

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

FASE II.

LOTE 3

UBICACIÓN: PARQUE DELICIAS C/ MOSÉN ANDRÉS VICENTE

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

SEPTIEMBRE / 2020

0037

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

Número de Lote: Lote 3

Número de control: 0037

Emplazamiento: Parque Delicias, cerca c/ Mosén Andrés Vicente



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Delicias, dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 8 de junio de 2020, se emite el siguiente informe.

INFORME

1. Descripción del edificio

Edificio de uso BAR situado en el Parque Delicias, cercano a la calle Mosén Andrés Vicente.

Actualmente el quiosco se encuentra desocupado. El uso inicial previsto es de bar, sin cocina. El interior es de uso privado, únicamente para el personal del quiosco a excepción de la zona destinada a aseos que es de uso público, con acceso independiente desde el exterior.

La edificación presenta una planta rectangular, compuesta por una zona de estancia de bar de unos 39 m² útiles, un espacio de barra de atención al público de 9'83 m² útiles, y una zona de trabajo de manipulación de alimentos de 9'85 m² útiles, junto a este espacio se encuentra un almacén de unos 6 m² útiles. Todos estos espacios interiores son utilizados todos ellos únicamente por el personal del quiosco. En un lateral y con acceso desde el exterior se encuentran dos aseos de unos 3'70 m² útiles y 7'95 m² útiles los cuales no están adaptados para personas con movilidad en silla de ruedas.

El edificio posee muros exteriores de fábrica de ladrillo en tres de sus frentes, salvo en la parte frontal que ocupa todo el espacio público interior que se abre mediante un doble cerramiento, primero uno acristalado interior plegable (actualmente quedan pocos elementos) y una puerta plegable metálica exterior corredera y plegable que se encuentra vandalizada cerrada en la actualidad mediante cadena y candado.

En el lateral sur, el cerramiento de ladrillo produce una oblicuidad para ubicar la puerta de acceso privado al interior del quiosco.

El quiosco se encuentra ubicado en un gran espacio ajardinado del parque Delicias con un espacio de velador pavimentado en su parte frontal. Se eleva sobre este unos 10 cm con un escalón en su fachada principal.

La zona de terraza exterior se distribuye ocupando este espacio pavimentado que se adosa a uno de los andadores principales del parque.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total: 79'70 m²
- Superficie aproximada construida: 110 m²
- Situación de uso actual: Desocupado

1.1 Sistema estructural

La edificación consta de estructura de hormigón armado y cerramientos de fábrica de ladrillo.

1.2 Cubierta

El quiosco cuenta con una cubierta plana, no pudiendo comprobarse en la visita el tipo de capa de protección y de impermeabilización existente.

Cuenta con dos aleros contruidos mediante losas de hormigón que protegen tanto la puerta lateral de acceso privado al quiosco como toda la parte frontal de acceso público.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

El edificio cuenta con un cerramiento uniforme exterior de muros de fábrica de ladrillo con acabado pintado.

Este mismo tipo de cerramiento divide la parte pública de la privada en el espacio interior, mientras que en la zona de la barra se encuentra alicatada con azulejo cerámico de gres de pequeñas dimensiones. Este revestimiento se repite en la parte frontal inferior de la barra de bar.

Los paramentos verticales interiores están revestidos con enlucido de yeso pintado. La zona de trabajo interior se encontraba alicatada en su totalidad, mientras que el acabado interior de la zona de aseos no pudo ser comprobado en la visita realizada al no poder acceder a los mismo.

La carpintería exterior tiene como principal elemento la persiana metálica que cierra el espacio público de bar. Sus divisiones son correderas y plegables que se recogen en los laterales del cerramiento de ladrillo. Se componen de chapa metálica microperforada en la mitad de sus elementos de forma alterna, dando una sensación de opacidad desde el exterior y permitiendo la iluminación y la visión desde el interior.

El resto de la carpintería la componen las puertas de acceso al quiosco y a los aseos, estando toda la carpintería con acabado pintado en color verde. No posee otros elementos como puertas de registros de instalaciones.

1.4 Pavimentación

Los solados interiores son de baldosa tipo terrazo, no se pudo comprobar el pavimento de la zona de almacén ni de los aseos al no poder acceder a ambos espacios. Mientras que el pavimento del espacio ocupado por los veladores es el propio del Parque Delicias realizado con baldosas de hormigón.

1.5 Instalaciones

El quiosco en la actualidad no cuenta con ninguna instalación que pueda dar servicio.

- En la visita no se pudo encontrar la toma de agua y verificar si dispone de contador.
- No dispone de contador de consumo de electricidad en el exterior de la construcción.
- No se pudo conocer la solución existente y funcionamiento actual del saneamiento y vertido de la eliminación de residuos.
- No cuenta con extintores, señalización o iluminación de emergencia.

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 edificación actual se encuentra en un estado de vandalización y sin mantenimiento alguno en los últimos años. Si bien la parte estructural y el cerramiento de ladrillo del edificio se encuentran en un estado de conservación aceptable se hace necesaria una rehabilitación integral de todos los demás elementos e instalaciones del quiosco.

Además, se dotará de al menos un aseo accesible. Todo ello 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 hormigón armado es bueno, debiendo ser revisada y comprobada que no se vea afectada por filtraciones en zonas no visibles.

2.2 Cubierta

El quiosco cuenta con una cubierta plana, formada en su parte estructural por viguetas y bovedillas de hormigón. A la cubierta principal no se pudo acceder en la visita sin poder comprobar el tipo de capa de protección y de impermeabilización existente.

Se aprecian lesiones por filtraciones en la cara interior del forjado de cubierta en distintas zonas (zona de bar y zona de trabajo).

Estas lesiones pueden ser causadas por un mal funcionamiento de los sumideros o por su obstrucción, así como por daños en la impermeabilización. Deberá revisarse la cubierta, limpiando los elementos de evacuación de agua o sustituyendo aquellos deteriorados y revisar y reparar su impermeabilización.

Además, los aleros de hormigón que protegen tanto la puerta lateral de acceso privado al quiosco como toda la parte frontal de acceso público deberán ser limpiados, saneados e impermeabilizados de nuevo.

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 fábrica de ladrillo no presentan fisuras o grietas, de importancia, se aprecian desprendimientos de la pintura de acabado en una banda de unos 30 cm de altura junto al pavimento inferior y multitud de grafitis y pintadas en todas sus caras.

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.

Como posible mejora del aspecto exterior y a modo de buscar su integración en el espacio verde en el que se encuentra, según se contempla en el Documento de "Criterios estéticos" se plantea la posibilidad de incorporar un muro vegetal a la edificación.

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.

La persiana metálica plegable existente y el resto de cerrajería exterior se encuentran deterioradas, con zonas oxidadas y sin cerraduras utilizables. Deberán ser subsanadas y arregladas o sustituidas de acuerdo con la estética del conjunto.

Las carpinterías de las ventanas de la zona de trabajo y del almacén, así como las puertas correderas que conforman el primer cierre de la zona pública se encuentran vandalizadas, sin cristales y en muchos elementos sin la propia carpintería. Todas ellas deberán ser sustituidas en su totalidad y tratada de forma unitaria, configurado una nueva imagen de acuerdo con los criterios estéticos señalados.

Los cerramientos revestimientos interiores presentan casi los mismos daños que los exteriores. Humedades, desprendimientos del material, daños y múltiples pintadas.

Las partes visibles de ladrillo interior deberán ser limpiadas pudiendo conservar su aspecto natural o ser pintadas.

El resto de particiones interiores deberán ser rehabilitadas en su totalidad, de acuerdo con el documento de criterios estéticos, adecuando los paramentos interiores verticales visibles desde el exterior en la zona de barra mediante paneles de fibras orientadas OSB. El resto de paramentos interiores deberán ser pintados o revestidos de acuerdo con los criterios.

Además, se deberá reparar o renovar los falsos techos existentes, actualmente desprendidos y rotos en gran parte y se deberá vaciar de materiales y escombros acumulados en el almacén.

2.4 Pavimentación

Los pavimentos interiores presentan un estado de conservación deteriorado, deberán ser limpiados y subsanadas las partes dañadas o proceder a su renovación por completo.

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

2.5 Servicios higiénicos accesibles

El quiosco actual no cuenta con aseos accesibles para personas con movilidad reducida ni en silla de ruedas. Se deberán ejecutar dichos aseos. Para ello se modificará la distribución existente de manera que resulten finalmente dos aseos, separados por sexos, pero uno de ellos adaptado para personas con movilidad reducida de uso mixto para dichas personas.

Para su correcta adecuación se deberá garantizar el cumplimiento de las anchuras y orientación exigidas en la puerta de acceso al aseo accesible según exige el CTE.

2.6 Instalaciones

Respecto a las instalaciones, se deberán renovar y realizar las operaciones de reparación que resulten pertinentes en todas las instalaciones, asegurando su correcto funcionamiento y obteniendo los boletines y certificados oportunos.

La instalación eléctrica del quiosco deberá renovarse obteniendo los certificados y boletines oportunos. Así mismo, se deberá comprobar el estado de la red de saneamiento y reparar los daños existentes en su conexión a la red municipal tanto de la zona destinada a trabajo y barra como de la zona destinada a aseos.

Por otro lado, deberá ejecutarse la instalación de protección contra incendios colocando los elementos que resulten de aplicación tales como extintores, señalización o iluminación de emergencia.

2.7 Rótulo

Se señalizará 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 bajo 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 ampliar un espacio interior cerrado.

En este caso del quiosco del Parque Delicias, dado su interés de conjunto con el proyecto del propio parque y por la relación con los otros dos quioscos de similares características se considerará la ampliación del edificio solamente mediante la instalación de una pérgola acristalada, anexa o exenta del edificio.

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 de 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 **40**.

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.

- Reparación de cubierta y elementos de evacuación de agua pluviales, asegurando su correcto funcionamiento y la completa estanqueidad de la cubierta.
- Pintado exterior de la fachada del quiosco con pintura negra.
- 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.
- Reparación o sustitución de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes y pintado en negro.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior.
- Reforma y rehabilitación del espacio de aseos. Creación de al menos un aseo accesible.

- Rehabilitación integral de los paramentos interiores de la zona de barra, trabajo y almacén.
- Sustitución de falsos techos interiores dañados.
- Sustitución de piezas de pavimento interior dañadas o renovación completa del pavimento.
- Colocación de revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.
- Comprobación y reparación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la edificación.
- Renovación de instalación eléctrica, ejecución de instalación interior de abastecimiento y evacuación de aguas. Ejecución de instalación de protección contra incendios.

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.

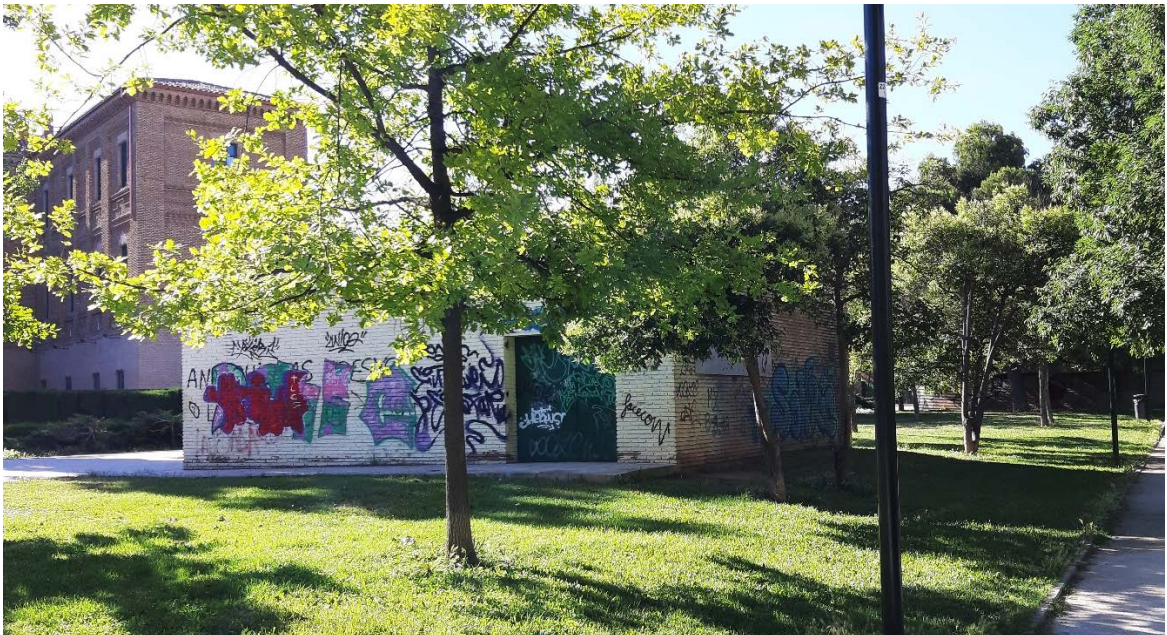
No incluye honorarios profesionales ni equipamiento interior asociado al uso de bar, que pudiera ser necesario.

RESUMEN DE PRESUPUESTO APROXIMADO

CONCEPTO	VALORACION
1. Cubierta	3.370,00 €
<i>Reparación de cubierta y elementos de evacuación de agua pluviales, asegurando su correcto funcionamiento y la completa estanqueidad de la cubierta.</i>	3.370,00 €
2. Reforma interior	35.950,00 €
<i>Limpieza general del interior de la construcción, con carga y transporte de los escombros a vertedero autorizado.</i>	1.600,00 €
<i>Reforma y rehabilitación del espacio de aseos. Creación de al menos un aseo accesible.</i>	15.950,00 €
<i>Rehabilitación integral de los paramentos interiores de la zona de barra, estancia bar, trabajo y almacén.</i>	12.800,00 €
<i>Sustitución de falsos techos interiores dañados</i>	2.400,00 €
<i>Sustitución de piezas de pavimento interior dañadas o renovación completa del pavimento.</i>	3.200,00 €
3. Cerramientos, carpintería y cerrajería	16.810,00 €
<i>Pintado exterior de la fachada del quiosco con pintura negra, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.</i>	1.370,00 €
<i>Reparación o sustitución de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes y pintado en negro.</i>	9.380,00 €
<i>Colocación de revestimiento exterior, 20% de la superficie de fachada, con paneles de listones de madera.</i>	4.360,00 €
<i>Revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.</i>	1.000,00 €
<i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>	700,00 €
4. Instalaciones	6.100,00 €
<i>Comprobación y reparación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la edificación.</i>	600,00 €
<i>Renovación de instalación eléctrica, ejecución de instalación interior de abastecimiento y evacuación de aguas.</i>	5.000,00 €
<i>Ejecución de instalación de protección contra incendios.</i>	500,00 €
5. Gestión de residuos	400,00 €
6. Seguridad y salud	1.300,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	63.930,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	76.076,70 €
IVA (21%)	15.976,11 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	92.052,81 €

5. Fotografías del estado actual

Vistas generales



Vistas exteriores



Vistas interiores





Cocina / almacén



6. Conclusiones al informe

Con motivo de analizar el estado actual de la edificación del quiosco-bar con uso de bar situado en el Parque Delicias, cerca de la calle Mosén Andrés Vicente, 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.

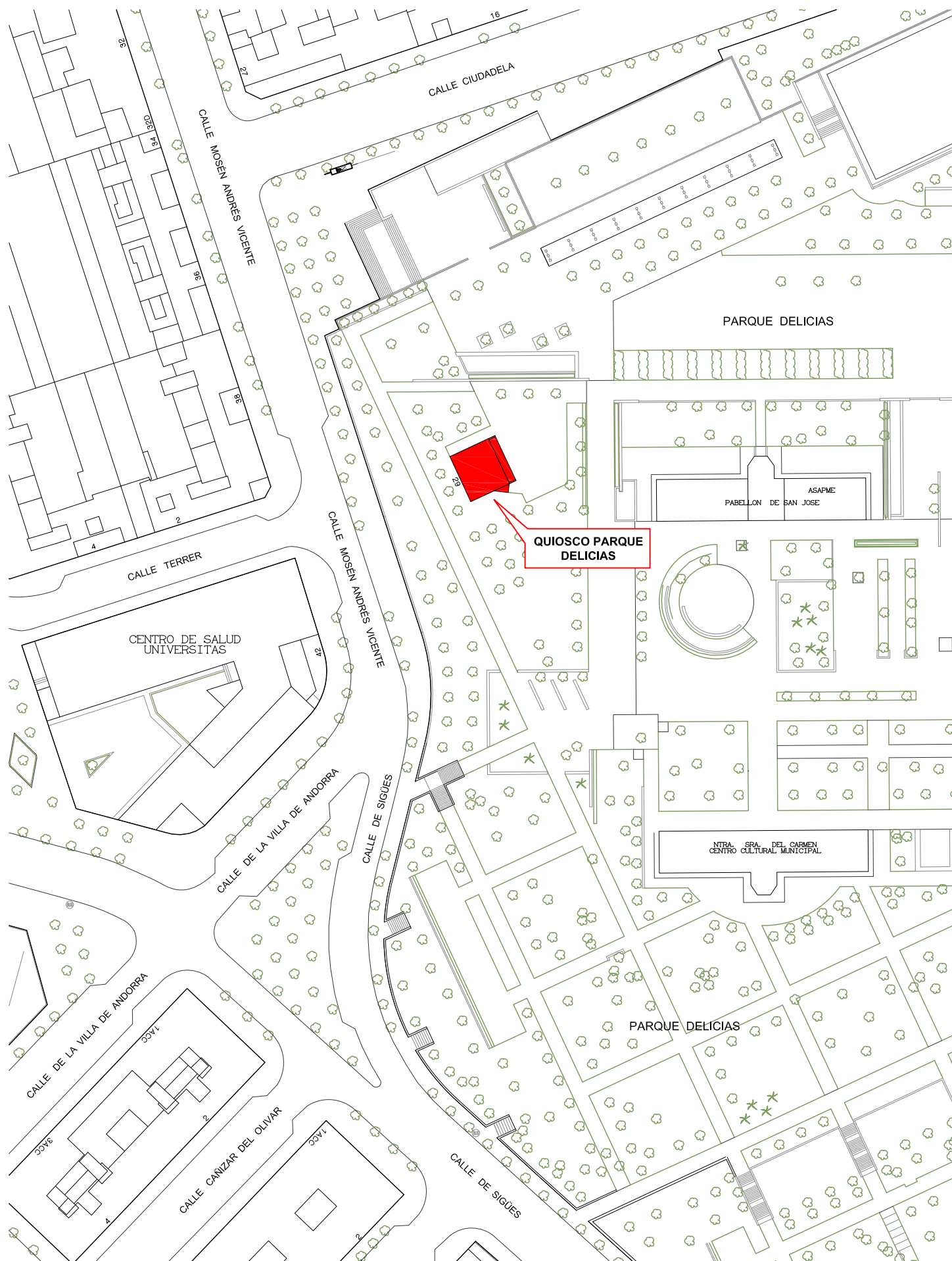
Zaragoza, a septiembre de 2020

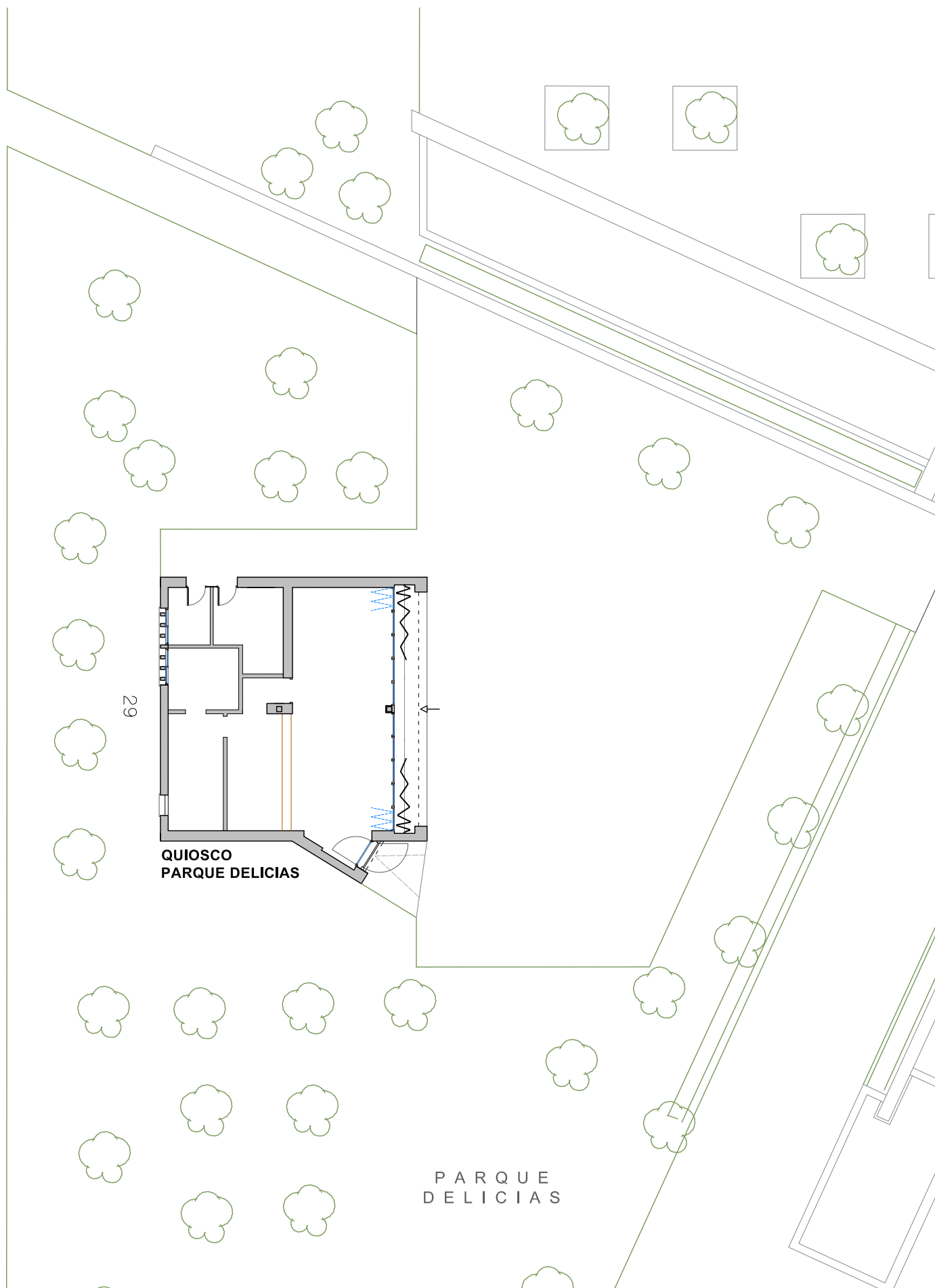
El arquitecto

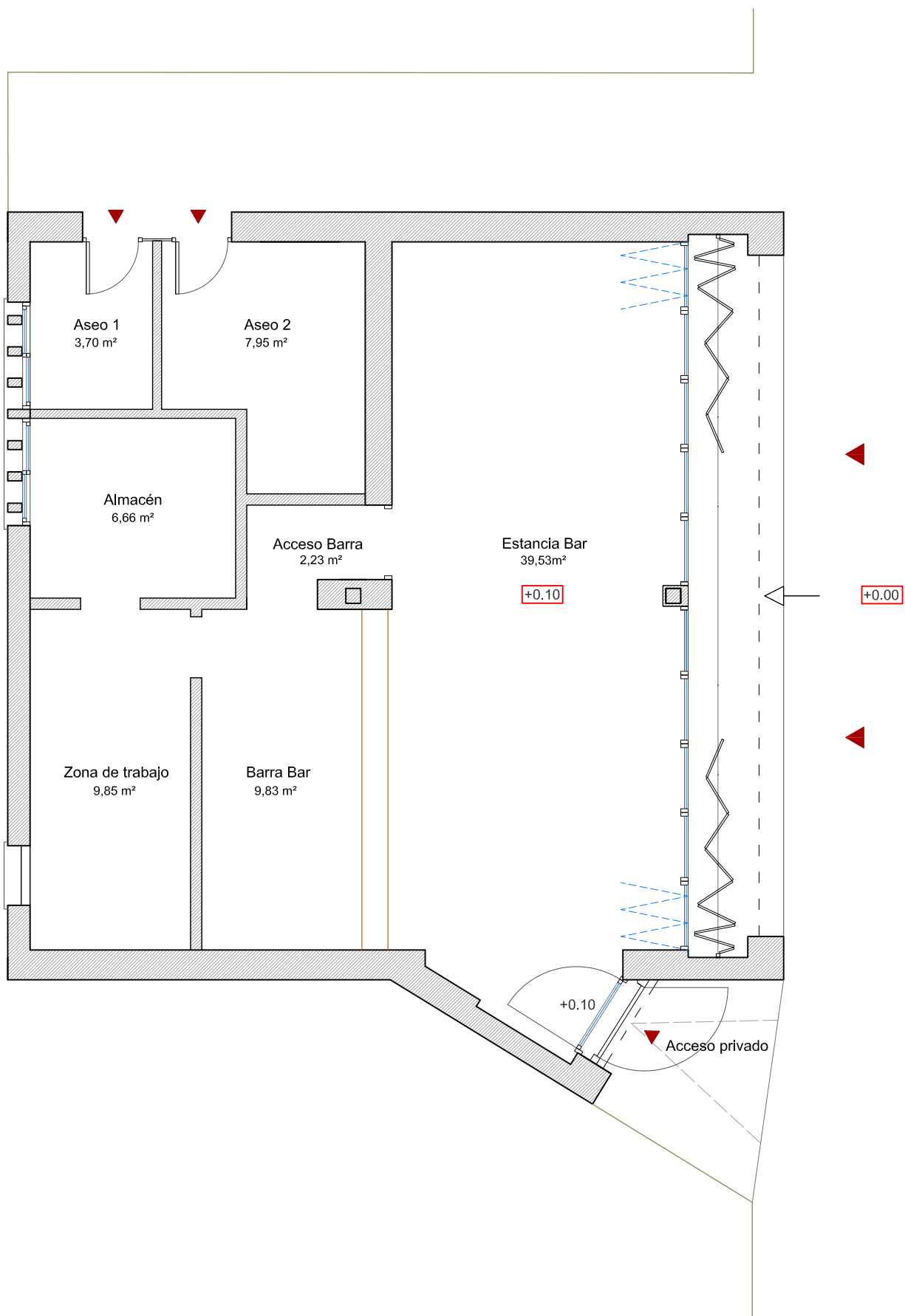


Daniel Moreno Domingo

Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.





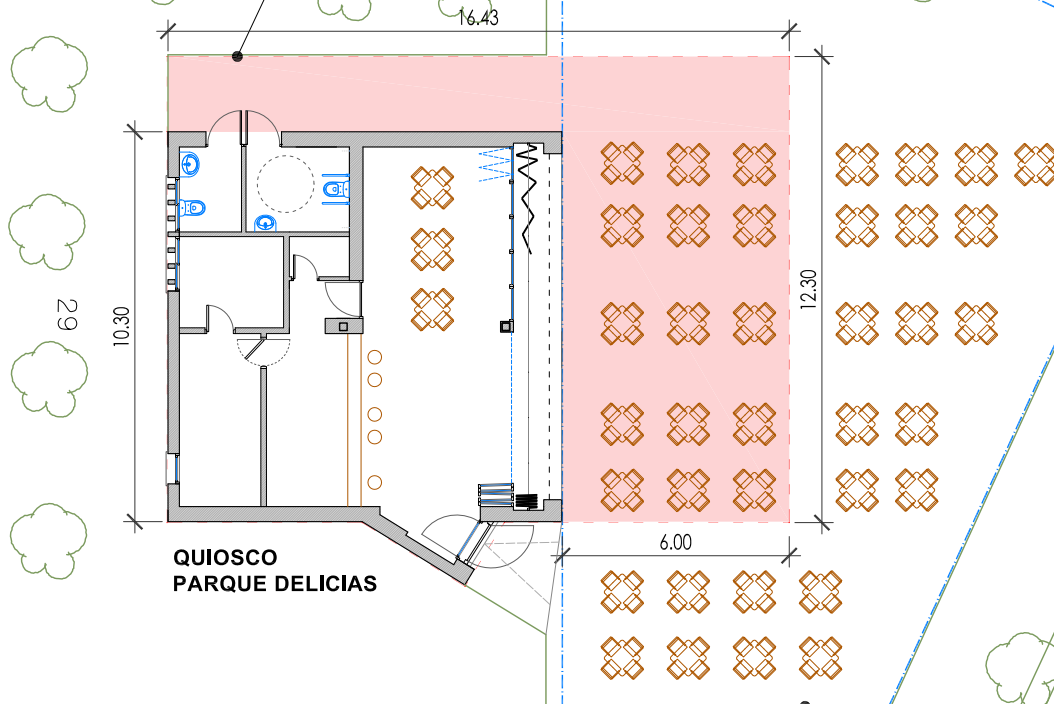


PARQUE
DELICIAS

**ÁREA DE MOVIMIENTO
DE SUPERFICIE CERRADA**

Sup. Quiosco actual = 111.00 m²
Sup. de ampliación = 95.00 m²

Sup. Área movimiento superficie
cerrada **TOTAL = 206.00 m²**



**ÁREAS DE MOVIMIENTO
DE TERRAZA**

Sup. Área mov. de terraza = 277 m²
Mesas previstas: 40 mesas (de 4 sillas)

Leyenda de áreas de movimiento:

- ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUPERFICIE CERRADA**
 ÁREAS DE MOVIMIENTO DE TERRAZA
 Superficie de ampliación.

