

# CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

## FASE II.

### LOTE 7

UBICACIÓN: PARQUE TENERÍAS

## SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

OCTUBRE / 2020

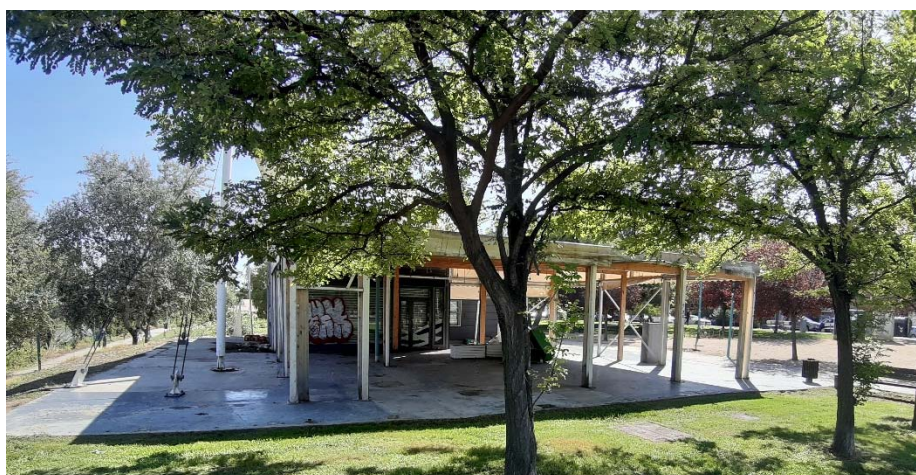
0104

**Asunto:** Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación del Quiosco situado en el Parque Tenerías en el Paseo Echegaray y Caballero, junto al puente de la Unión.

**Número de Lote:** Lote 7

**Número de control:** 0104

**Emplazamiento:** Parque Tenerías en el Paseo Echegaray y Caballero, junto al puente de la Unión.



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Tenerías dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 6 de octubre de 2020, se emite el siguiente informe.

## INFORME

### 1. Descripción del edificio

Edificio de uso BAR con cocina situado en el Parque Tenerías, en el Paseo Echegaray y Caballero, junto al puente de la Unión.

Se trata de una concesión aprobada en el año 2010 para la construcción y uso del edificio.

El edificio se ubica en el Parque Tenerías en la margen derecha del río Ebro, cercano a la desembocadura del río Huerva.

Se trata de un edificio de una planta. Cuenta con zona de barra, zona de estancia del bar, cocina, aseos y almacén. En el exterior tiene una pérgola que cubre una amplia superficie anexa al cuerpo cerrado.

Actualmente el quiosco-bar se encuentra sin actividad.

El conjunto de la edificación posee elementos que le confieren una imagen que recuerda a las embarcaciones náuticas.

El espacio interior se configura en dos partes formando dos prismas desplazados en zeta. Una parte es pública y está compuesta por la estancia del bar de 66,87 m<sup>2</sup> útiles. La otra parte es de servicios con la zona de barra de 15,12 m<sup>2</sup> útiles, la cocina con 14,30 m<sup>2</sup> útiles, un almacén que sirve de paso desde el exterior con 13,76 m<sup>2</sup> útiles, un pequeño almacén de 1,72 m<sup>2</sup> útiles, dos aseos de 3,31m<sup>2</sup> y 4,30 m<sup>2</sup> útiles y un pasillo de comunicación con la zona de estancia del bar de 3,36m<sup>2</sup>. Además existe un cuarto de instalaciones de 0,97m<sup>2</sup> con acceso directo desde el exterior.

Existen dos accesos independientes, uno a la zona de estancia del bar y otro a la zona de servicio.

Todo el conjunto se encuentra a la misma de cota excepto la zona de la barra que se eleva 9cm respecto al resto.

Una gran vela textil tensada otorga la característica imagen al edificio. El mantenimiento y la reparación de estas velas forma parte de la concesión del establecimiento. Al igual que, a efectos de renovación y mantenimiento, todo el exterior del edificio queda a cargo del adjudicatario.

Por último, se señala que el edificio se encuentra en parte, en zona de afección por inundaciones del río Ebro.

La zona de terraza exterior cubierta por una pérgola se extiende hacia el oeste a continuación de la zona cerrada.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total: 124 m<sup>2</sup>
- Superficie aproximada construida: 137 m<sup>2</sup>
- Situación de uso actual: Desocupado

### **1.1 Sistema estructural**

El edificio consta de estructura metálica formada por vigas y pilares.

Los pilares son a base de perfiles circulares. Sobre las vigas descansa una chapa ondulada formando la cubierta.

### **1.2 Cubierta**

La cubierta del edificio es plana, de chapa metálica. El canto de la cubierta visible desde el exterior también se forra con chapa metálica. No se ha podido acceder a la cubierta.

En esta cubierta existe una chimenea de salida de humos.

Debido al reciente año de construcción del edificio se presupone que la cubierta está correctamente aislada e impermeabilizada.

### **1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería**

El espacio cerrado del establecimiento se diferencia con el tratamiento de sus dos mitades. Acristalada con paños continuos de suelo a techo mediante un muro cortina para la parte pública del espacio de bar y muros de cerramiento opaco con un aplacado exterior cerámico en negro para las zonas de servicio.

En estas partes de servicio se abren al exterior huecos corridos horizontales por todo el cerramiento con carpintería de aluminio en negro. Formalmente, estos cerramientos se retranquean de la alineación de los pilares, quedando estos vistos por el exterior con un acabado de pintura en gris claro.

Toda la cerrajería de barandillas, pasarela puertas de acceso y pérgolas se encuentra pintada en gris claro.

Interiormente, los paramentos verticales interiores están revestidos con distintos materiales predominando la madera en la zona de bar en paramentos verticales y falso techo. La cocina se encuentra alicatada en su totalidad al igual que los aseos.

La zona de bar cuenta con falso techo de listones de madera. Las zonas de servicio con falso techo desmontable vinílico.

#### **1.4 Pavimentación**

Los solados interiores poseen un acabado continuo tipo resinas diferenciando la zona de la cocina con un pavimento de PVC sobre el forjado.

Por último, en planta baja el pavimento del espacio ocupado por los veladores es el propio del Parque Tenerías sobre soleras de hormigón pulido.

En las soleras se encuentran anclados los elementos de sujeción de las velas.

#### **1.5 Instalaciones**

El quiosco cuenta con instalación de abastecimiento y evacuación de agua, así como instalación eléctrica, ventilación y de climatización.

La cocina se encuentra vandalizada. No está el equipamiento de la misma y la campana extractora de humos ha sido arrancada del techo.

La reciente construcción prevé el correcto funcionamiento de las instalaciones una vez realizadas las reparaciones y reponer los elementos vandalizados.

## **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 reforma de la cocina. Reponer el equipamiento, el alicatado de una de las paredes, la extracción de humos y el falso techo.

Por último, se señala que, a efectos de renovación y mantenimiento, todo el exterior del edificio queda a cargo del adjudicatario.

## **2.1 Sistema estructural**

En defecto de actuaciones más profundas, se considera que el estado de conservación general de la estructura es buena, sin apreciarse signos de lesiones a excepción de la oxidación en los elementos en contacto con el suelo. Se considera que la actuación a realizar en la estructura consistirá en el lijado y pintado (con protección) de las partes oxidadas.

## **2.2 Cubierta**

No se ha podido acceder a la cubierta. Tanto por el exterior como por el interior, la cubierta del edificio se encuentra en buen estado aparente. No se aprecian signos de deterioro o humedades por filtración ni otros síntomas de degradación. Teniendo en cuenta que existe falso techo en todo el interior las humedades pueden estar ocultas a la vista. Deberá ser revisada y sustituir o reparar en caso de que hubiese algún daño en la misma.

Se deberán limpiar los sumideros para garantizar la correcta evacuación de agua.

## **2.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería**

Debido al emplazamiento del edificio en la ribera del Ebro y a su construcción con la reforma de las riberas del propio río entorno a las obras de la EXPO2008, el edificio guarda relación formal y de materiales con 4 quioscos más, que son el quiosco-bar ubicado en el Parque Macanaz, el quiosco-bar del embarcadero de Vadorrey, en el paseo de la Ribera, el de la avenida de José Atarés y el quiosco de la ribera junto al barrio de la Almozara.

Así, la edificación posee una imagen en común con los otros edificios con inspiración náutica en un mismo entorno natural de ribera. Por ello, no se considera adecuado la asimilación de este edificio a los criterios estéticos definidos para el resto de los quioscos urbanos de la ciudad. Por lo que quedan excluidos de su aplicación en aras de conservar la imagen propia de la edificación y su relación con los otros los citados edificios.

Los cerramientos exteriores presentan pintadas y grafitis que requieren de su limpieza y eliminación, con objeto de reparar la imagen original de la edificación. Parte de la fachada se encuentra revestida de piezas cerámicas. Al ser un material poroso, de difícil limpieza, se prevé su pintado.

La vela se encuentra en un estado aparentemente bueno de conservación en su parte textil. Los elementos metálicos inferiores de anclaje y sujeción presentan oxidación. Deberá limpiarse el óxido y pintarse con protección. En general, deberá revisarse todo el sistema de sujeción, cables y fijaciones, para garantizar su estabilidad e integridad.

Toda la cerrajería exterior (puertas, ventanas, persianas etc.) se comprobará que funciona correctamente y se reparará en caso de que no lo haga.

Interiormente, se deberá proceder a la limpieza total de todos los cerramientos, subsanando las deficiencias o elementos en mal estado.

La pérgola exterior está constituida por una doble estructura. Una estructura metálica exterior que da soporte a la cubierta y una estructura de madera interior formando un falso techo de listones de madera. Ambas estructuras se encuentran en aparente buen estado. Se revisará sobre todo la cubierta, reparando los desperfectos para garantizar la correcta evacuación de agua. Los elementos textiles de la pérgola deberán limpiarse en caso de estar en buen estado o sustituirse.

## **2.4 Pavimentación**

Los pavimentos interiores presentan un estado de conservación aceptable, sin perjuicio de su necesidad de limpieza.

## **2.5 Servicios higiénicos accesibles**

El quiosco actual cuenta con aseos accesibles para personas con movilidad reducida y en silla de ruedas realizado en el momento de construcción del quiosco.

## **2.6 Instalaciones**

Según el año de construcción es previsible que las instalaciones se encuentran en buen estado general.

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**

Existe en la actualidad un rótulo en la fachada sur, se sustituirá por uno que cumpla con el pliego de condiciones estéticas.

## 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.

**Área de movimiento de la superficie cerrada:** Con carácter general 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.

**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.

En este caso se establece una zona de posibles veladores alrededor del edificio y de la pérgola. El adjudicatario podrá ampliar dicho número en una futura solicitud por el procedimiento ordinario para su utilización.

El número de veladores deberá ser previamente aprobados por el Ayuntamiento. No obstante, con carácter provisional se estima que el número de veladores a instalar podría acercarse a **33**.

### 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 del edificio, reparación de desperfectos y comprobación posterior de la estanqueidad.
- Limpieza y revisión de la cubierta de la pérgola, reparación de desperfectos y sustitución de los elementos textiles deteriorados.
- Limpieza y eliminación de grafitis de todos los cerramientos, carpinterías y cerrajerías.
- Sustitución de las piezas rotas del revestimiento cerámico.
- Pintado del revestimiento cerámico exterior para eliminar los grafitis.
- Pintado de las cerrajerías, carpinterías, puertas y estructura vista previa eliminación del óxido, limpieza y preparación del soporte.
- Reparación y repintado de los elementos de sujeción de las velas.
- Limpieza general del interior de la construcción
- Retirada del alicatado en la pared de la cocina que presenta falta de piezas y reposición del mismo.
- Reposición del falso techo de la cocina.
- Pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles.
- Reposición de elementos de iluminación interior.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.
- Revisión y, en su caso, actualización de las instalaciones de electricidad, protección contra incendios, abastecimiento de agua y evacuación de aguas.

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                                                                                                                                                                                    | 950,00 €           |
| <i>Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes</i>                                                                                                                  | 800,00 €           |
| <i>Levantado de rótulo, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.</i>                                                                                                                             | 150,00 €           |
| 2. Cubierta                                                                                                                                                                                               | 1.970,00 €         |
| <i>Revisión de la cubierta superior, reparación de desperfectos y comprobación posterior de la estanqueidad.</i>                                                                                          | 570,00 €           |
| <i>Limpieza y revisión de la cubierta de la pérgola, reparación de desperfectos y sustitución de los elementos textiles deteriorados.</i>                                                                 | 1.400,00 €         |
| 3. Alumbrado interior                                                                                                                                                                                     | 1.200,00 €         |
| <i>Reposición de elementos de iluminación interior.</i>                                                                                                                                                   | 1.200,00 €         |
| 4. Cerramientos, carpintería y cerrajería                                                                                                                                                                 | 7.590,00 €         |
| <i>Sustitución de las piezas rotas del revestimiento cerámico.</i>                                                                                                                                        | 840,00 €           |
| <i>Pintado del revestimiento cerámico exterior para eliminar los grafitis.</i>                                                                                                                            | 1.500,00 €         |
| <i>Limpieza y eliminación de grafitis de todos los cerramientos, carpinterías, vidrios y cerrajerías, mediante aplicación en superficie de decapante mordiente y incluso aclarado con agua abundante.</i> | 920,00 €           |
| <i>Pintado de las cerrajerías, carpinterías, puertas y estructura vista previa eliminación del óxido, limpieza y preparación del soporte.</i>                                                             | 1.500,00 €         |
| <i>Reparación y repintado de los elementos de sujeción de las velas.</i>                                                                                                                                  | 750,00 €           |
| <i>Retirada del alicatado en la pared de la cocina que presenta falta de piezas y reposición del mismo.</i>                                                                                               | 500,00 €           |
| <i>Pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles.</i>                                                                                                                          | 500,00 €           |
| <i>Reposición del falso techo de la cocina</i>                                                                                                                                                            | 380,00 €           |
| <i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura</i>                                                                                                                                       | 700,00 €           |
| 5. Instalaciones                                                                                                                                                                                          | 2.100,00 €         |
| <i>Revisión y adecuación de instalaciones de fontanería y saneamiento.</i>                                                                                                                                | 700,00 €           |
| <i>Revisión y adecuación de la instalación eléctrica.</i>                                                                                                                                                 | 900,00 €           |
| <i>Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios.</i>                                                                                                                            | 500,00 €           |
| 6. Gestión de residuos                                                                                                                                                                                    | 80,00 €            |
| 7. Seguridad y salud                                                                                                                                                                                      | 210,00 €           |
| <b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>                                                                                                                                                                  | <b>14.100,00 €</b> |
| <b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>                                                                                                                                                                            | <b>16.779,00 €</b> |
| <b>IVA (21%)</b>                                                                                                                                                                                          | <b>3.523,59 €</b>  |
| <b>PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL</b>                                                                                                                                                                          | <b>20.302,59 €</b> |

## 5. Fotografías del estado actual

### Vistas exteriores



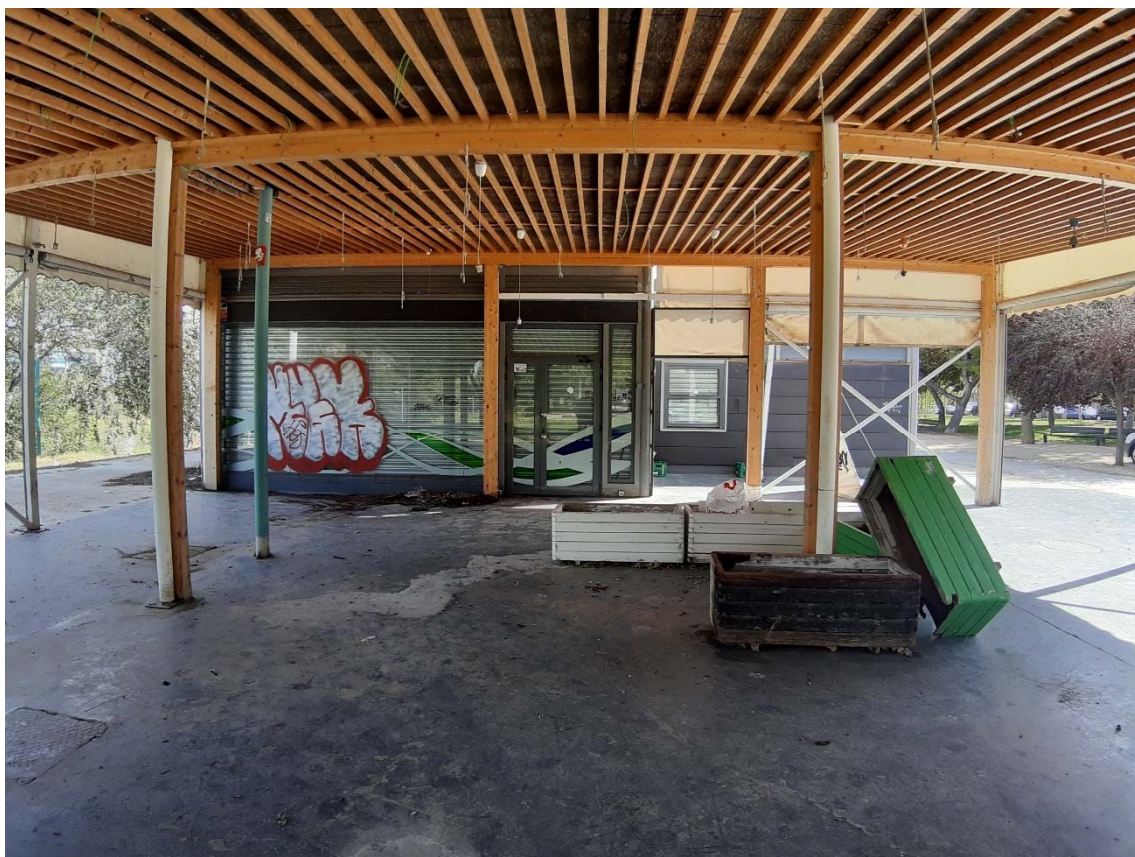


MSM arquitectos, s.c.p

[www.msmarquitectos.es](http://www.msmarquitectos.es) • paseo sagasta 64,1º-1ª • 50006 zaragoza • 976378909 • [estudio@msmarquitectos.es](mailto:estudio@msmarquitectos.es)



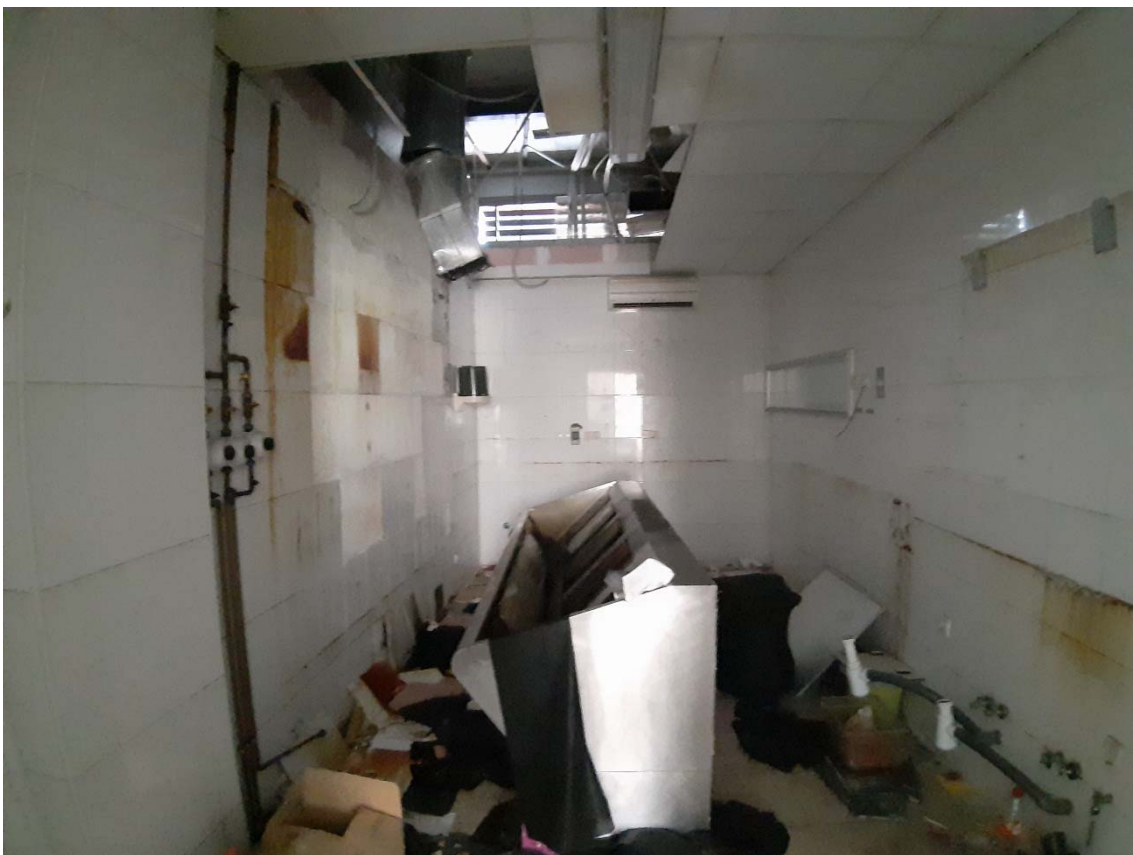




## Vistas interiores







## 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 de Tenerías, en el paseo Echegaray y Caballero 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 octubre de 2020

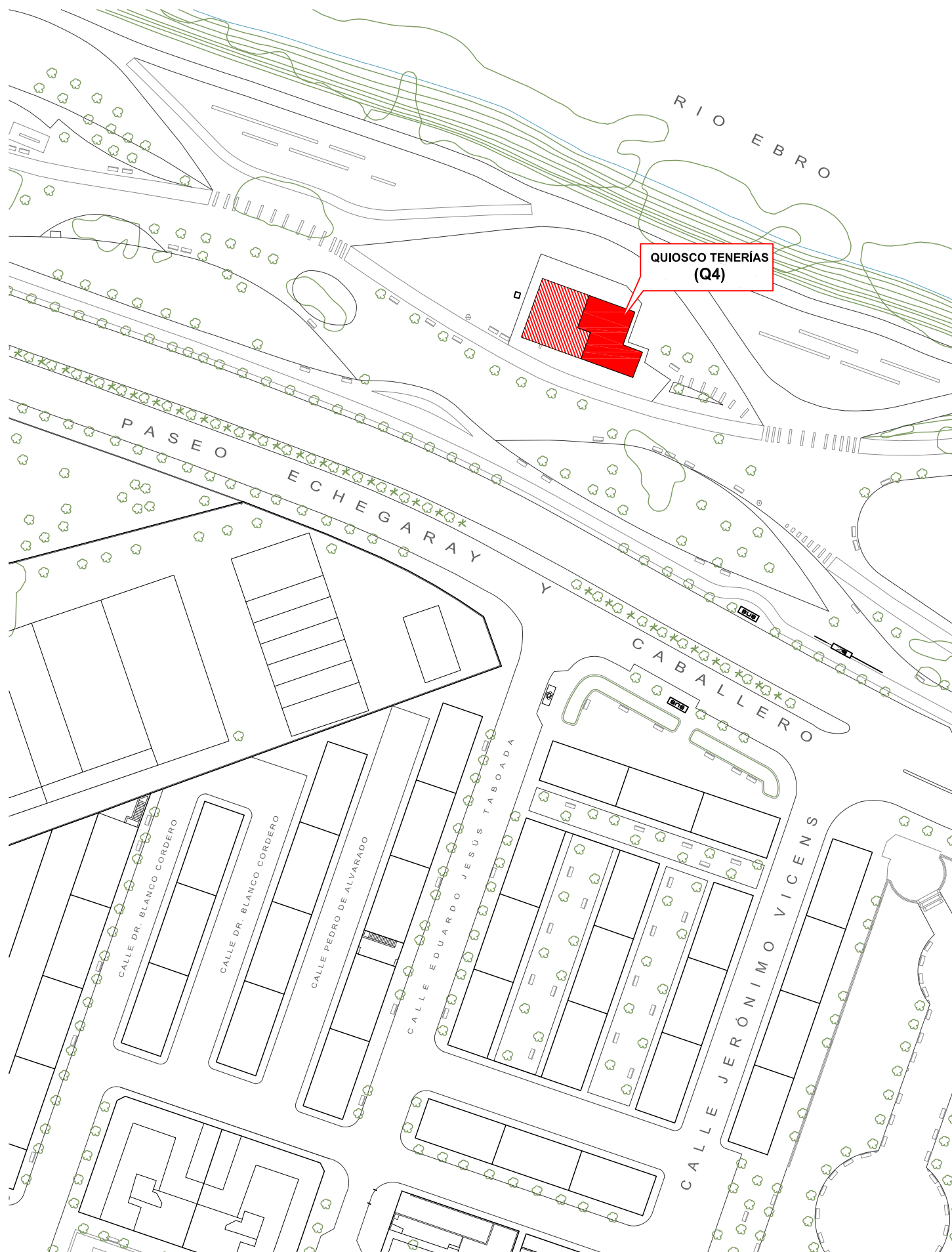
El arquitecto

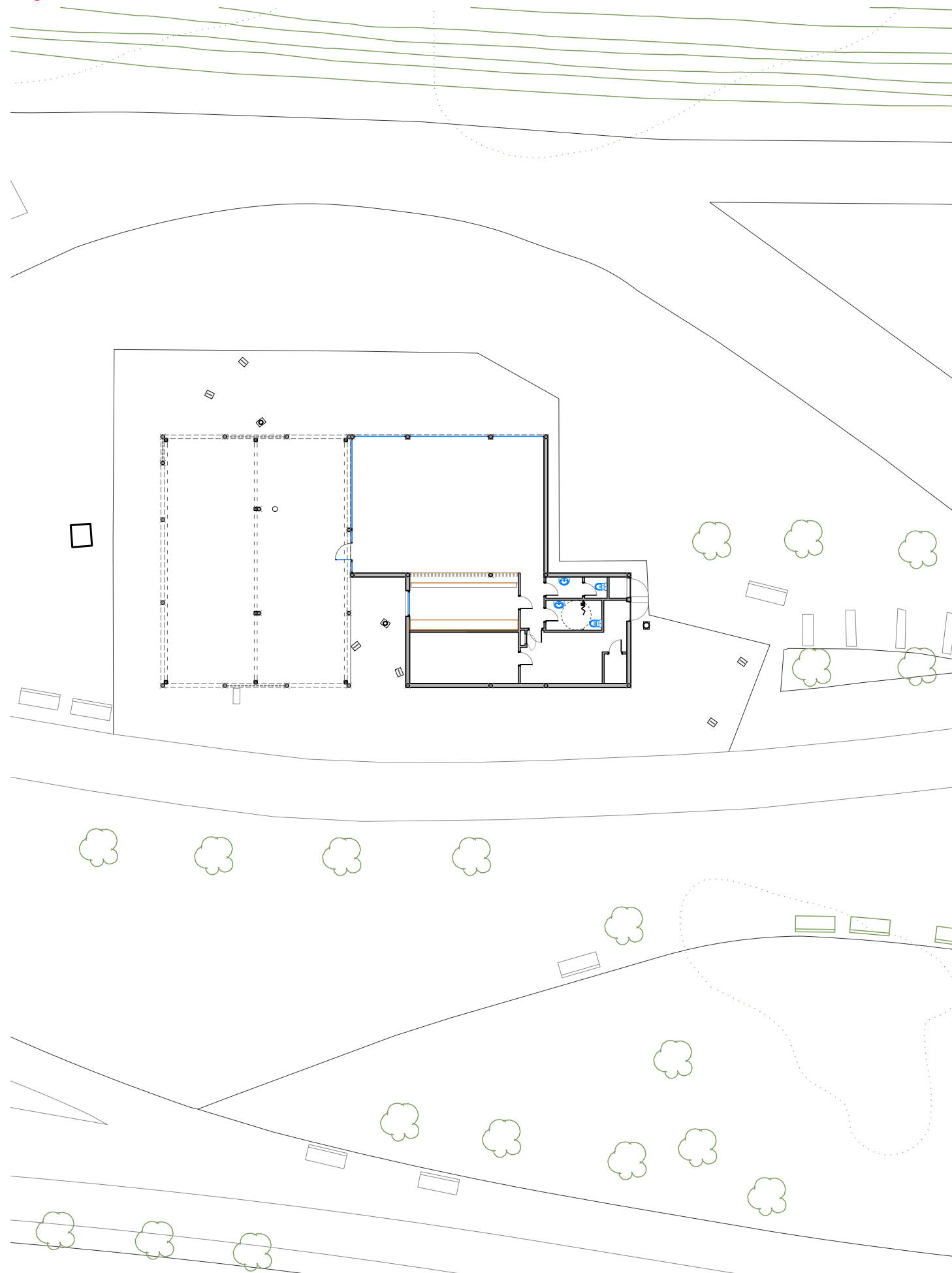
  
Daniel Moreno Domingo

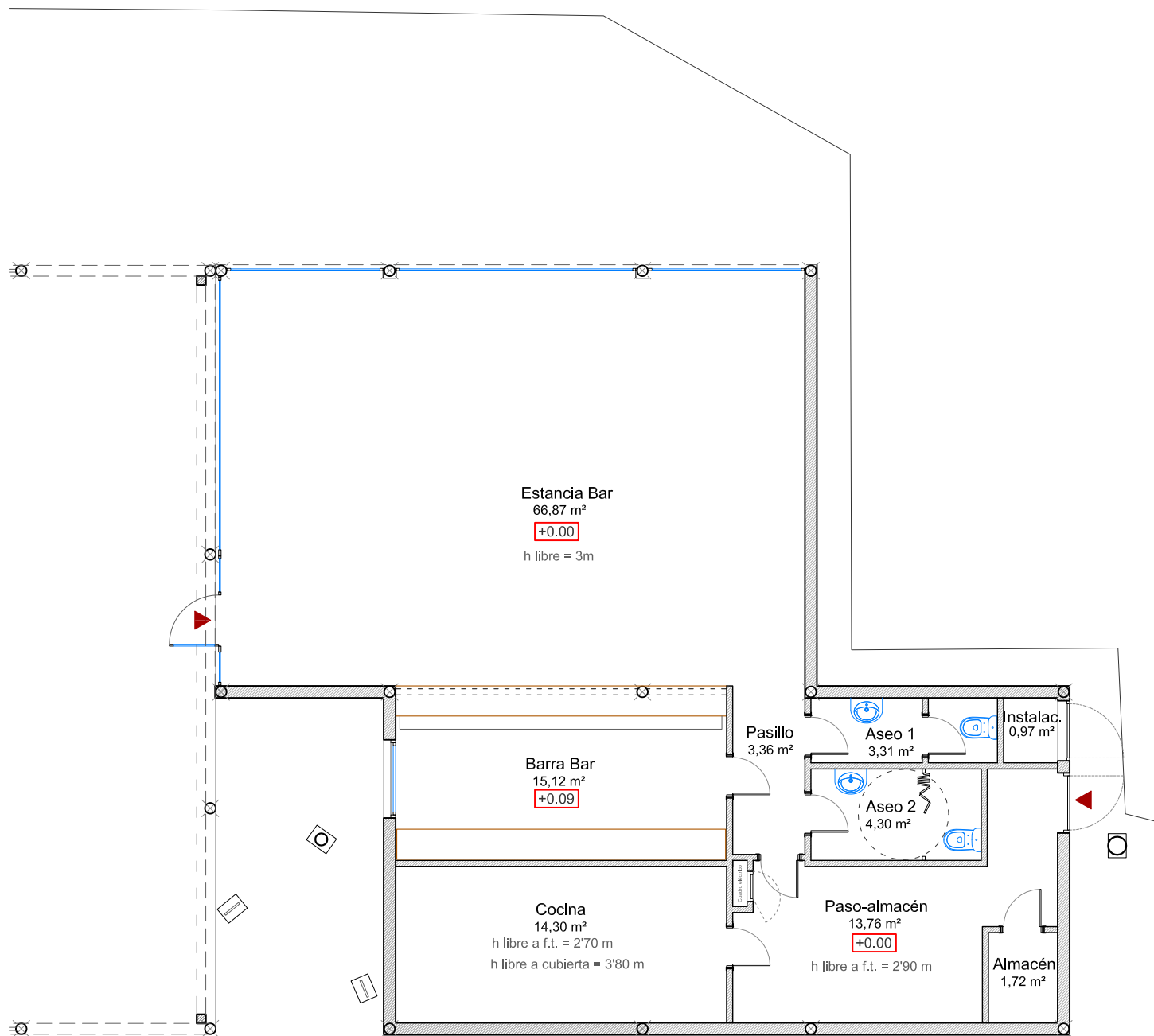
Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.

MSM arquitectos, s.c.p









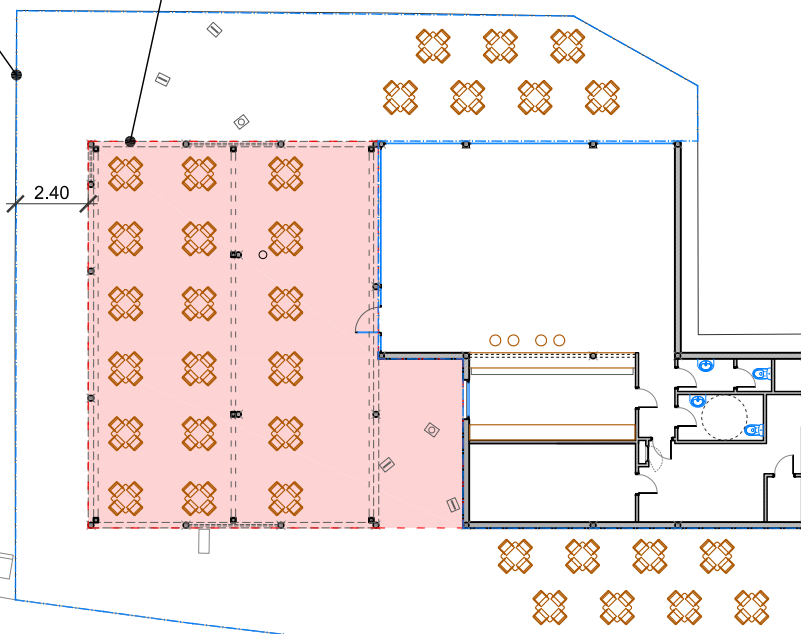
R I O E B R O

**ÁREA DE MOVIMIENTO  
DE SUP. CERRADA**

Sup. Quiosco actual = 136.68 m<sup>2</sup>  
Sup. de ampliación permitida.  
Ocupación máxima = 138 m<sup>2</sup>  
Sup. Área movimiento superficie  
cerrada **TOTAL = 274.68 m<sup>2</sup>**

**ÁREA DE MOVIMIENTO  
DE TERRAZA**

Sup. Área mov. de terraza = 349 m<sup>2</sup>  
Mesas previstas: 33 mesas (de 4 sillas)



Leyenda de áreas de movimiento:

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

