 Instalaciones

Las instalaciones se encuentran en buen estado general. Deberán hacerse las oportunas modificaciones para integrar todas las instalaciones del nuevo aseo o de la posible ampliación.

No obstante, se deberán revisar y realizar las operaciones de reparación que resulten pertinentes, asegurando su correcto funcionamiento y obteniendo los boletines y certificados oportunos.

La instalación de protección contra incendios debe complementarse con señal de SALIDA normalizadas y luminaria de alumbrado de señalización y emergencia sobre cada una de las dos puertas de salida del velador cubierto y con una luminaria de alumbrado de emergencia sobre la puerta de salida al exterior desde la zona de la barra de atención al público.

2.7 Rótulo

Se señalará en un lugar visible el nombre del quiosco mediante un rótulo de letras corpóreas de dimensiones 60 cm. de altura como máximo.

2.8 Áreas de movimiento

Se definen dos áreas de movimiento del edificio en las que se delimitan las actuaciones a realizar para la colocación de los veladores, pérgolas o posibles ampliaciones de los quioscos. Todas estas actuaciones se desarrollarán bajos los criterios estéticos definidos en el Documento.

Área de movimiento de la superficie cerrada: Se trata de la zona en la que el edificio podría ser completado mediante una ampliación del propio edificio o mediante la instalación de una pérgola acristalada permanente con el fin de conseguir un espacio interior cerrado.

En esta área de movimiento se ubicará la necesaria ampliación para la creación de al menos un aseo accesible para los usuarios.

Dada las características formales del edificio para su ampliación se define el área de movimiento de superficie cerrada completando la forma hexagonal exterior definida por la actual pérgola acristalada.

Por ello, se define que cuando la ampliación a realizar no suponga la ocupación total del área de movimiento, la ampliación se adosará a continuación de la pérgola acristalada sin dejar ningún espacio de separación y ocupará el mismo ancho que esta.

Dado el interés por la conservación de la edificación en cuanto a modificaciones interiores de la distribución que puedan realizarse se deberán conservar los elementos característicos del quiosco original como elementos de estructura, cerrajería, etc. con el fin de preservar las características espaciales y arquitectónicas del quiosco original.

Área de movimiento de terraza: Es el área susceptible de ser ocupado con la colocación de mesas a modo de terraza velador. En esta zona se permitirán la colocación de pérgolas con cortavientos o toldos y su colocación no deberá afectar al arbolado o vegetación existente.

La superficie ocupada por la ampliación o por la pérgola y el número de veladores, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento. No obstante, con carácter provisional se estima que el número de veladores a instalar podría acercarse a **50**.

3. Resumen de las actuaciones a realizar

A modo de resumen de lo mencionado en el punto anterior, sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran ser necesarias, se deberán realizar las actuaciones que se relacionan a continuación.

- Revisión de la cubierta, sustitución o recolocación de las piezas desprendidas o con falta de solape y comprobación posterior de la estanqueidad.
- Esmaltado de pieza de remate superior de cubierta.
- Sustitución de piezas de terrazo o gres fracturadas en barra y almacén.
- Pintado exterior de la fachada del quiosco con pintura negra.
- Pintado de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes en negro.
- Colocación de un revestimiento exterior, mín. 20% de la sup. de fachada con paneles de madera natural, paneles de fibras de madera tipo Trespa o similar o mediante listones de madera.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Eliminación de los toldos existentes.
- Formalización mediante nueva construcción de la pieza de aseos siguiendo los criterios estéticos integrado con el conjunto de la edificación existente.
- Creación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la instalación de los aseos.
- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles.
- Colocación de revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.
- Ejecución de rampa y meseta accesible o modificación de la rasante del pavimento junto a la puerta de entrada sur al velador cubierto.
- Revisión y, en su caso, actualización de las instalaciones de electricidad, protección contra incendios, abastecimiento de agua y evacuación de aguas.
- Colocación de señal de SALIDA normalizada y luminaria de señalización-emergencia en puertas de salida del velador cubierto y colocación de luminaria de señalización-emergencia sobre la puerta de salida de la zona de la barra.

Dichas obras se deberán reflejar en la correspondiente documentación técnica, firmada por técnico competente, que deberá presentarse para la obtención de las autorizaciones o títulos habilitantes oportunos. En dicha documentación se deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa relacionada, fundamentalmente, la normativa estructural, el Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas del Ayuntamiento de Zaragoza y los reglamentos de instalaciones. Se deberá prestar especial atención a la necesidad de obras relacionadas con la normativa sectorial en materias de bares. La anterior relación de obras se entiende sin perjuicio de la necesidad de realizar actuaciones adicionales derivadas del cumplimiento de la normativa.

Así mismo, se deberán presentar los certificados de final de la obra así como los boletines o certificados de las instalaciones que sean necesarios.

4. Valoración de las actuaciones a realizar

La valoración aquí contenida es aproximada y no vinculante y se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que resulten necesarias.

No incluye honorarios profesionales ni equipamiento interior asociado al uso de bar, que pudiera ser necesario.

RESUMEN DE PRESUPUESTO APROXIMADO

CONCEPTO	VALORACION
1. Actuaciones previas	510,00 €
<i>Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes</i>	270,00 €
<i>Levantado de toldos, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.</i>	240,00 €
2. Cubierta	2.450,00 €
<i>Revisión de la cubierta, sustitución o recolocación de las piezas desprendidas o con falta de solape y comprobación posterior de la estanqueidad.</i>	2.450,00 €
3. Pavimentos	2.120,00 €
<i>Sustitución de piezas de terrazo o gres fracturadas en barra y almacén.</i>	620,00 €
<i>Ejecución de rampa y meseta accesible o modificación de la rasante del pavimento junto a la puerta de entrada sur al velador cubierto y colocación de señales SIA a ambos lados de la puerta.</i>	1.500,00 €
4. Aseos accesibles	24.450,00 €
<i>Formalización mediante nueva construcción de la pieza de aseos siguiendo los criterios estéticos integrado con el conjunto de la edificación existente.</i>	18.250,00 €
<i>Creación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la instalación de los aseos.</i>	6.200,00 €
3. Cerramientos, carpintería y cerrajería	6.380,00 €
<i>Esmaltado de pieza de remate superior de cubierta.</i>	150,00 €
<i>Pintado interior del quiosco mediante aplicación de dos manos de pintura plástica lavable, incluso mano de imprimación y plastecido.</i>	470,00 €
<i>Pintado exterior de la fachada del quiosco con pintura negra, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.</i>	160,00 €
<i>Pintado de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes en negro, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.</i>	1.370,00 €
<i>Colocación de revestimiento exterior, 20% de la superficie de fachada, con paneles de listones de madera.</i>	2.290,00 €
<i>Revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.</i>	1.240,00 €
<i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>	700,00 €
5. Instalaciones (excluido nuevos aseos)	1.100,00 €
<i>Revisión y adecuación de instalaciones de fontanería y saneamiento.</i>	300,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación eléctrica.</i>	500,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios.</i>	300,00 €
6. Gestión de residuos	190,00 €
7. Seguridad y salud	750,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	37.950,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	45.160,50 €
IVA (21%)	9.483,71 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	54.644,21 €

5. Fotografías del estado actual

Vistas exteriores



Vistas interiores





Instalaciones



6. Conclusiones al informe

Con motivo de analizar el estado actual de la edificación del quiosco-bar con uso de bar situado en el Paseo de la Constitución, nº 39 de Zaragoza, 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, y de conformidad al citado precepto, se concluye la necesidad de realizar las actuaciones anteriormente relacionadas, en los términos señalados en este informe y con adecuación a la normativa que resulte de aplicación.

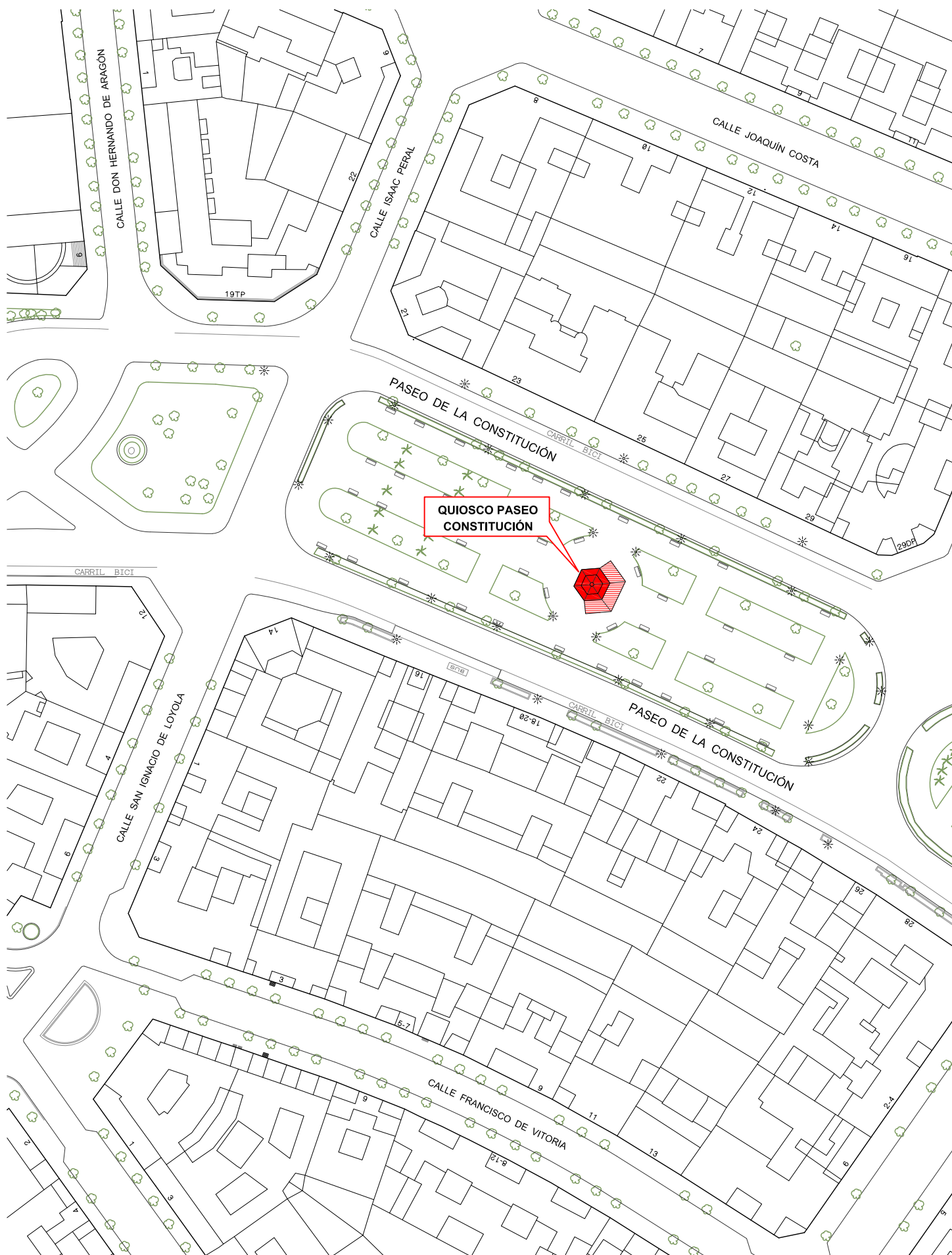
Zaragoza, a septiembre de 2020

El arquitecto

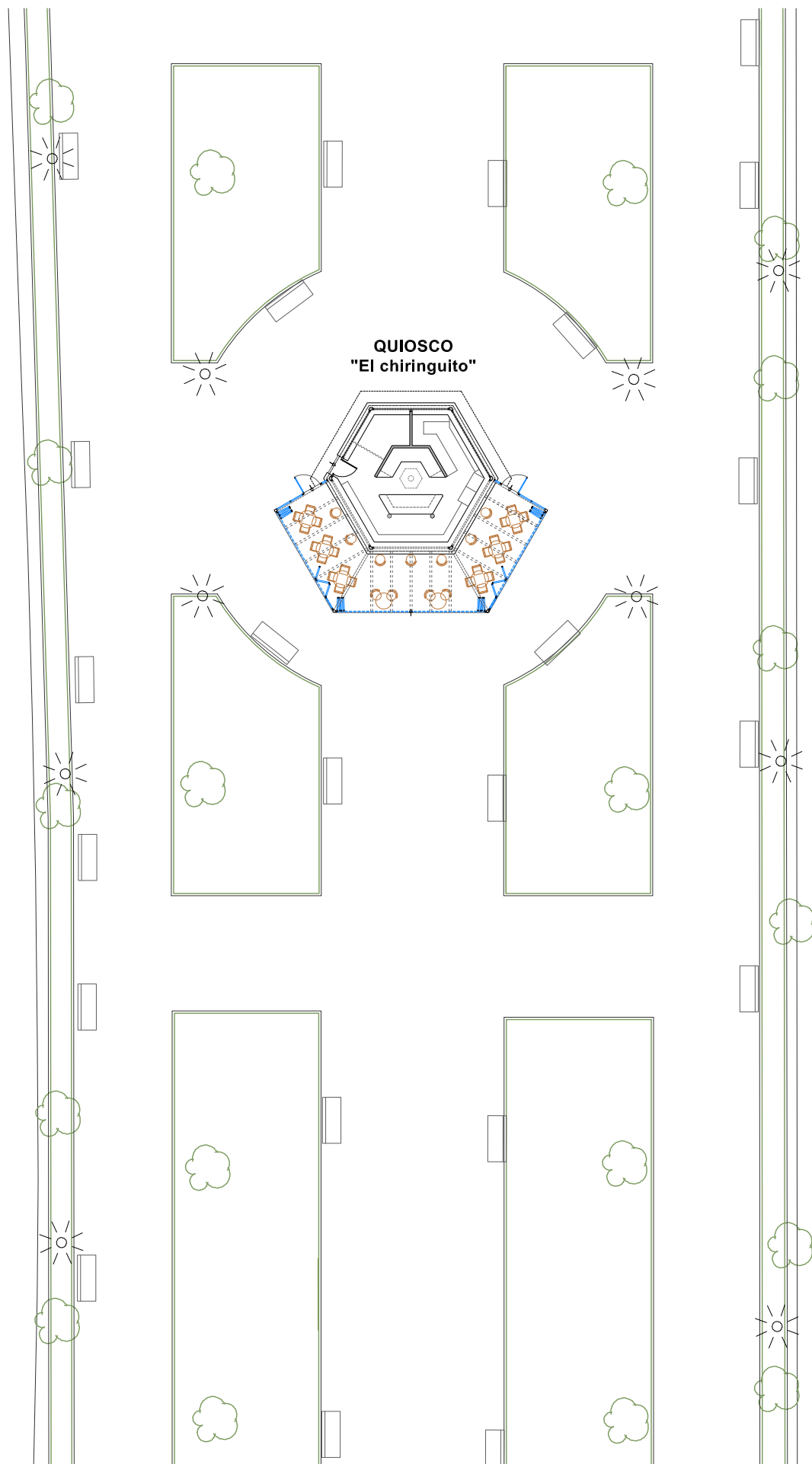


Daniel Moreno Domingo

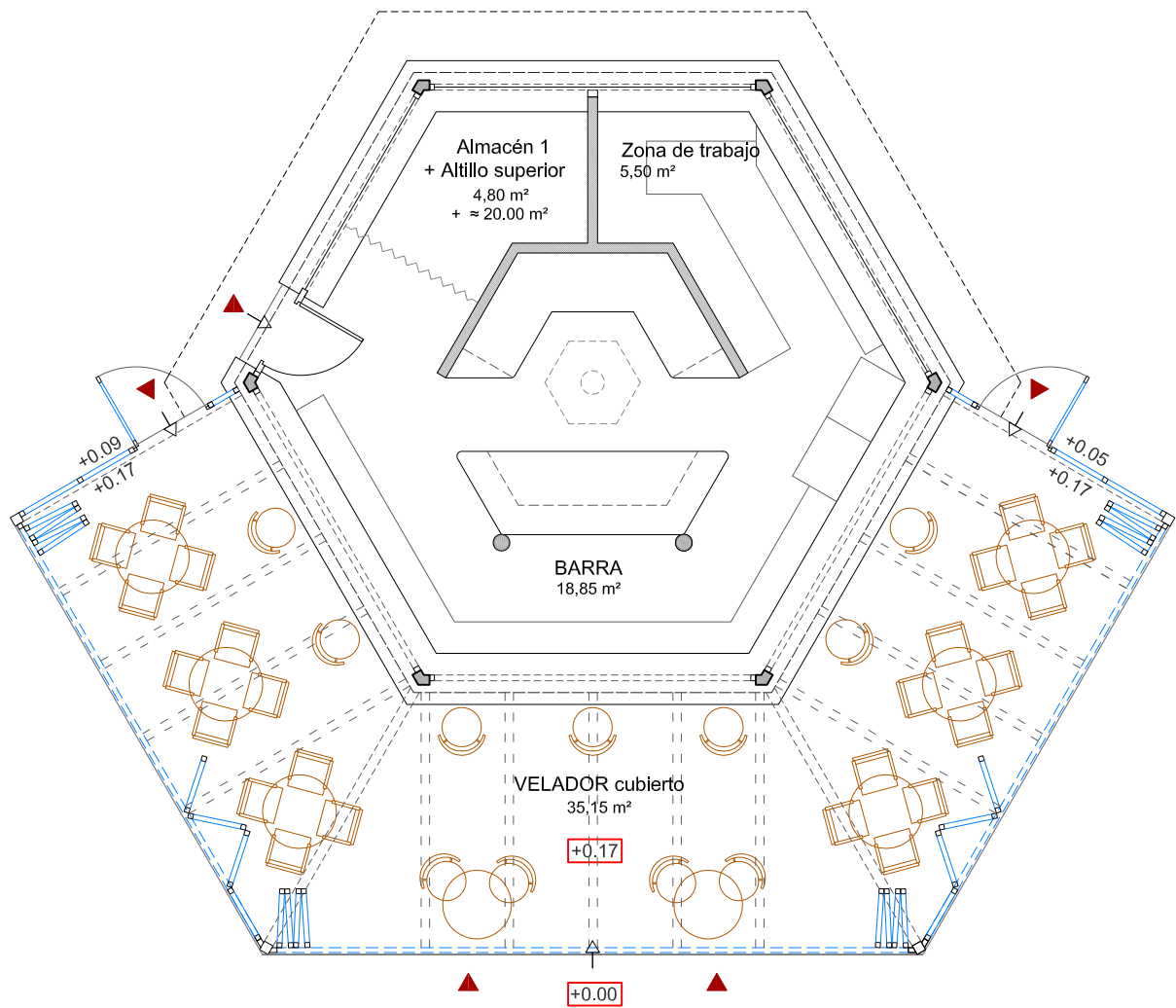
Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.



PASEO DE LA CONSTITUCIÓN



PASEO DE LA CONSTITUCIÓN



**ÁREA DE MOVIMIENTO
DE SUPERFICIE CERRADA**

Sup. Quiosco actual = 73.00 m²

Sup. de ampliación = 50.00 m²

Sup. Área movimiento superficie
cerrada **TOTAL = 123.00 m²**

**QUIOSCO
"El chiringuito"**

**ÁREAS DE MOVIMIENTO
DE TERRAZA**

Sup. Área mov. de terraza = **250 m²**
Mesas previstas: 50 mesas (de 4 sillas)

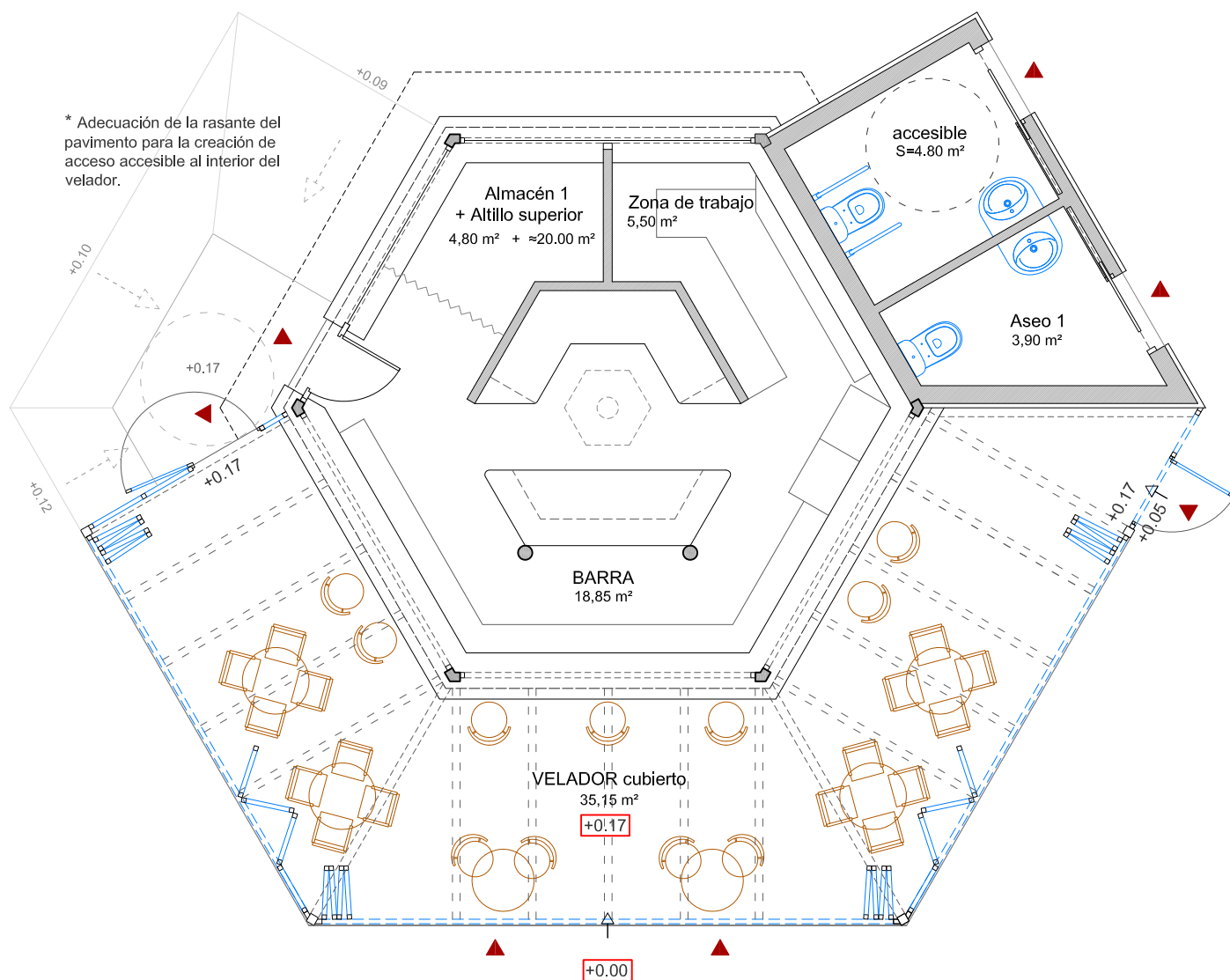
Leyenda de áreas de movimiento:

ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUPERFICIE CERRADA

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE TERRAZA

Superficie de ampliación.

NOTA: Cuando la ampliación a realizar no suponga la ocupación total del área de movimiento, la ampliación se adosará a continuación de la pérgola acristalada sin dejar ningún espacio de separación y ocupará el mismo ancho que esta.



NOTA: Cuando la ampliación a realizar no suponga la ocupación total del área de movimiento, la ampliación se adosará a continuación de la pérgola acristalada sin dejar ningún espacio de separación y ocupará el mismo ancho que esta.