

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

FASE II.

LOTE 6

UBICACIÓN: PARQUE PIGNATELLI (c/ M. Estremiana)

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

SEPTIEMBRE / 2020

0012

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

Número de Lote: Lote 6

Número de control: 0012

Emplazamiento: Parque Pignatelli, junto a calle Maestro Estremiana



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Pignatelli, dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 1 de Septiembre de 2020, se emite el siguiente informe.

INFORME

1. Descripción del edificio

Edificio de uso BAR situado en el Pignatelli, cercano a la calle Maestro Estremiana junto al acceso sur del parque.

Este parque fue creado en la década de 1920, cuyo diseño estuvo condicionado por el Paseo de Cuellar y los antiguos depósitos de agua del Ayuntamiento de Zaragoza.

Dentro del parque, existen dos quioscos destinados al uso de bar, uno situado junto a la entrada principal, en la zona norte más próxima al Paseo de Sagasta y otro ubicado junto al acceso sur en dirección al barrio de Torrero objeto de este informe.

Actualmente el quiosco-bar se encuentra en servicio, destinado a la actividad de bar. Limitándose a la expedición de bebidas y snacks o aperitivos empaquetados o enlatados, bocadillos. No obstante, dispone de cocina equipada con de plancha, freidora y campana extractora de humos. Su interior se utiliza únicamente por el personal del quiosco, a excepción de los aseos que son de uso público.

El conjunto del quiosco actual cuenta con un edificio de uso bar y parte de un edificio cercano donde se ubican los aseos y un almacén. Además, cuenta con dos espacios cubiertos mediante pérgolas. Posee en total 45 veladores autorizados.

El edificio de uso bar se formaliza en una planta de forma rectangular, interiormente se organiza en una planta diáfana con el acceso desde su lado norte y donde se ubica una cocina independiente en su parte sur. Así, el espacio interior de bar-barra es de 30'98 m² útiles y la cocina de 6'50 m² útiles.

Volumétricamente posee forma de pagoda oriental, compuesta por una gran cubierta de hormigón armado con potentes voladizos en sus cuatro lados. Esta cubierta cubija el espacio interior compuesto originalmente por una barra de servicio perimetral y grandes huecos abiertos al exterior entre los pilares que sustentan la cubierta del edificio.

En la actualidad los huecos de su fachada este y sur han sido clausurados hacia su espacio interior para albergar la cocina y diverso equipamiento, manteniendo las persianas metálicas cerradas por el exterior. Mientras que en la fachada oeste y la mitad de la sur los huecos se encuentran cerrados mediante persianas metálicas, dado que no se utilizan como zona de barra ni de atención al público para los que se diseñó. Dado que estos huecos siempre se encuentran cerrados aun cuando el edificio está en uso, otorgan al edificio un aspecto opaco y cerrado poco atractivo para el ciudadano.

En el exterior, el quiosco dispone de dos terrazas cubiertas. La de menor tamaño posee una forma longitudinal situada exenta y en paralelo al edificio junto al Paseo de Cuellar. Se formaliza mediante una estructura metálica con acabado en pintura verde y toldo superior de color rojo y cuenta con una superficie de 65'45 m².

La pérgola de mayor tamaño posee forma cuadrada ubicada junto a la entrada principal del interior del bar de manera anexa a la cubierta del edificio. En su interior se ubican los troncos de dos árboles y posee una superficie de 77'80 m². Cuenta con estructura metálica acabada en color blanco, techo aperturable de polycarbonato traslúcido y cerramientos verticales de PVC a modo de cortavientos en sus tres laterales abiertos.

Este conjunto se completa con el uso de parte de un edificio próximo ubicado en paralelo al quiosco y adosado al muro de cierre existente entre los Antiguos Depósitos de Agua del Pignatelli y el propio parque. En él se ubica un almacén de 13'46 m², un aseo accesible de 7'25 m² y un aseo con dos cabinas independientes de 6'90 m². Este edificio va a ser demolido durante las obras de ampliación del parque hacia los antiguos depósitos por lo que quedará eliminado de la futura concesión del establecimiento.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total (incluida en la concesión): 37'48 m²
- Superficie construida interior: 45'01 m²
- Superficie aproximada construida total (proyección de cubierta): 75'39 m²
- Situación de uso actual: Ocupado

1.1 Sistema estructural

La edificación del quiosco bar posee estructura de hormigón armado, basada en pilares de hormigón armado con pilares de planta circular y cuadrada a lo largo de la línea de fachada.

Estos pilares sustentan la gran cubierta del edificio y formalizan los huecos del cerramiento al exterior.

1.2 Cubierta

El quiosco cuenta con una cubierta de hormigón evocando a una pagoda. Está compuesta por una cubierta principal a cuatro aguas sobre el espacio de la planta rectangular del edificio y unos grandes aleros por sus cuatro lados en un nivel inferior.

La cubierta a cuatro aguas posee una suave pendiente en sus faldones, con la cumbrera en la dirección longitudinal del rectángulo base, mientras que los aleros sobrevuelan el espacio cerrado en unos 90 cm aproximadamente por todos sus lados.

Toda la cubierta está acabada con lámina asfáltica en color verde en su parte más elevada.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

El edificio cuenta en sus partes opacas originales con un cerramiento uniforme exterior realizado mediante muros de fábrica de ladrillo con acabado pintado en tonos tierras.

Parte de los huecos originales han sido clausurados y tapiados al interior con fábrica de ladrillo y alicatado interior. Al exterior se mantienen las persianas metálicas pintadas sin uso.

El resto de los huecos originales sobre las barras perimetrales se encuentran cerradas con persianas metálicas pintadas con aerosol al exterior y cerramiento mediante ventanas correderas de aluminio al interior.

En la fachada norte, se materializa un volumen metálico anexo pintado que cierra el acceso al interior mediante una gran persiana metálica hasta el suelo.

Los revestimientos interiores se encuentran enlucidos y pintados en la zona seca y alicatados con baldosa cerámica color beige de pequeño formato en zonas húmedas.

El interior del espacio de bar cuenta con falso techo registrable mientras que la zona de la cocina cuenta con falso techo de escayola continuo.

1.4 Pavimentación

Los solados interiores de la zona de bar y de cocina son de baldosa cerámica. Estos pavimentos se encuentran al mismo nivel que los exteriores.

La zona de alrededor del quiosco y la que ocupa la pérgola de mayor tamaño se encuentra pavimentada con una solera de hormigón de color verde. Mientras que el pavimento próximo al edificio y el pavimento de la zona en la que se encuentra la pérgola longitudinal es de terrizo natural del propio parque.

1.5 Instalaciones

En relación a las instalaciones, el edificio actual cuenta con abastecimiento de agua con contador, evacuación de agua, suministro eléctrico e instalación de protección contra incendios.

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.

Dada la demolición futura del edificio actual de los aseos y almacén, quedando fuera de la próxima concesión la actuación de mayor entidad a realizar es la creación de aseos para los usuarios y de un almacén junto al edificio. Se dotará con 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 pilares y cubierta de hormigón armado es bueno, debiendo ser revisada y comprobada que no se vea afectada por filtraciones en zonas no visibles.

El sistema estructural empleado para una posible ampliación es libre, siempre teniendo en cuenta el tratamiento de conjunto con la pieza existente.

2.2 Cubierta

El quiosco cuenta con una cubierta inclinada a cuatro aguas superior y unos potentes aleros en todos sus lados.

Mediante la observación visual exterior se constata el acabado de lámina asfáltica en color verde en buen estado de conservación ya que ha sido reparado y pintado recientemente. No obstante, se deberá revisar en su totalidad la cubierta, para asegurar la estanqueidad y la total impermeabilización de la misma.

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 fábrica de ladrillo y de cerrajería no presentan fisuras o grietas de importancia, pero sí 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 del parque, según se contempla en el Documento de "Criterios estéticos" se plantea la posibilidad de incorporar un muro vegetal a la edificación.

Todas las carpinterías, persianas y cerrajería se revisarán, sustituyendo aquellas que no cierren correctamente. Toda la carpintería y cerrajería exterior deberá ser pintada con pintura negra, adecuándose a los criterios estéticos señalados.

Por otro lado, se sugiere la renovación e integración del volumen adosado al edificio, compuesto por una gran persiana de cierre, que presenta el acceso al edificio en su parte colindante con la pérgola en su cara norte. Se deberá cuidar la imagen con un acabado de calidad apropiado a la nueva imagen final del edificio.

Interiormente, el alicatado de las zonas de trabajo y almacén se encuentra en buen estado de conservación, sin perjuicio de su necesidad de limpieza y de alguna posible sustitución puntual de algunos elementos.

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 los que sea posible, mediante paneles de fibras orientadas OSB.

Debido a la demolición del actual edificio de almacén-aseos y al quedar fuera de la presente concesión se deberá construir una ampliación, que contenga aseos y almacén para dar servicio al quiosco. Por ello, deberán realizarse las obras necesarias para la adecuación de al menos un aseo accesible para personas con movilidad en silla de ruedas. Su imagen exterior se deberá tratar en conjunto con el edificio existente integrando la imagen final en el diseño total de la edificación.

La pérgola existente de mayor tamaño y anexa al edificio se encuentra en buen estado de conservación, sin perjuicio de su necesidad de limpieza y de alguna posible sustitución puntual de algunos elementos. Por ello, si no se decide ampliar ni acristalar

este espacio de velador cubierto se permite el mantenimiento de su configuración actual, adecuándola a los criterios estéticos pintando su estructura en color negro.

En el caso de querer ampliar o acristalar de forma permanente este espacio, la pérgola deberá ser sustituida en su totalidad, adecuándose al área de movimiento fijada y tratar su imagen de forma unitaria con el edificio siguiendo los criterios estéticos señalados. Los toldos existentes en la pérgola deberán ser retirados o sustituidos adecuándose a los criterios estéticos definidos.

Por otro lado, la pérgola longitudinal y de menor tamaño, no se considera apta para su mantenimiento ya que presenta elementos de fijación deteriorados y perfiles con zonas que presentan corrosión. Así como una estructura con elementos inclinados, de distintos tamaños y con una imagen poco acorde a la renovación buscada. Por lo que se propone su demolición y su sustitución por elementos móviles tipo sombrillas o la creación de una nueva pérgola cuyo diseño y forma deberá ajustarse a los criterios señalados dentro del área de movimiento de terraza estipulada.

2.4 Pavimentación

El pavimento interior se encuentra en buen estado de conservación, sin perjuicio de su necesidad de limpieza y de alguna posible sustitución puntual de algunos elementos.

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

La zona inmediata a la edificación se encuentra pavimentada mediante una solera de hormigón de color verde, presenta alguna deficiencia debido a grietas puntuales, pese a ello se considera que está en buen estado, pudiendo ser reparado o renovado puntualmente.

Por último, el pavimento del resto de la zona de veladores es de terrizo del propio parque. Se podrá pavimentar una nueva zona de terraza destinada a veladores o a la colocación de una nueva pérgola.

Además, se deberá adecuar los niveles de toda pavimentación para garantizar la accesibilidad universal a la misma.

2.5 Servicios higiénicos accesibles

Debido a la demolición del actual edificio de almacén-aseos y al quedar fuera de la presente concesión se deberá construir una ampliación, que contenga aseos y almacén para dar servicio al quiosco.

Por ello, deberán realizarse las obras necesarias para la adecuación de al menos un aseo accesible para personas con movilidad en silla de ruedas. Este aseo accesible deberá cumplir los parámetros establecidos en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

2.6 Instalaciones

Las instalaciones se encuentran en buen estado general. Pero deberán hacerse las oportunas modificaciones para integrar todas las instalaciones de la ampliación del nuevo volumen de aseos y almacén.

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.

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 ampliar un espacio interior cerrado.

La actual pérgola que conforma el espacio destinado a velador cubierto excede el espacio destinado a área de movimiento de la superficie cerrada por lo que no se obliga a su sustitución ni eliminación, pero no se permite su ampliación ni acristalamiento.

En el caso que se quiera ampliar o acristalar su superficie deberá ser sustituida por otra estructura o ampliación que quede dentro del área de movimiento señalada adecuándose a los criterios estéticos definidos.

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 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 **45**.

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 cubiertas, limpieza y comprobación posterior de la estanqueidad.
- Revisión y reparación de carpinterías y cerrajería existente si procede.
- Pintado de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes en negro.
- 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.
- Construcción de la ampliación de la edificación para aseos-almacén
- Eliminación de rótulos publicitarios existentes y colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior.
- Rehabilitación integral de los paramentos interiores y colocación de revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.
- Revisión de anclajes de la estructura de la pérgola exterior anexa y pintado de la estructura en negro.
- Demolición de la pérgola longitudinal.
- Sustitución o eliminación de los toldos existentes.
- Revisión general de las instalaciones y adecuación a la ampliación prevista de aseos-almacén, de las instalaciones de abastecimiento, evacuación de aguas, suministro eléctrico e instalación de protección contra incendios y obtención de los certificados y boletines oportunos.

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	1.750,00 €
Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes	580,00 €
Demolición completa de pérgola de entramado metálico y cobertura de toldo, con transporte a vertedero o	750,00 €
Levantado de toldos, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.	270,00 €
Levantado de rótulos, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.	150,00 €
2. Cubierta	350,00 €
Revisión de cubiertas, limpieza y comprobación posterior de la estanqueidad.	350,00 €
3. Aseos accesibles y almacén	23.700,00 €
Formalización mediante nueva construcción de la pieza de aseos y almacén siguiendo los criterios estéticos integrado con el conjunto de la edificación existente.	21.650,00 €
Creación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la instalación de los aseos.	2.050,00 €
4. Cerramientos, carpintería y cerrajería	8.200,00 €
Revisión y reparación de carpinterías y cerrajería existente si procede.	250,00 €
Revisión de anclajes de la estructura de la pérgola exterior.	200,00 €
Pintado de la estructura de la pérgola en negro.	1.500,00 €
Pintado interior del quiosco mediante aplicación de dos manos de pintura plástica lavable, incluso mano de imprimación y plastecido.	470,00 €
Pintado exterior de la fachada del quiosco con pintura negra, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.	650,00 €
Pintado de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes en negro, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.	600,00 €
Colocación de revestimiento exterior, 20% de la superficie de fachada, con paneles de listones de madera.	1.960,00 €
Revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.	1.870,00 €
Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.	700,00 €
5. Instalaciones (excluido nuevos aseos)	1.100,00 €
Revisión y adecuación de instalaciones de fontanería y saneamiento.	300,00 €
Revisión y adecuación de la instalación eléctrica.	500,00 €
Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios.	300,00 €
6. Gestión de residuos	180,00 €
7. Seguridad y salud	710,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	35.990,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	42.828,10 €
IVA (21%)	8.993,90 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	51.822,00 €

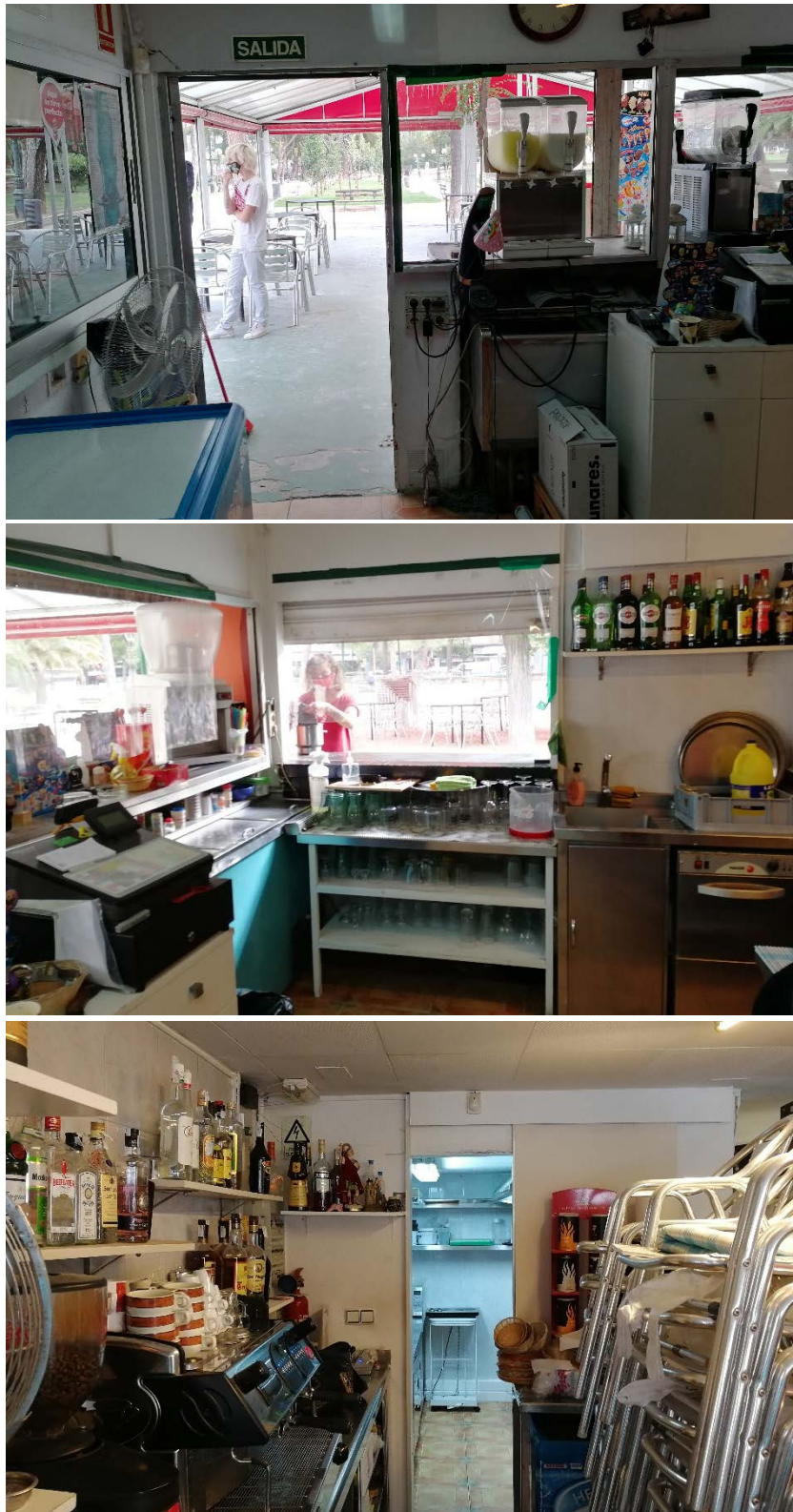
5. Fotografías del estado actual

Vistas exteriores



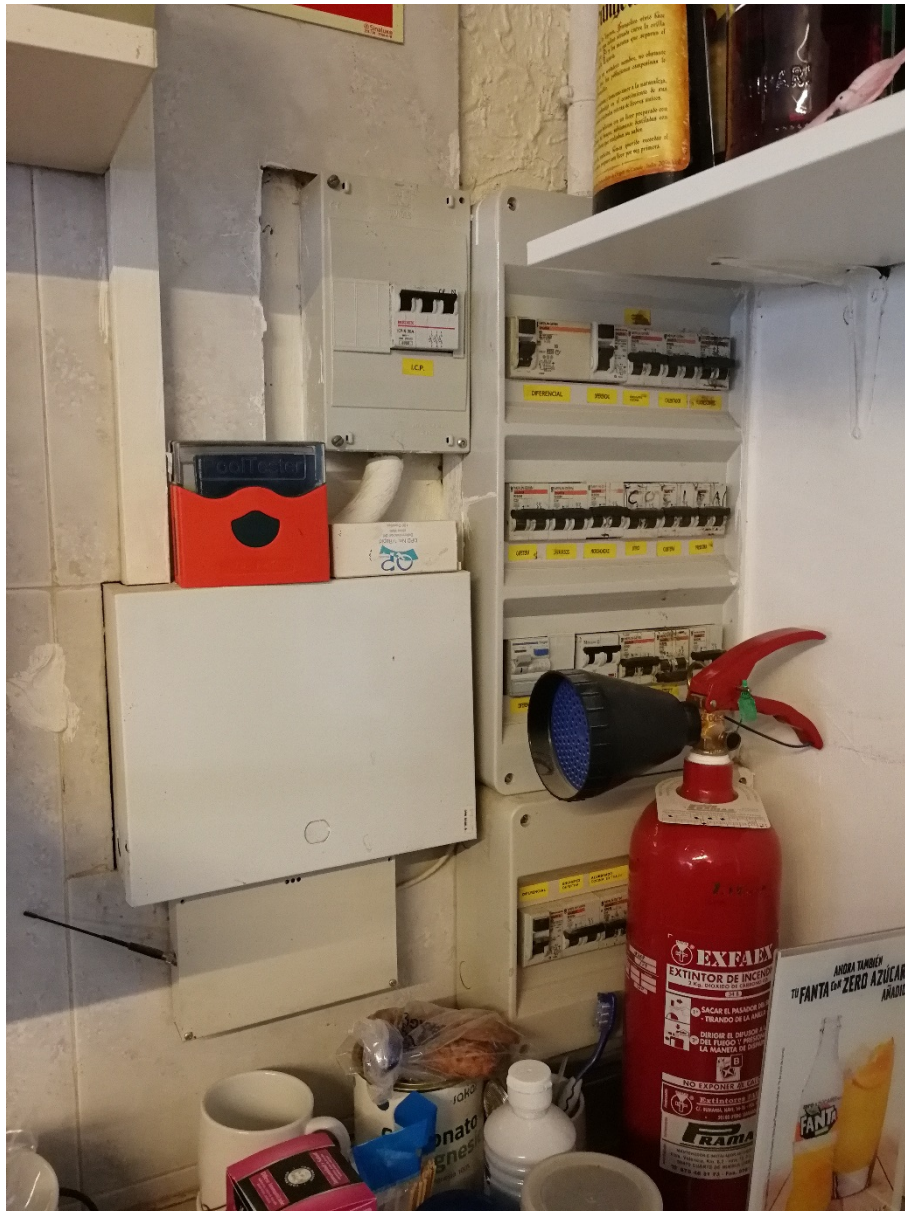


Vistas interiores





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 Parque Pignatelli, cerca de la calle Maestro Estremiana, 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.

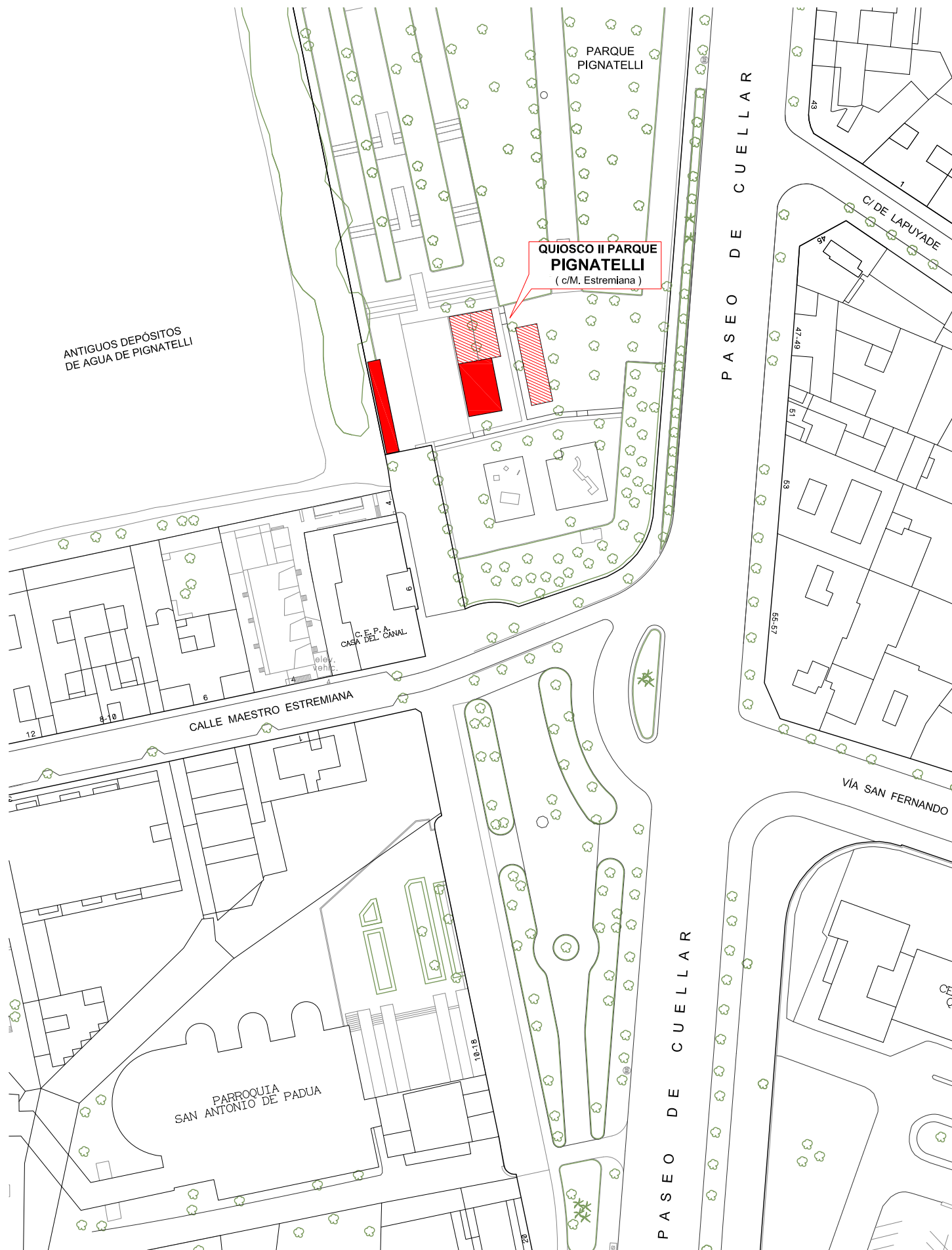
Zaragoza, a septiembre de 2020

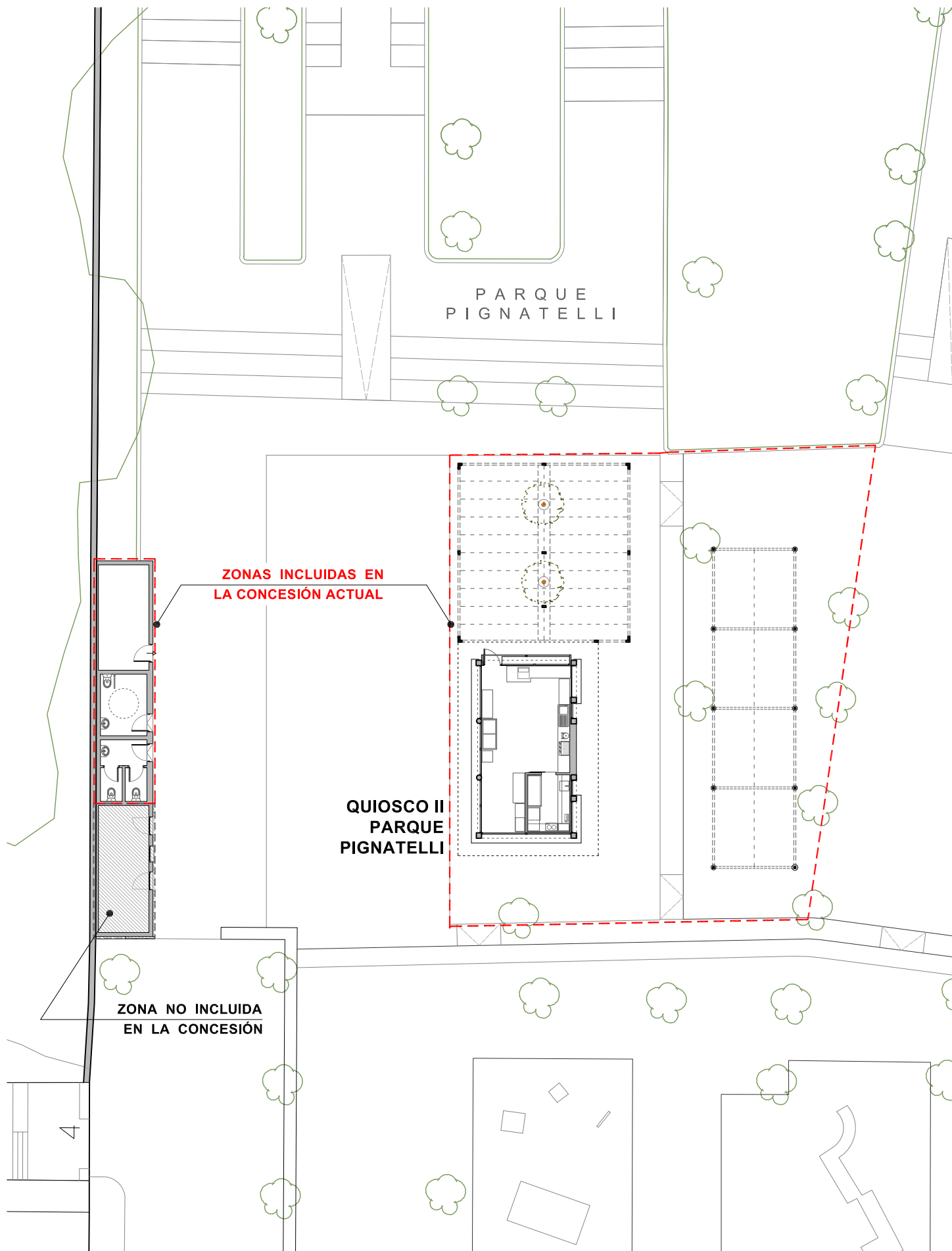
El arquitecto

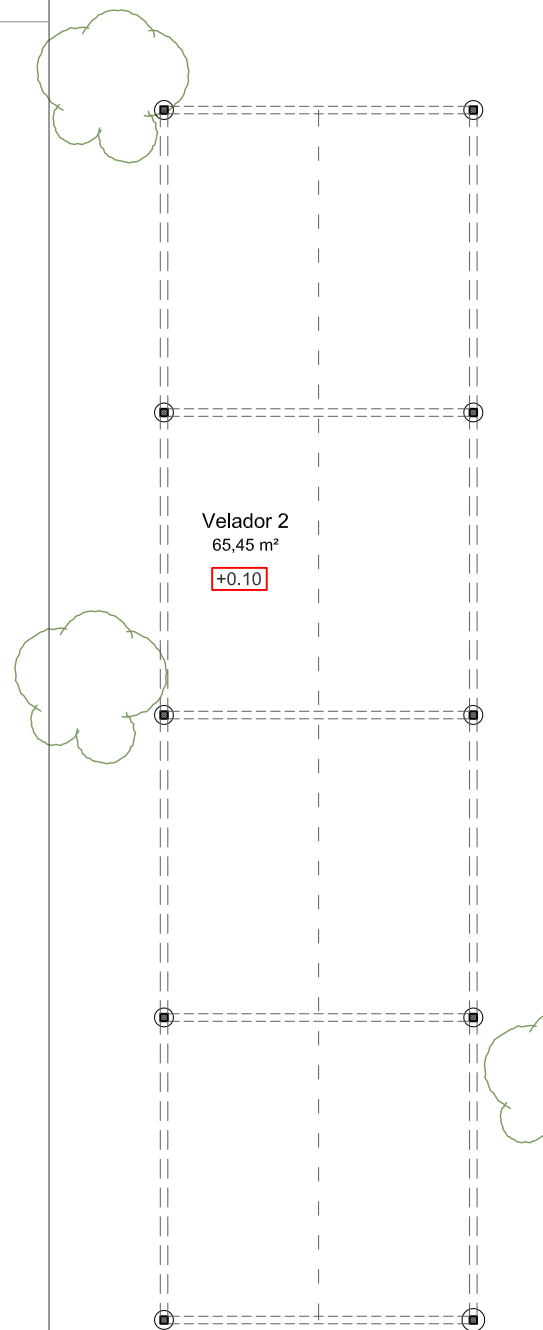
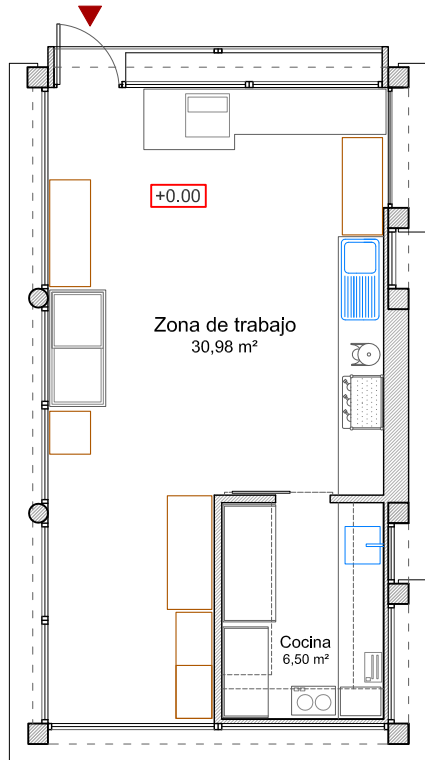
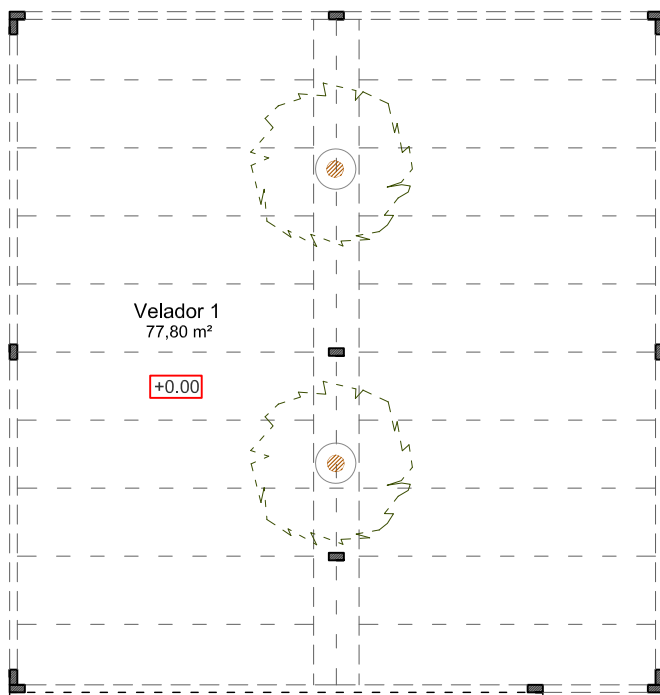


Daniel Moreno Domingo

Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.







ANTIGUOS
DEPÓSITOS DE
AGUA DE
PIGNATELLI

ALMACÉN
13,46 m²

-0.10

ASEO 1
7,25 m²

+0.04

ASEO 2
6,90 m²

+0.04

USO FUERA
DE
CONCESIÓN

ZONA NO INCLUIDA
EN LA CONCESIÓN

ANDADOR
PARQUE
PIGNATELLI

+0.00

PARQUE
PIGNATELLI

ÁREA DE MOVIMIENTO
DE TERRAZA

Sup. Área mov. de terraza = 455 m²
Mesas previstas: 45 mesas (de 4 sillas)

ÁREA DE MOVIMIENTO
DE SUP. CERRADA

Sup. Quiosco actual = 50.35 m²
Sup. de ampliación permitida.
Ocupación máxima = 135 m²
Sup. Área movimiento superficie
cerrada **TOTAL = 185.35 m²**

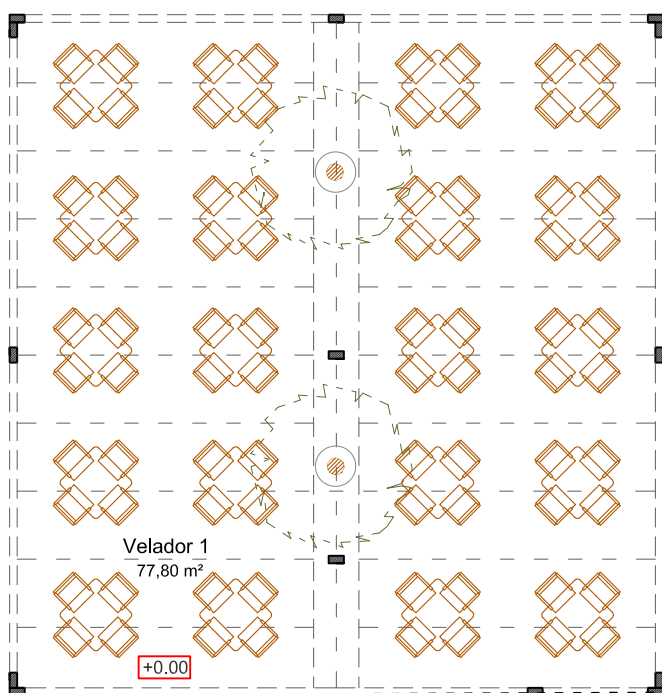
QUIOSCO II
PARQUE
PIGNATELLI

ZONA NO INCLUIDA EN
LA PRÓXIMA CONCESIÓN

Edificio a demoler en la
ampliación del Parque
Pignatelli sobre los
Antiguos Depósitos.

Leyenda de áreas de movimiento:

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



Velador 2
65,45 m²

