

# CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

## FASE II.

### LOTE 8

**UBICACIÓN:** Parque Pignatelli (Cerca Paseo Ruiseñores)

## SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

SEPTIEMBRE / 2020

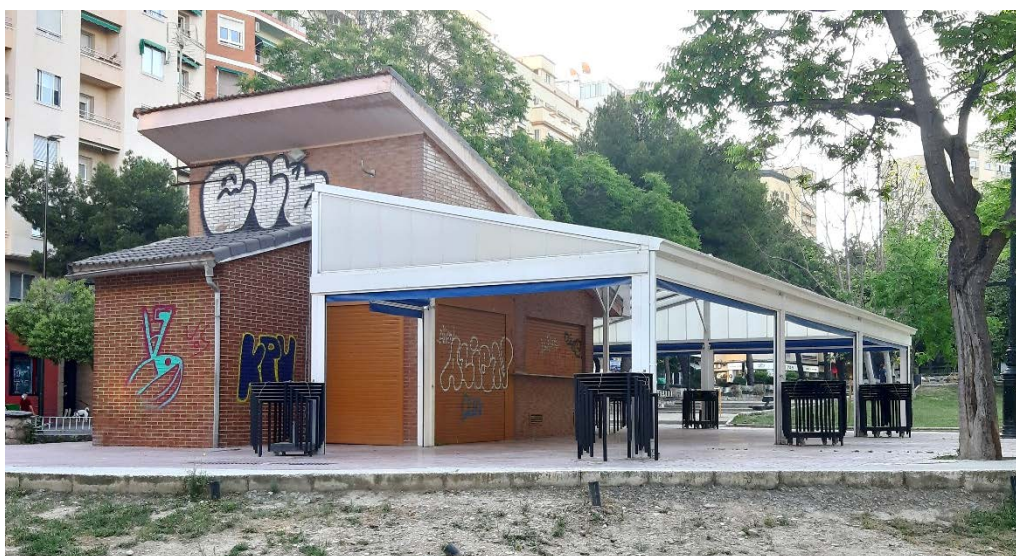
0017 y 0068

**Asunto:** Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación del Quiosco-Bar y de la Zona Recreativa situados en el Parque Pignatelli.

**Número de Lote:** Lote 8

**Número de control:** 0017 y 0068

**Emplazamiento:** Parque Pignatelli, cerca Paseo de Ruiseñores



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Pignatelli, dominio público, con uso actual BAR y de la Zona Recreativa situados en el mismo parque, dominio público, con uso RECREATIVO, habiendo realizado visita de inspección en la fecha 29 de mayo y 14 de Julio de 2020, se emite el siguiente informe.

## INFORME

### **PARTE 1 - QUIOSCO-BAR PIGNATELLI**

A continuación, se describe todo lo relativo del informe al quiosco de uso BAR, siendo completado en la **parte 2** del presente informe con lo relativo a la Zona Recreativa del Parque Pignatelli.

#### **1. Descripción del edificio**

Se trata de un edificio de uso BAR situado en el Parque Pignatelli, junto al Paseo de Cuellar a la altura de su número 3.

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 ubicado en la zona sur en dirección al barrio de Torrero y otro situado junto a la entrada principal, en la zona más próxima al Paseo de Sagasta, objeto de este informe.

El actual edificio se trata de una construcción de 1991, con una ampliación en 2011 y cuenta con 50 veladores autorizados.

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 y bocadillos. No obstante, disponen 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.

Se trata de una edificación de estructura de hormigón armado y cerramiento de ladrillo caravista de una sola planta de forma rectangular con altillo, más un volumen adherido como resultado de la última modificación de 2011 que contiene un aseo accesible.

Cuenta con una superficie de 12'93 m<sup>2</sup> útiles de zona de bar, 3'55 m<sup>2</sup> de almacén y 8'50 m<sup>2</sup> útiles de aseos, posee además un espacio original de porche, actualmente cerrado con persianas utilizado como otro almacén de 7'55 m<sup>2</sup> útiles. Sumando todo hace un total de 32'53 m<sup>2</sup> útiles. Además, en el exterior dispone de una pérgola con veladores de 122'55 metros cuadrados.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total: 32'53 m<sup>2</sup>
- Superficie aproximada construida: 39'25 m<sup>2</sup>
- Superficie velador cubierto: 122'55 m<sup>2</sup>
- Situación de uso actual: Ocupado

### **1.1 Sistema estructural**

La edificación original posee una planta con forma rectangular. Consta de estructura hormigón armado a la que se adosa el cerramiento de ladrillo caravista que formaliza el acabado exterior.

La estructura cuenta con seis pilares de hormigón armado distribuidos en dos filas y posee una sola altura, aunque cuenta con un altillo para instalaciones.

### **1.2 Cubierta**

El quiosco cuenta con una cubierta partida a dos aguas. Las cubiertas son inclinadas de teja cerámica. El paño superior y principal perteneciente al cuerpo rectangular y original del quiosco y otro de menor tamaño en contra posición a este en el cuerpo de menor tamaño que contiene el aseo.

Posen un forjado de cubierta de hormigón armado con aleros que sobrevuelan el quiosco. El paño principal vuela aproximadamente 1'40 m sobre el volumen que alberga el segundo aseo accesible.

Ambas cubiertas poseen canalones con bajantes de pluviales conectadas a la red.

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

La edificación original posee un cerramiento de ladrillo caravista en todos sus frentes. Posee puertas de acceso al propio quiosco, al porche-almacén y a los aseos desde el exterior pintadas en color blanco.

La zona de barra se abre al parque a través de tres huecos de grandes dimensiones, uno de los cuales comunica con el espacio utilizado como almacén. Estos huecos se cierran mediante persianas metálicas enrollables pintadas en color naranja.

Interiormente, existen el marco de las carpinterías divisorias entre la barra y la zona de trabajo, pero no existe la puerta divisoria.

El volumen del velador cubierto está constituido por perfiles autoportantes de hierro pintados en blanco y cerramientos superiores de policarbonato translúcido. Posee una cubierta a dos aguas y sus cerramientos son movibles para dejar abierta la mitad de su superficie. En sus laterales se encuentran toldos enrollables de pvc de color azul para cerrar verticalmente este espacio.

Las particiones y la hoja interior de cerramientos se estiman de ladrillo cerámico revestido. Los interiores están alicatados con baldosa cerámica en toda su altura. Además, todas las estancias del quiosco disponen de falso techo de yeso laminado.

#### **1.4 Pavimentación**

En el interior de la edificación cuento con solados de pavimento cerámico tanto en el interior del quiosco como la parte de los aseos.

El pavimento de la zona de velador cubierto es de piedra artificial mientras que el pavimento de la zona de veladores en el andador del propio parque es de terrizo.

#### **1.5 Instalaciones**

La construcción cuenta con instalación de abastecimiento y evacuación de agua, así como instalación eléctrica.

Respecto de la instalación de protección contra incendios posee los extintores oportunos, así como 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 el cierre del espacio utilizado como almacén y la adecuación estética del conjunto. Se describe junto con el resto de actuaciones a continuación.

## **2.1 Sistema estructural**

Como resultado de la inspección visual realizada y en defecto de actuaciones más profundas, se determina que el estado de conservación general de la estructura es bueno.

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**

Las cubiertas se encuentran en buen estado aparente, no apreciando humedad por filtración ni otros síntomas de degradación. No obstante, se deberá proceder a su limpieza y revisión asegurando su estanqueidad.

Para una 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, presentan pintadas de grafitis.

Se cerrará a la vista del público del velador el espacio de porche-almacén existente en la actualidad y se colocarán en su lateral un acceso desde el espacio exterior. Además, se eliminará la barra lateral interior, creando una conexión entre el almacén y la barra.

Interiormente de deberá aislar y cerrar mediante puerta la zona de la barra con la zona de trabajo interior.

Los cerramientos exteriores existentes, así como los de la posible 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. Por ello, 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 pérgola del velador cubierto existente se encuentra en buen estado de conservación. Por ello, si no se decide ampliar ni acristalar el espacio destinado para 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, adecuarla al área de movimiento señala 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.

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 la zona de bar mediante paneles de fibras orientadas OSB.

El resto de paramentos interiores y falsos techos deberán ser pintados o revestidos de acuerdo con los criterios.

Como posible mejora según se contempla en el Documento de "Criterios estéticos" se plantea la posibilidad de incorporar un muro vegetal.

## **2.4 Pavimentación**

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

## **2.5 Servicios higiénicos accesibles**

La edificación dispone de dos aseos accesible con acceso independiente desde el exterior.

## 2.6 Instalaciones

Las instalaciones se encuentran en buen estado aparente.

Los armarios de las acometidas, en el exterior de la edificación, cuentan con cerradura apropiada. En cualquier caso, las instalaciones (eléctrica, fontanería, saneamiento y protección contra incendios) deberán ser revisadas si no cuentan con los oportunos boletines o certificados en vigor que aseguren su adecuación.

Las instalaciones de protección contra incendios (extintores) deberán revisarse.

## 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 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.

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 señalados.

**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 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.
- Cerramiento del espacio de porche-almacén y colocación de puerta al exterior.
- Demolición de barra lateral para conexión a zona de almacén con paso y cierre mediante tabique divisorio.
- Colocación de puerta entre zona de trabajo y zona de barra.
- 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.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Revisión de anclajes de la estructura de la pérgola exterior.
- Pintado de la estructura de la pérgola en negro.
- Sustitución o eliminación de los toldos existentes.
- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles, así como los falsos techos.
- Sustitución, en su caso, de piezas de baldosas de alicatado y solado.
- Colocación de revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.
- Revisión general 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         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>1. Actuaciones previas</b>                                                                                                           | <b>970,00 €</b>    |
| <i>Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes</i>                                                | 120,00 €           |
| <i>Sustitución, en su caso, de piezas de baldosas de alicatado y solado.</i>                                                            | 250,00 €           |
| <i>Pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles, así como los falsos techos.</i>                            | 200,00 €           |
| <i>Levantado de toldos, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.</i>                                                           | 400,00 €           |
| <b>2. Cubierta</b>                                                                                                                      | <b>350,00 €</b>    |
| <i>Revisión de cubiertas, limpieza y comprobación posterior de la estanqueidad.</i>                                                     | 350,00 €           |
| <b>3. Cerramientos, carpintería y cerrajería</b>                                                                                        | <b>10.400,00 €</b> |
| <i>Revisión y reparación de carpinterías y cerrajería existente si procede.</i>                                                         | 250,00 €           |
| <i>Pintado de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes en negro, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.</i> | 270,00 €           |
| <i>Cerramiento del espacio de porche-almacén y colocación de puerta al exterior.</i>                                                    | 2.150,00 €         |
| <i>Revisión de anclajes de la estructura de la pérgola exterior.</i>                                                                    | 200,00 €           |
| <i>Pintado de la estructura de la pérgola en negro.</i>                                                                                 | 2.400,00 €         |
| <i>Pintado exterior de la fachada del quiosco con pintura negra, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.</i>               | 850,00 €           |
| <i>Colocación de revestimiento exterior, 20% de la superficie de fachada, con paneles de listones de madera.</i>                        | 2.700,00 €         |
| <i>Revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.</i>                                                      | 880,00 €           |
| <i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>                                                                    | 700,00 €           |
| <b>4. Instalaciones (excluido nuevos aseos)</b>                                                                                         | <b>1.100,00 €</b>  |
| <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 €           |
| <b>5. Gestión de residuos</b>                                                                                                           | <b>120,00 €</b>    |
| <b>6. Seguridad y salud</b>                                                                                                             | <b>290,00 €</b>    |
| <b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>                                                                                                | <b>13.230,00 €</b> |
| <b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>                                                                                                          | <b>15.743,70 €</b> |
| <b>IVA (21%)</b>                                                                                                                        | <b>3.306,18 €</b>  |
| <b>PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL</b>                                                                                                        | <b>19.049,88 €</b> |

## 5. Fotografías del estado actual

### Vistas exteriores







### Vistas interiores







## INFORME

### **PARTE 2 - ZONA RECREATIVA PIGNATELLI**

A continuación, se describe todo lo relativo del informe a la Zona Recreativa Pignatelli, completando así la **parte 1** del presente informe con lo relativo al Quiosco-Bar del Parque Pignatelli.

#### **1. Descripción del edificio**

Edificio de uso actual PARQUE INFANTIL situado en Parque Pignatelli, junto a colegio Nuestra Señora de la Merced, en suelo calificado como Zona Verde de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (Texto Refundido de 2007).

Actualmente el quiosco se encuentra ocupado. Se trata de un conjunto de atracciones infantiles compuesto por dos cuerpos edificatorios independientes separados por dos pistas de coches infantiles.

El uso actual del conjunto es de parque infantil, pero los cuerpos edificados albergan funciones claramente diferenciadas. Uno de los edificios, en adelante, edificio A, está exento, y contiene una atracción de camas elásticas. El otro, edificio B, exento en tres de sus fachadas y colindante con el terreno en una de ellas, hasta dos tercios de su altura, se divide en tres partes destinadas a usos diferenciados: almacén, zona de almacén y taller de vehículos infantiles y zona destinada a sala de juegos. Las dos primeras son de uso privado mientras que la sala de juegos es de uso público.

En la zona exterior se sitúan dos pistas para la utilización de los vehículos infantiles como circuitos. El edificio A se encuentra abierto al exterior en aproximadamente la mitad de su fachada, sin cerramiento de ventanas, pero con elementos antiintrusismo mediante una celosía metálica. El edificio B no cuenta con ventanas al exterior en ninguna de las zonas en las que se divide y solo cuenta con portones correderos o puertas de acceso privadas.

En cuanto a servicios higiénicos, el conjunto cuenta únicamente con un aseo para uso del personal de la instalación, sin aseos de uso público ni aseos accesibles.

Las superficies aproximadas son las siguientes:

**Ámbito total** de Zona Recreativa = 1180 m<sup>2</sup> aproximadamente

**Edificio A:**

- Superficie construida total = 130 m<sup>2</sup>
- Superficie útil = 122,61 m<sup>2</sup>

**Edificio B:**

- Superficie construida total = 85 m<sup>2</sup>
- Superficie útil total = 63,45 m<sup>2</sup>
  - Zona almacén general: 28,35 m<sup>2</sup>
  - Zona almacén y taller vehículos: 17,28 m<sup>2</sup>
  - Zona sala de juegos: 17,82 m<sup>2</sup>

**1.1 Sistema estructural**

El edificio A, destinado a camas elásticas, cuenta con una estructura metálica ligera, formada por vigas en celosía unidas a perfiles tipo IPN y correas metálicas.

La estructura vertical se forma por un conjunto de pilares metálicos circulares que arriostran la celosía metálica exterior sobre la que apoyan las celosías superiores.

Esta estructura se apoya en un murete de hormigón perimetral que sobresale de la rasante del suelo. En el centro y para permitir el salto sobre las camas elásticas, estas se encuentran suspendidas sobre huecos de unos 50-70 cm de profundidad aproximadamente realizados con muretes de ladrillo perimetrales, excavados en el propio terreno del parque.

El edificio B, destinado a múltiples usos, antes descritos, cuenta con estructura vertical formada por muro de carga, con la eventual inclusión de varios pilares metálico en el centro de la construcción como refuerzo a posteriori.

El muro de carga que se encuentra en la parte posterior de la edificación se encuentra enterrado en dos de sus terceras partes, haciendo la labor de muro de contención de tierras del talud posterior.

Respecto de la estructura de la cubierta del edificio B, sólo es accesible visualmente la de la zona destinada a almacén al no disponer de falso techo. Consiste en una estructura de madera que ha sido reforzada en algunos de sus puntos mediante una estructura auxiliar metálica. En el resto de zonas, es probable que la estructura de la cubierta sea también de madera, sin embargo, no es posible comprobar este hecho, por encontrarse oculta por el falso techo.

## 1.2 Cubierta

La cubierta del edificio A se compone por una chapa metálica grecada anclada sobre un sistema de vigas y correas metálicas, que desagua con una suave pendiente hacia el lateral longitudinal más cercano a la calle Glorieta Diego Velázquez. Esta cubierta no posee, canalones ni red de recogida de agua de lluvia.

El espacio interior se ilumina también a través de 4 lucernarios transversales de policarbonato en la cubierta inclinada.

La cubierta del edificio B es sencilla y se apoya en el muro del cerramiento. Es inclinada y cuenta con una parte resuelta como cubierta a un agua y otra zona resuelta mediante cubierta a dos aguas.

La cubierta tiene un acabado de lámina asfáltica. El tablero de la cubierta, en la zona destinada a almacén, se forma mediante un panel previsiblemente de fibrocemento. De la cubierta sobresale una chimenea de uso decorativo según informan los actuales usuarios. El edificio contiene un pequeño cuerpo cilíndrico a modo de pequeña torre con cubierta en forma de cono.

## 1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

El edificio A cuenta con un cerramiento en 3 de sus fachadas compuesto por una celosía metálica a modo de reja de elementos metálicos verticales y horizontales que impide la entrada desde el exterior. Esta celosía cuenta con distintos tipos de mallas metálicas puestas por el exterior a modo de protección.

En algunos puntos se han colocado paneles y persianas para, previsiblemente, reducir la visibilidad y el paso de la luz. La cuarta fachada (medianera con el colegio de Nuestra Señora) consiste en un muro de fábrica de ladrillo.

El edificio B cuenta con un cerramiento de fábrica de bloque de hormigón al menos en la fachada colindante con el terreno y uno de sus testeros laterales. Se presupone la misma composición en todas las fachadas, pero no es posible comprobarlo al encontrarse revestidas con un revoco en garbancillo en el exterior y con yeso en el interior.

En el exterior, los paramentos vistos están pintados con motivos infantiles. Algunos elementos presentan grafitis.

Respecto de la carpintería, ninguno de los edificios cuenta con ventanas. Las cerrajerías y las puertas son metálicas.

El edificio A, como comentado, está abierto al exterior en gran parte de su superficie de fachada por donde recibe iluminación y ventilación natural.

El edificio B, respecto de la zona abierta al público, recibe iluminación y ventilación natural a través de la puerta metálica que permanece abierta de manera permanente durante el horario de servicio, funcionando a modo de cerramiento móvil.

Además, en el conjunto de edificios e instalaciones incluyen una serie de vayas y de elementos metálicos a modo de protección para los circuitos de coches del exterior.

#### **1.4 Pavimentación**

Interiormente, el pavimento en ambos edificios consiste en una solera de hormigón pintada. El aseo de uso del personal del edificio B, cuenta con baldosa cerámica.

En la zona exterior coexisten una amalgama de pavimentos sin orden y a distintos niveles. Existen zonas de tierra con tocones de árboles cortados y caminos de pavimento de hormigón deterioradas, también zonas pavimentadas conforme a las baldosas tipo del parque.

Además, se encuentran multitud de bordillos que forman parterres y los circuitos de los coches infantiles. Estas pistas para los vehículos infantiles poseen distintas baldosas con un acabado pulido.

#### **1.5 Instalaciones**

Respecto de las instalaciones se comprueba la existencia de instalación de protección contra incendios, de suministro eléctrico y, según informa el concesionario, de abastecimiento de agua y de saneamiento.

La instalación cuenta con contador eléctrico, pero no de agua potable. No se ha podido comprobar si la instalación está efectivamente conectada a la red de evacuación. Se constata que hay una red de evacuación en el Parque Pignatelli, pero los servicios correspondientes desconocen si está efectivamente conectado o no. Respecto del abastecimiento no cuenta con contador ni pago de tasa de ningún tipo, no obstante y como mencionado, el actual concesionario manifiesta que están conectados.

Respecto de la recogida de aguas pluviales, únicamente se dispone de canalón en un pequeño tramo situado sobre una de las puertas.

## **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 con respecto al uso actual de la Zona Recreativa. Todo ello se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran resultar necesarias o de un posible cambio de instalaciones recreativas con nuevos usos.

### **2.1 Sistema estructural**

El edificio A, se encuentra en aparente buen estado, sin perjuicio de inspecciones más profundas. No obstante, se deberán revisar y reparar las zonas donde ha aparecido óxido, procediendo al repintado y protección de la misma. Además, deberá realizarse una revisión general certificando que se cumple con la normativa de seguridad estructural. Se deberá proceder a protección frente al fuego.

En el edificio B, la estructura de madera de la zona destinada a almacén presenta algunas deficiencias, apreciándose lesiones por humedad y por ataque de organismos, previsiblemente carcoma, en algunos de sus elementos. Esta estructura ha sido reforzada puntualmente mediante elementos metálicos. Sin embargo, deberá realizarse una reforma integral de la cubierta que asegure su seguridad estructural, sustituyendo la misma. Se aprecia así mismo, una grieta en el paramento que colinda con el terreno, que parte del arranque de una de las vigas de madera. Se deberá revisar y verificar si se trata o no de un problema estructural o únicamente del yeso de recubrimiento.

En el resto de cuerpos del edificio B, no es posible determinar mediante inspección visual el estado de la estructura, dado que se encuentra recubierta por yesos. No obstante, y sin perjuicio de mayores investigaciones, no se aprecian síntomas de mal estado en los recubrimientos.

El sistema estructural empleado para una posible nueva construcción es libre, siempre teniendo en cuenta el tratamiento de conjunto de todo el entorno.

## 2.2 Cubierta

La cubierta del edificio A, de las camas elásticas, se trata de una cubierta metálica, compuesta por un sistema de vigas y correas a las que se ancla una chapa grecada metálica.

Esta chapa contiene franjas de material translúcido a modo de lucernario. Estos elementos presentan suciedad. Deberán limpiarse o sustituirse en caso de ser necesario. Además, se deberá certificar la seguridad estructural y su correcto anclaje a la estructura soporte.

La cubierta del edificio B, de múltiples usos, es una cubierta a dos aguas en la zona del edificio destinada a sala de juegos y almacén de vehículos infantiles y a un agua en el resto, esta cubierta se encuentra en buen estado aparente. No obstante, deberá revisarse y asegurar su completa estanqueidad.

En la parte de la cubierta a un agua, sobre la zona destinada a almacén se aprecian algunas deficiencias. Por un lado, se constata la presencia de humedades por filtración en el encuentro de dicha cubierta con el cuerpo cilíndrico. Por otro, la existencia de reparaciones a modo de "parches" ejecutadas por los propios concesionarios, para reparar agujeros abiertos en la cubierta por terceros para, según comentan los concesionarios, acceder al interior. Así mismo, se constata la presencia de una chimenea de uso decorativo cuyo estado de conservación se desconoce.

Por todo ello, se deberá sustituir o reparar la parte de la cubierta a un agua de este edificio, eliminando así mismo la chimenea existente, eliminando el amianto y certificando por técnico competente su seguridad estructural. Se tomarán las medidas oportunas para la retirada de elementos peligrosos como el panel de fibrocemento. En su caso, la nueva cubierta deberá integrarse arquitectónicamente con el resto de elementos.

Además, en la cubierta a dos aguas se aprecian algunos desperfectos de carácter menor como la rotura de la protección de la rasilla colocada a modo de albardilla en el testero lateral. La cubierta deberá ser revisada y estos desperfectos subsanados asegurando su completa estanqueidad.

Para una posible ampliación o nueva construcción 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 en la edificación B, así como la imagen final del conjunto deberá ser acorde a los criterios estéticos definidos en el Documento.

Dado el carácter de cerramiento ligero que posee el edificio A, al no considerarse una edificación al uso, quedará exenta del cumplimiento de los criterios estéticos en sus cerramientos. Su imagen exterior podrá ser mejorada con un revestimiento o acabado de calidad que deberá ser aprobado por el propio Ayuntamiento.

El cerramiento del edificio A requiere la sustitución de algunos de sus policarbonatos en cubierta que se encuentran rotos.

Respecto del edificio B, la fachada deberá repintarse. En el encuentro entre el volumen cilíndrico y el edificio se aprecia la degradación del revestimiento por humedad. Esta humedad se produce por una acumulación de agua en el encuentro entre ambas cubiertas que discurre posteriormente por la fachada al no disponer de instalación de recogida de aguas pluviales.

En cualquier caso, se deberá proceder a la pintura general del edificio. En el interior del cuerpo de almacén, se aprecia una fisura en uno de los cerramientos. Se deberá revisar la procedencia de la misma y proceder a su reparación.

Por ello, se deberá actuar para proceder a la adecuación de la imagen de la edificación a los criterios estéticos, por eso, 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 cerrajerías de barandillas y otros elementos como los portones correderos deberán ser reparadas eliminando el óxido en las zonas donde ha aparecido y repintado. Si en algunos puntos de las barandillas, el estado de degradación no admite reparación, el elemento deberá ser sustituido.

Todas las cerrajerías deberán adecuarse a la estética del conjunto pintadas en negro. Se comprobará que puertas y otros elementos cierran correctamente y se repararán en caso de que no lo hagan.

Interiormente y dado que el documento de criterios estéticos recoge los espacios de las edificaciones de quiosco-bar, se asimilarán los espacios interiores de estancia públicos destinados al ocio infantil a las zonas de barra-bar de los quioscos referidos en el documento manteniendo sus mismos tratamientos estéticos, de materiales y colores señalados.

Por ello, en el edificio B, en los cerramientos opacos de las zonas de juegos se revestirán los paramentos interiores verticales visibles desde el exterior mediante paneles de fibras orientadas OSB.

El resto de paramentos en zonas privadas, se encuentra en buen estado de conservación, sin perjuicio de su necesidad de limpieza y de alguna posible sustitución puntual de algunos elementos. Además, estos paramentos y falsos techos se deberán pintar de acuerdo con los criterios.

Como posible mejora según se contempla en el Documento de "Criterios estéticos" se plantea la posibilidad de incorporar un muro vegetal.

## **2.4 Pavimentación**

El pavimento del edificio A, consistente en una solera de hormigón pintada se encuentra en un estado de conservación aceptable. No obstante, se deberá colocar un pavimento compuesto de materiales de absorción de impactos de conformidad con la normativa europea en la materia y eliminar los cantos duros del murete de hormigón, evitando el riesgo de impacto contra los mismos. A modo orientativo, podrán seguirse las indicaciones señaladas al respecto para las áreas de juego en patios de recreo de edificios educativos recogidos en la normativa autonómica.

Respecto del edificio B, el pavimento de hormigón presenta algunas fisuras y pérdida de material y deberá repasarse y repintarse. En la zona destinada a sala de juegos se deberá colocar un pavimento con materiales de absorción de impactos (caucho etc.), siguiendo las indicaciones señaladas en el párrafo anterior.

La anchura libre de paso resultante entre la pista de vehículos infantiles y el edificio A, es de 0,97 m actualmente. Se han realizado determinadas acciones para la supresión de barreras como la colocación de una rampa de acceso a la zona de colchonetas. Sin embargo, debido al estado del pavimento que presenta resaltes, la entrada a la zona de juegos de ambos edificios presenta problemas de accesibilidad.

Por ello, se deberá actuar en el ámbito de actuación para adecuar el pavimento, resolviendo los desniveles que puedan existir de forma que se eviten bordillos, baches e irregularidades. Así mismo se deberá tener en cuenta la imagen final de conjunto mediante la elección de los distintos materiales.

Con esta intervención en el entorno, se deberá garantizar que existe al menos un itinerario peatonal accesible de acuerdo a la normativa en vigor, hasta la entrada de todos los espacios de uso público, así como en el interior de los mismos.

## **2.5 Servicios higiénicos accesibles**

Las instalaciones carecen de aseo propio de uso público, únicamente con un aseo para uso del personal, no accesible para personas con movilidad reducida. Se deberá ejecutar al menos un aseo accesible para personas en silla de ruedas, que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa de aplicación.

## 2.6 Instalaciones

Se deberá proceder a la revisión de la totalidad de las instalaciones, presentando aquellos certificados y boletines que sean exigibles y que aseguren su completa adecuación.

Respecto de la instalación de abastecimiento de agua se deberá instalar un contador. Además, dada la introducción de aseos de uso público, se deberán realizar las modificaciones que resulten oportunas a todas las instalaciones, ejecutando las que resulten necesarias.

Respecto de la recogida de aguas pluviales, únicamente el edificio B dispone de canalón en un pequeño tramo situado sobre una de las puertas. Esto ha ocasionado algunos desperfectos en cubierta y fachada, concretamente en el encuentro con el bloque cilíndrico, por la acumulación de agua. Se deberá colocar canalón de recogida de aguas pluviales y conectarse a la red de evacuación.

Respecto de la instalación de protección contra incendios, se aprecia la existencia de extintores, iluminación de emergencia y señalización. Se deberá revisar y comprobar su correcto funcionamiento realizando aquellas operaciones que resulten necesarias y presentar los certificados oportunos.

Se deberá renovar y adecuar según criterios de eficiencia energética el alumbrado exterior del ámbito de actuación.

Además, todo juego e instalación recreativa de ocio infantil, así como las camas elásticas deberán ser revisados y aportar certificado oportuno que acredite la revisión de las instalaciones recreativas.

## 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 define un ámbito de actuación de la instalación recreativa y un área de movimiento de nueva edificación. Estas dos áreas quedan recogidas en los planos aportados de la documentación gráfica de este informe.

**Ámbito de actuación:** Se trata de la totalidad del espacio disponible para el uso por el conjunto de la instalación recreativa.

En este espacio se deberá actuar de una manera unitaria, garantizando la conservación y la no afección al arbolado existente.

Por ello, el ámbito queda definido al noroeste por el cerramiento del parque con la glorieta de Diego Velázquez, al suroeste por el muro del colegio de Ntra. Sra. de la Merced, al sureste por el muro de contención de la edificación del edificio B existente y al noreste por la cara exterior del bordillo de los parterres existentes de parque.

**Área de movimiento de nueva edificación:** Define el espacio en el que podría ubicarse nuevas construcciones o ampliaciones de las existentes cumpliendo la ocupación máxima de superficie con edificación del 30% sobre la superficie total del ámbito y respetando todo el arbolado existente, adaptando la propuesta al espacio libre existente.

Esta área de movimiento queda definida por los retranqueos con respecto a los límites del ámbito de actuación. Por ello, cualquier espacio cerrado se deberá separar al menos 3 metros con respecto al colegio y a los parterres del parque existentes, como así queda recogido en los planos del presente informe.

Dado que la edificación A de las camas elásticas queda fuera del área de movimiento de nueva edificación se permite su mantenimiento, pero no su ampliación. En tal caso, se considerará como una nueva edificación debiéndose adecuar al área de movimiento definida.

La superficie ocupada por la ampliación o por la construcción de nuevas edificaciones cerradas, así como el resto de la instalación recreativa, deberá ser previamente aprobados por el Ayuntamiento.

Se pretende la adecuación total del ámbito de actuación bajo una misma imagen de conjunto. Por ello todas las edificaciones o ampliaciones mediante edificación, se desarrollarán bajos los **criterios estéticos** definidos en el Documento. Además, el resto de cerramientos, vallados, mobiliario u otros elementos deberán seguir o guardar una combinación estética con estos criterios para preservar la armonía visual de toda la actuación.

### 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 o sustitución de cubierta zona almacén, edificio B y eliminación de la chimenea.
- Revisión de cubiertas de edificio A y B, limpieza y comprobación posterior de la estanqueidad.
- Revisión estructura edificio A, reparación áreas oxidadas y anclajes acreditando su seguridad estructural. Tratamiento de protección de incendios si fuera necesario.
- Limpieza o sustitución de elementos translúcidos en cubierta edificio A.
- Pintado general del cerramiento del edificio A.
- Revisión y reparación de fisura en cerramiento interior zona almacén edificio B
- Colocación de pavimento y protección absorbente de impactos en zonas de juego infantil (interior edificio A y zona sala de juegos de edificio B).
- Colocación de instalación de recogida de aguas pluviales en edificio B y conexión a red de evacuación.
- Revisión y si procede reparación mediante eliminación de óxido y repintado posterior en negro de puertas, carpinterías y cerrajería existentes.
- Pintado exterior de la fachada de la edificación B con pintura negra y 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.
- Creación de aseos de uso público, al menos uno accesible.
- Nivelación y pavimentación exterior, conjunto accesible.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles, así como los falsos techos.
- Colocación de revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de juegos.
- Revisión instalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad y obtención de certificados oportunos.
- Renovación alumbrado exterior bajo criterios de eficiencia energética.
- Revisión instalación de protección contra incendios.
- Colocación de contador de abastecimiento de agua.

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                                                                                                                                                                                                            | VALORACIÓN        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. Actuaciones previas</b>                                                                                                                                                                                       | <b>1.670,00 €</b> |
| <i>Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes</i>                                                                                                                            | 270,00 €          |
| <i>Pintado, previa limpieza y regularización, de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles, así como los falsos techos.</i>                                                                     | 1.400,00 €        |
| <b>2. Cubierta</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>5.620,00 €</b> |
| <i>Sustitución de cubierta zona almacén, edificio B y eliminación de la chimenea.</i>                                                                                                                               | 4.400,00 €        |
| <i>Revisión de cubiertas de edificio A y B, limpieza y comprobación posterior de la estanqueidad.</i>                                                                                                               | 870,00 €          |
| <i>Limpieza o sustitución de elementos translúcidos en cubierta edificio A.</i>                                                                                                                                     | 350,00 €          |
| <b>3. Estructura</b>                                                                                                                                                                                                | <b>2.450,00 €</b> |
| <i>Revisión estructura edificio A, reparación áreas oxidadas y anclajes acreditando su seguridad estructural.</i>                                                                                                   |                   |
| <i>Tratamiento de protección de incendios si fuera necesario.</i>                                                                                                                                                   | 2.100,00 €        |
| <i>Revisión y reparación de fisura en cerramiento interior zona almacén edificio B</i>                                                                                                                              | 350,00 €          |
| <b>4. Pavimento</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>9.000,00 €</b> |
| <i>Colocación de pavimento y protección absorbente de impactos en zonas de juego infantil (interior edificio A y zona sala de juegos de edificio B). Tratamiento de protección de incendios si fuera necesario.</i> | 4.800,00 €        |
| <i>Nivelación y pavimentación exterior, conjunto accesible.</i>                                                                                                                                                     | 4.200,00 €        |
| <b>5. Aseo accesible</b>                                                                                                                                                                                            | <b>6.100,00 €</b> |
| <i>Creación de aseos de uso público, al menos uno accesible.</i>                                                                                                                                                    | 6.100,00 €        |

|                                                                                                                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 6. Cerramientos, carpintería y cerrajería                                                                                                                                | 9.450,00 €         |
| <i>Pintado de las cerrajerías, carpinterías, puertas y celosías existentes en negro, previa eliminación del óxido, limpieza y preparación del soporte.</i>               | 550,00 €           |
| <i>Pintado exterior de la fachada del edificio A, previa eliminación del óxido, limpieza y preparación del soporte.</i>                                                  | 2.200,00 €         |
| <i>Pintado exterior de la fachada del edificio B con pintura negra, incluyendo la limpieza y la preparación de soporte.</i>                                              | 1.250,00 €         |
| <i>Colocación de revestimiento exterior, 20% de la superficie de fachada, con paneles de listones de madera.</i>                                                         | 3.900,00 €         |
| <i>Revestimiento de panel OSB en paramento interior visible de la zona de juegos.</i>                                                                                    | 850,00 €           |
| <i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>                                                                                                     | 700,00 €           |
| 7. Instalaciones (excluido nuevos aseos)                                                                                                                                 | 10.400,00 €        |
| <i>Colocación de instalación de recogida de aguas pluviales en edificio B y conexión a red de evacuación.</i>                                                            | 4.100,00 €         |
| <i>Renovación alumbrado exterior bajo criterios de eficiencia energética.</i>                                                                                            | 4.700,00 €         |
| <i>Revisión y adecuación de la instalación de fontanería, incluyendo la instalación de un nuevo contador de agua, incluyendo la obtención de certificados oportunos.</i> | 800,00 €           |
| <i>Revisión y adecuación de la instalación eléctrica, incluyendo la obtención de certificados oportunos.</i>                                                             | 500,00 €           |
| <i>Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios, incluyendo la obtención de certificados oportunos.</i>                                        | 300,00 €           |
| 8. Gestión de residuos                                                                                                                                                   | 250,00 €           |
| 9. Seguridad y salud                                                                                                                                                     | 900,00 €           |
| <b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>                                                                                                                                 | <b>45.840,00 €</b> |
| <b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>                                                                                                                                           | <b>54.549,60 €</b> |
| <b>IVA (21%)</b>                                                                                                                                                         | <b>11.455,42 €</b> |
| <b>PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL</b>                                                                                                                                         | <b>66.005,02 €</b> |

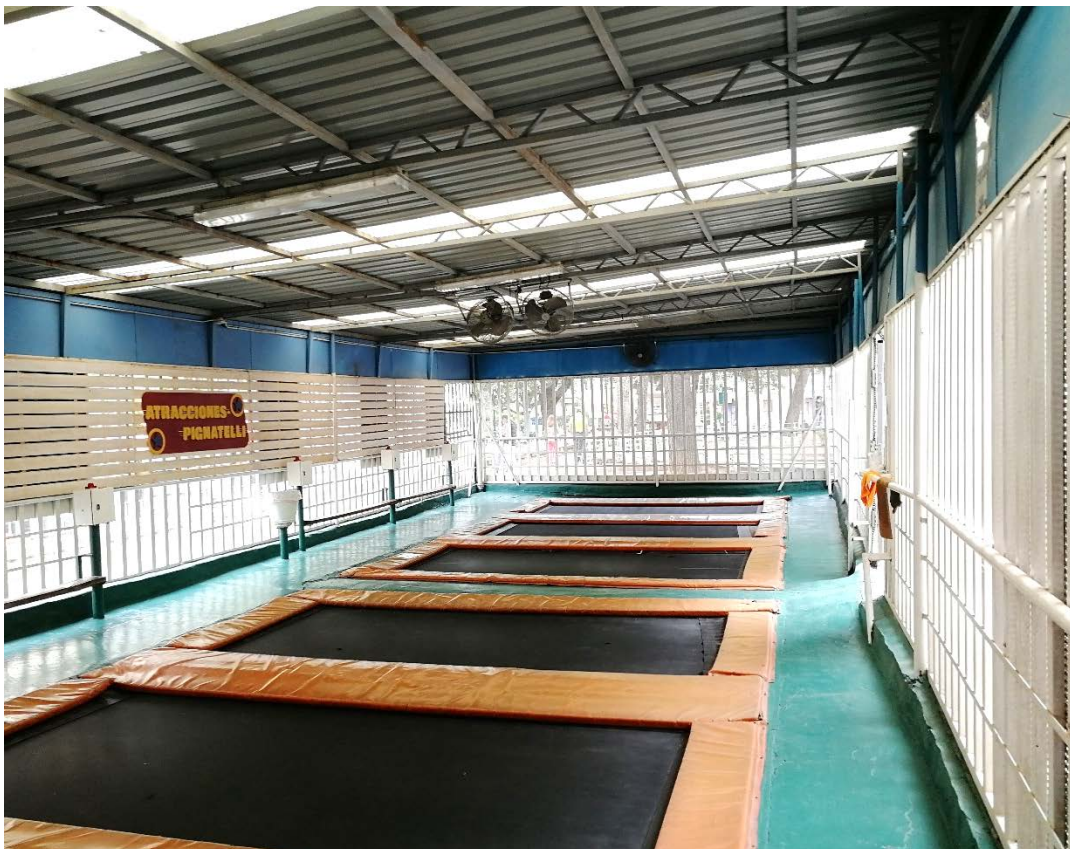
## 5. Fotografías del estado actual

### Vistas exteriores





## Edificio A

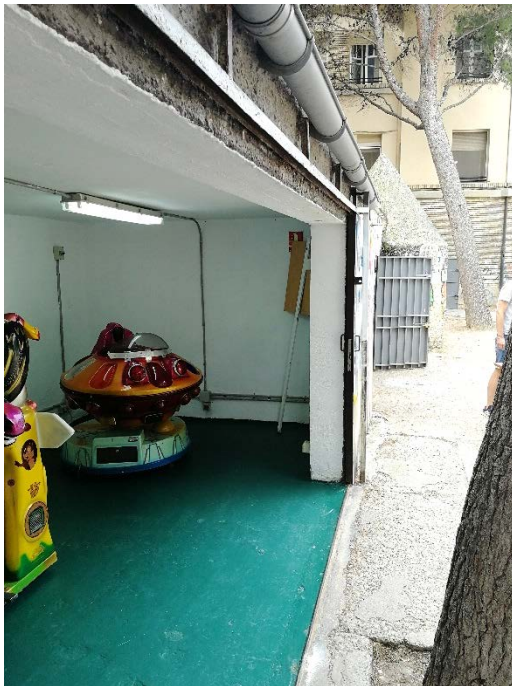


## Edificio B



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)





## Instalaciones



### Conclusiones al informe (Parte 1 y parte 2)

Con motivo de analizar el estado actual de la edificación del quiosco-bar con uso de bar situado en el Parque Pigantelli, junto al número 3 de Paseo de Cuellar y de la Zona Recreativa situada también en el Parque Pignatelli cercano a ruiseñores, 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

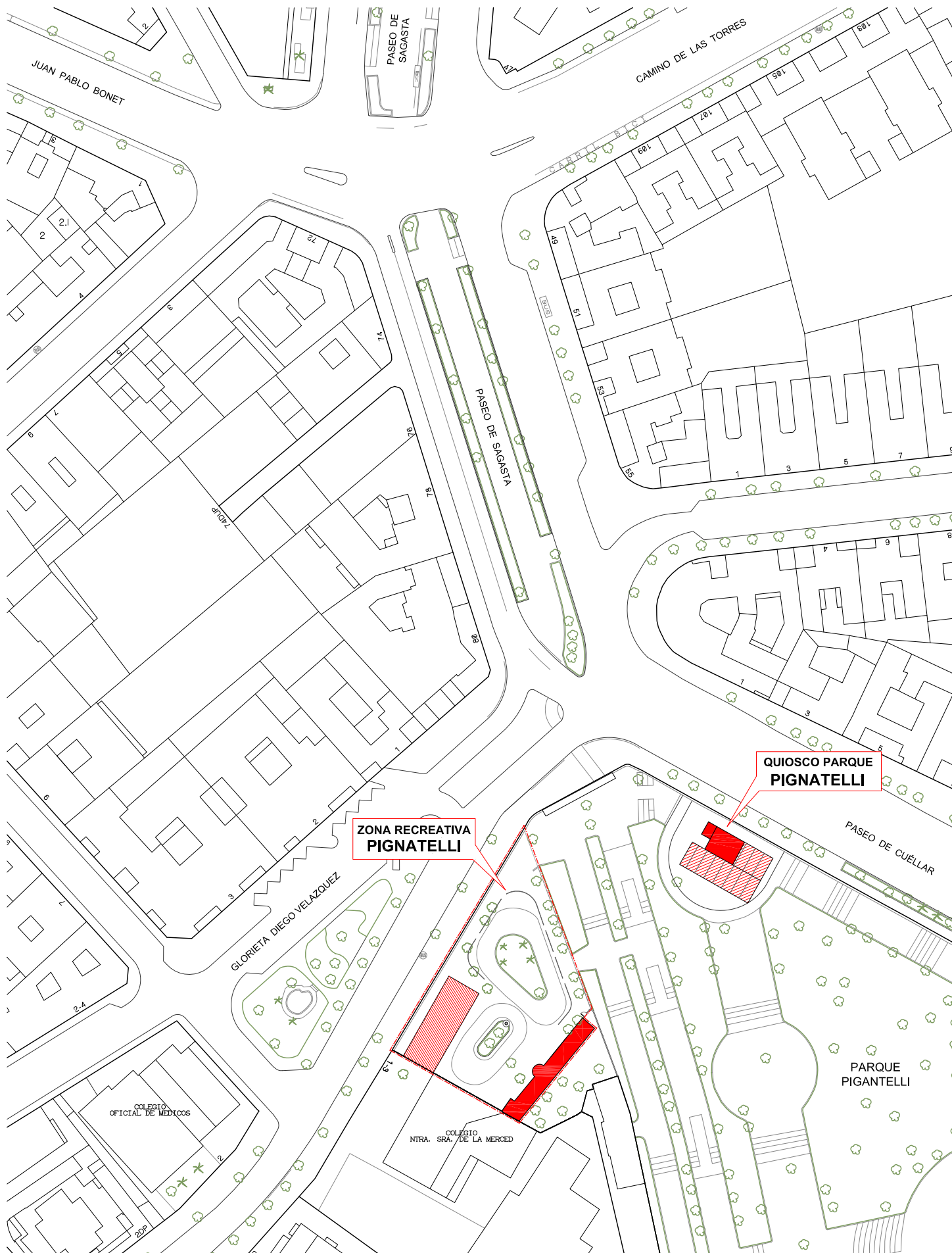
El arquitecto



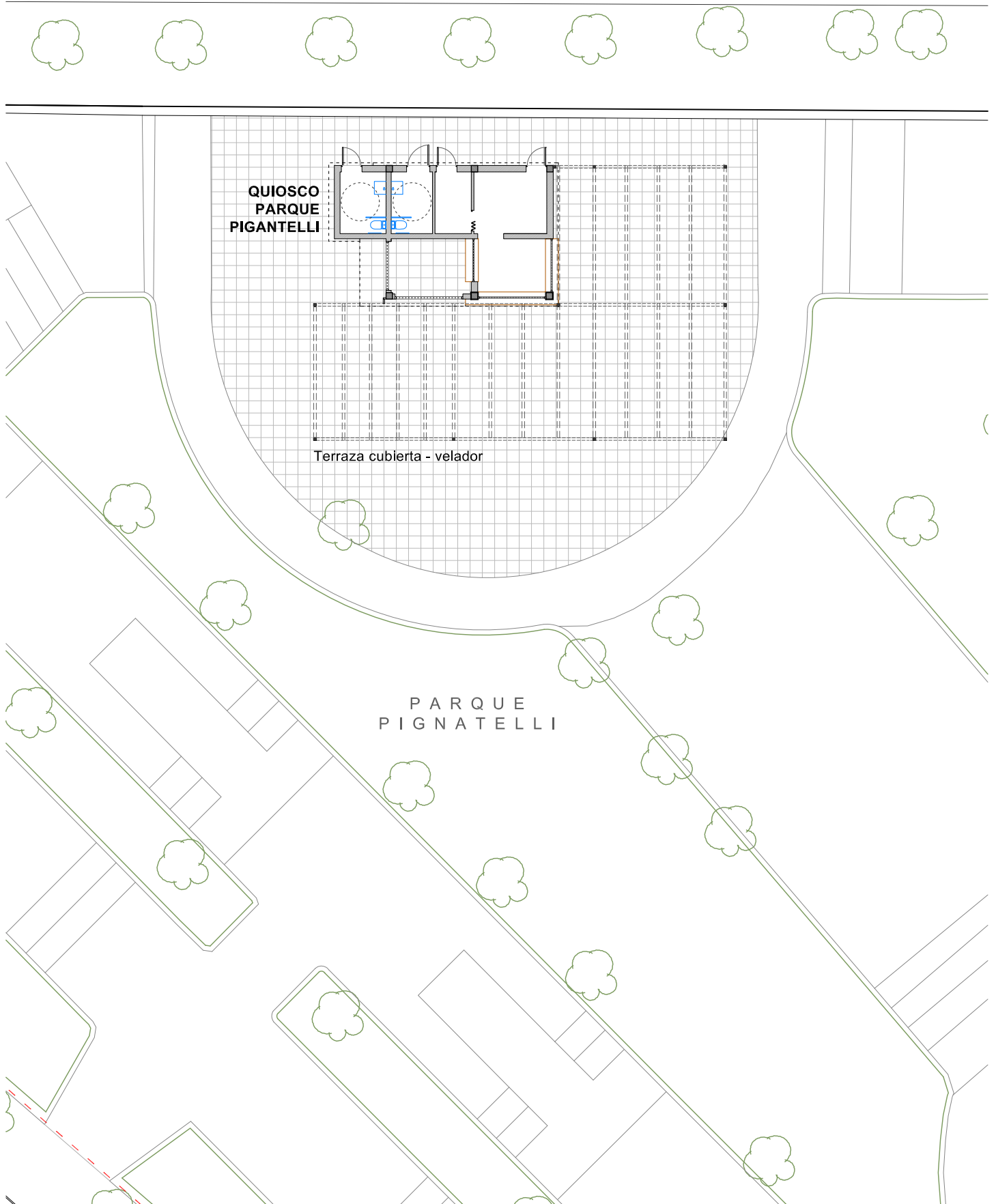
Daniel Moreno Domingo

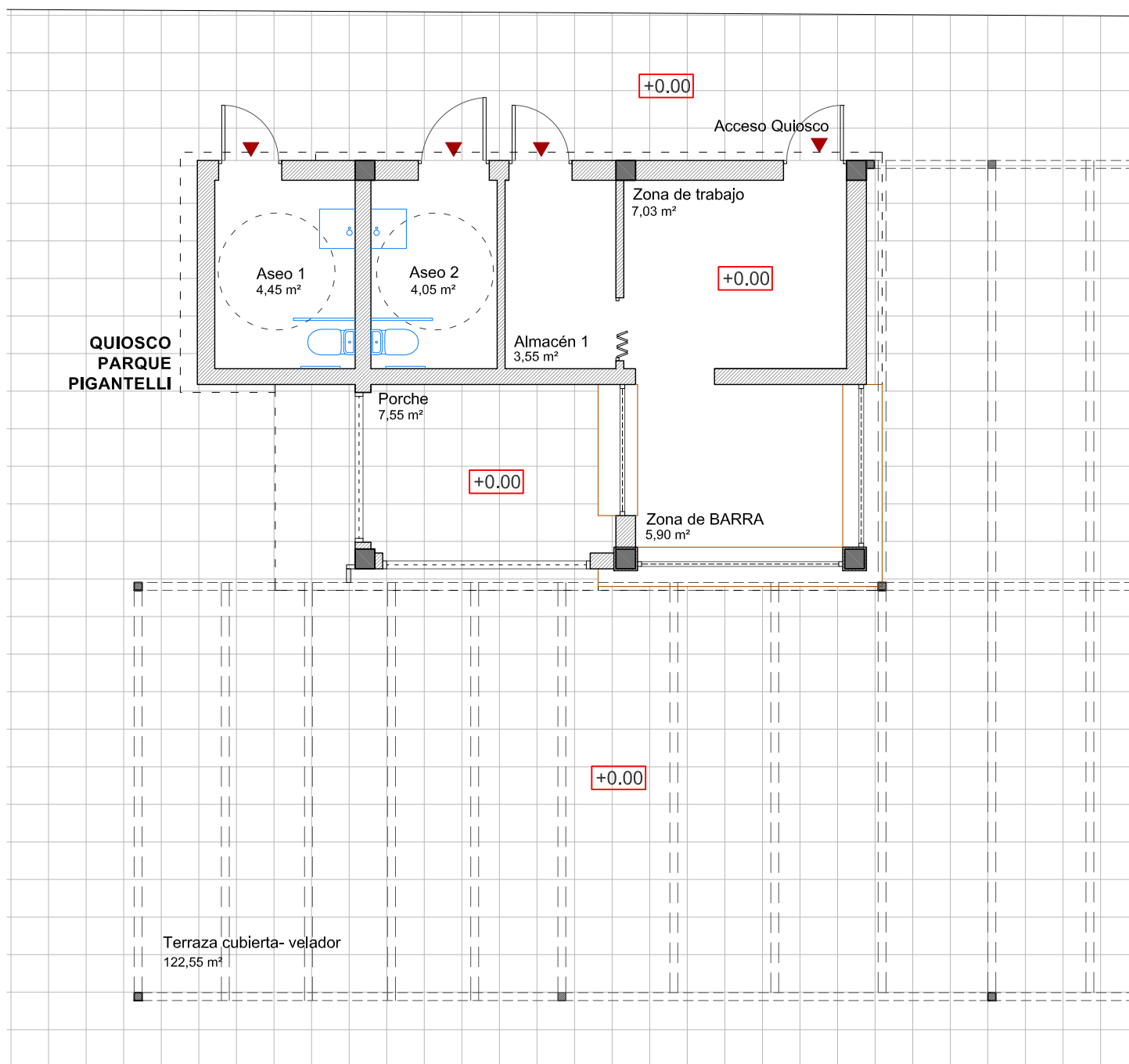
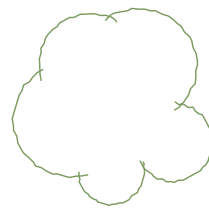
Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.

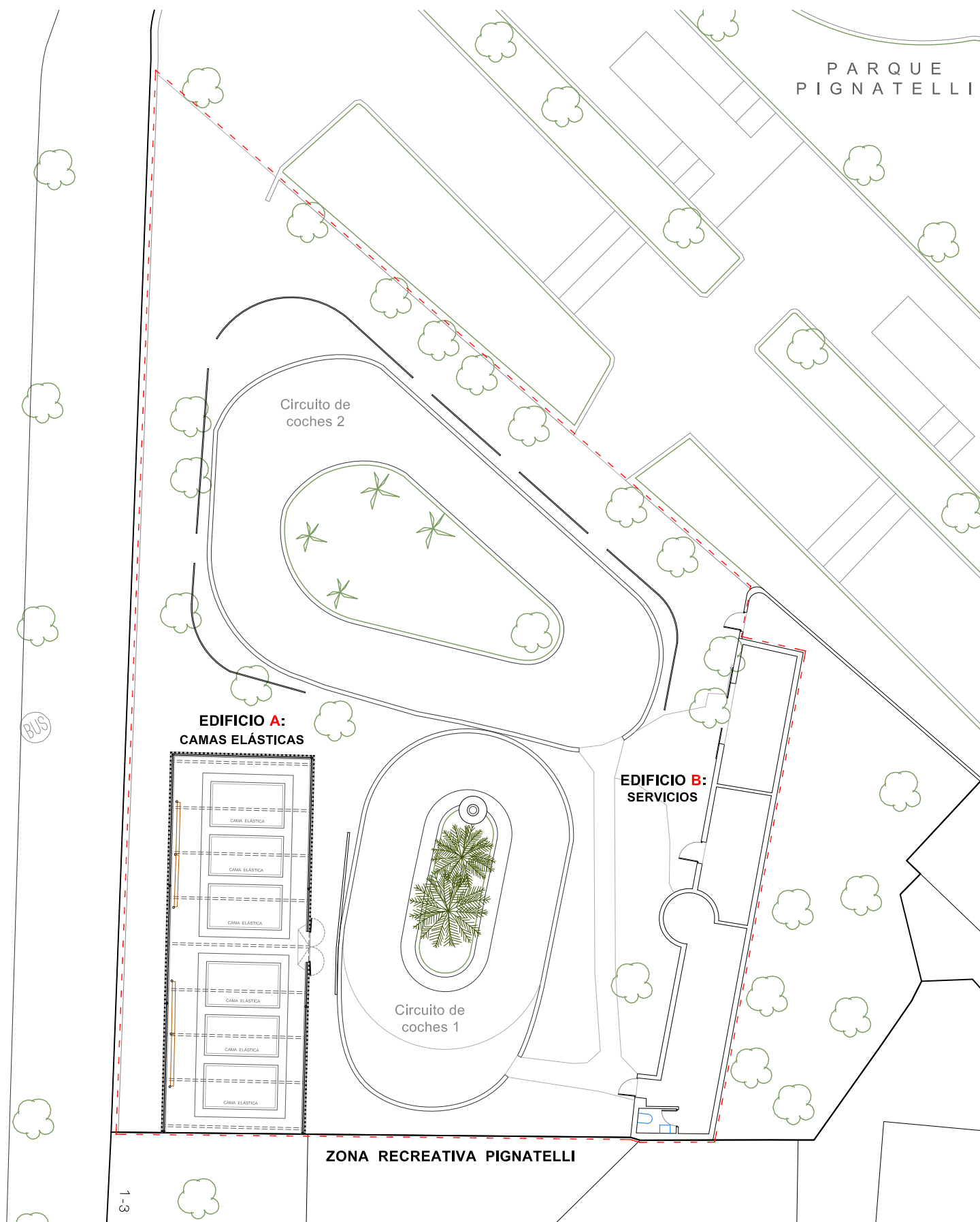




P A S E O      D E      C U E L L A R







Ocupación actual: \_\_\_\_\_

  **ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

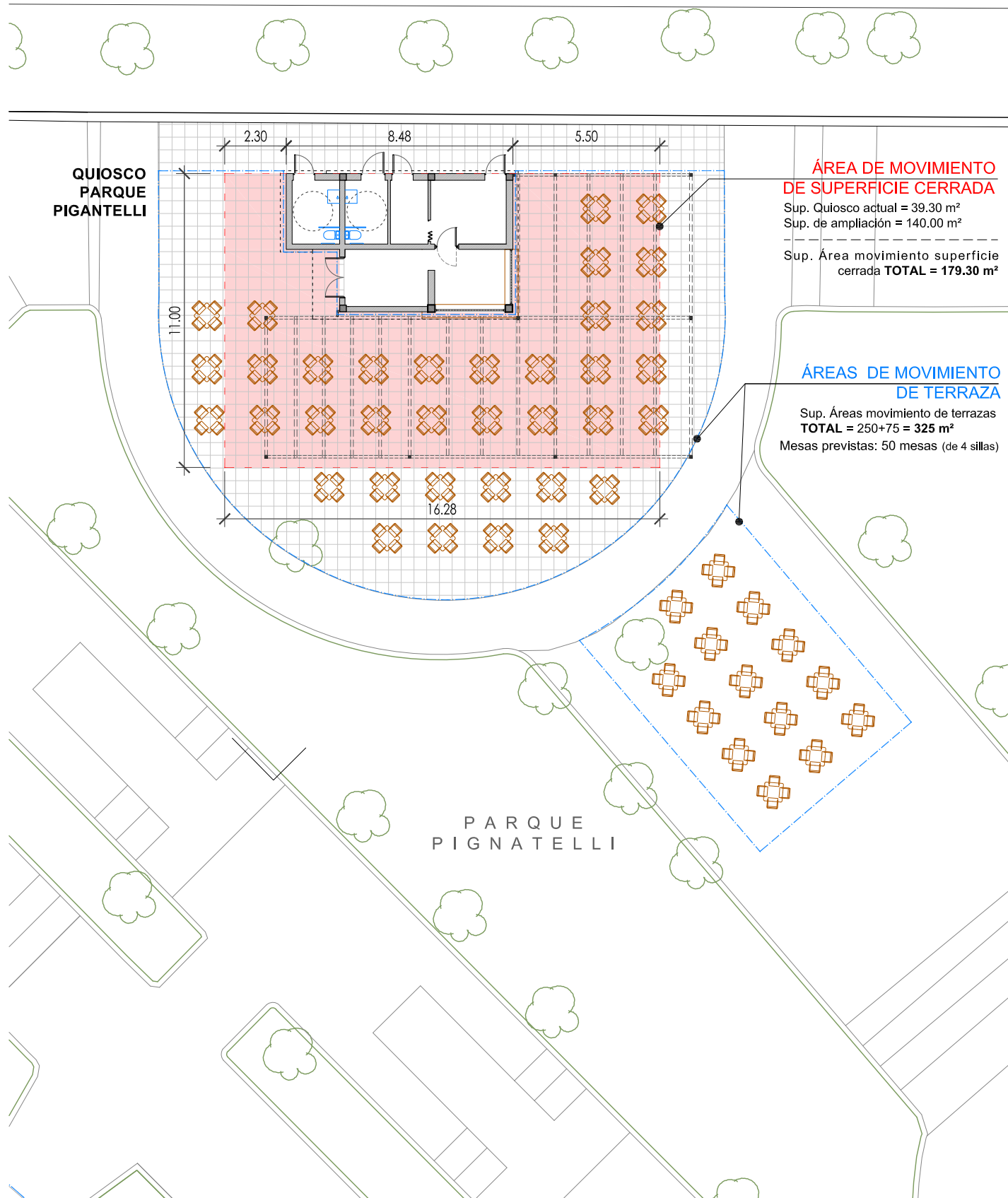
**Superficie ámbito de actuación:**

- Sup. total aprox. = 1.180 m<sup>2</sup>

**Superficie de ocupación de edificios:**

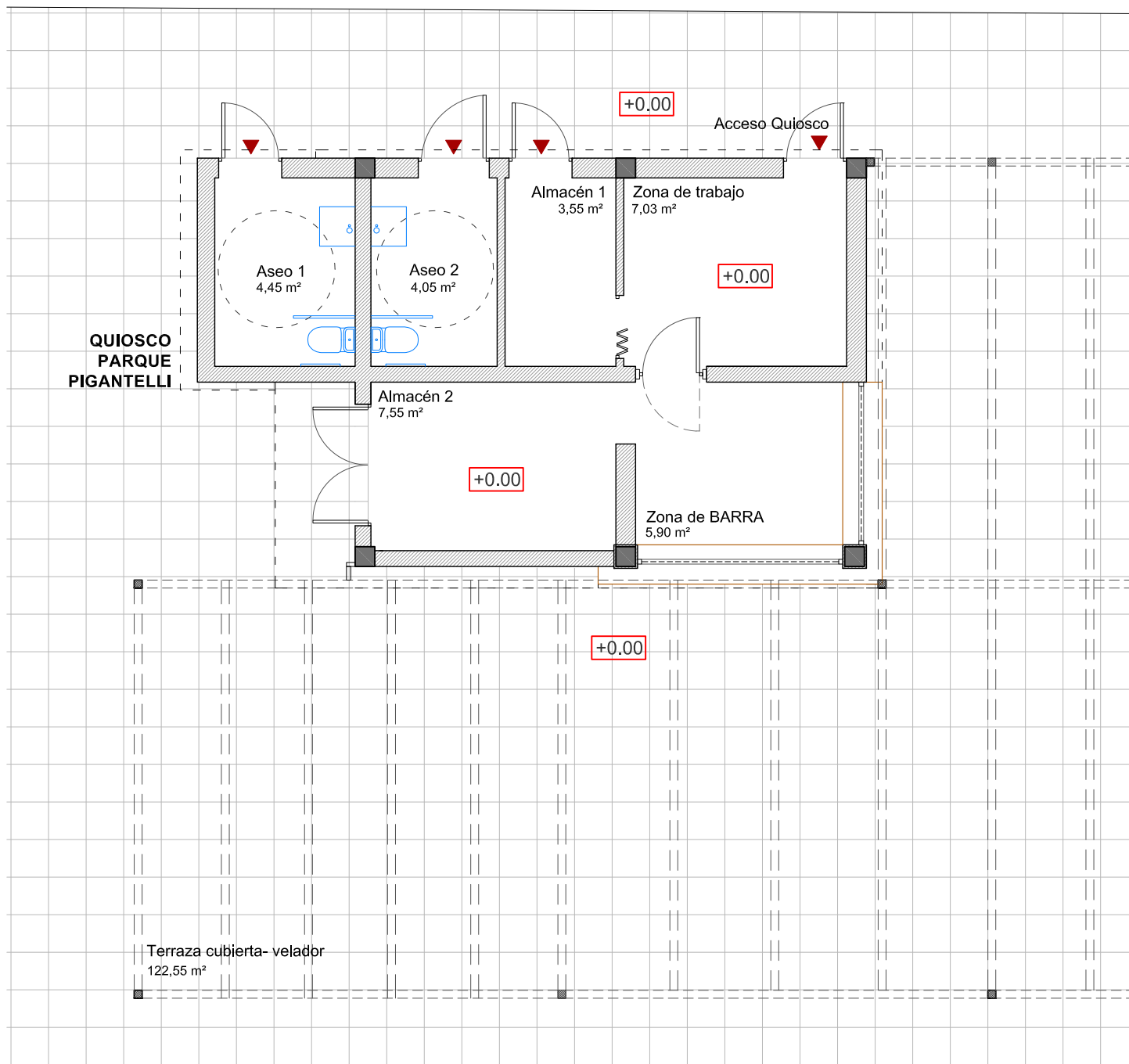
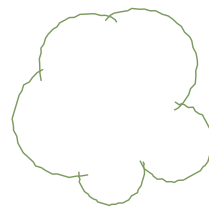
- Edificio 1, camas elásticas = 130 m<sup>2</sup>

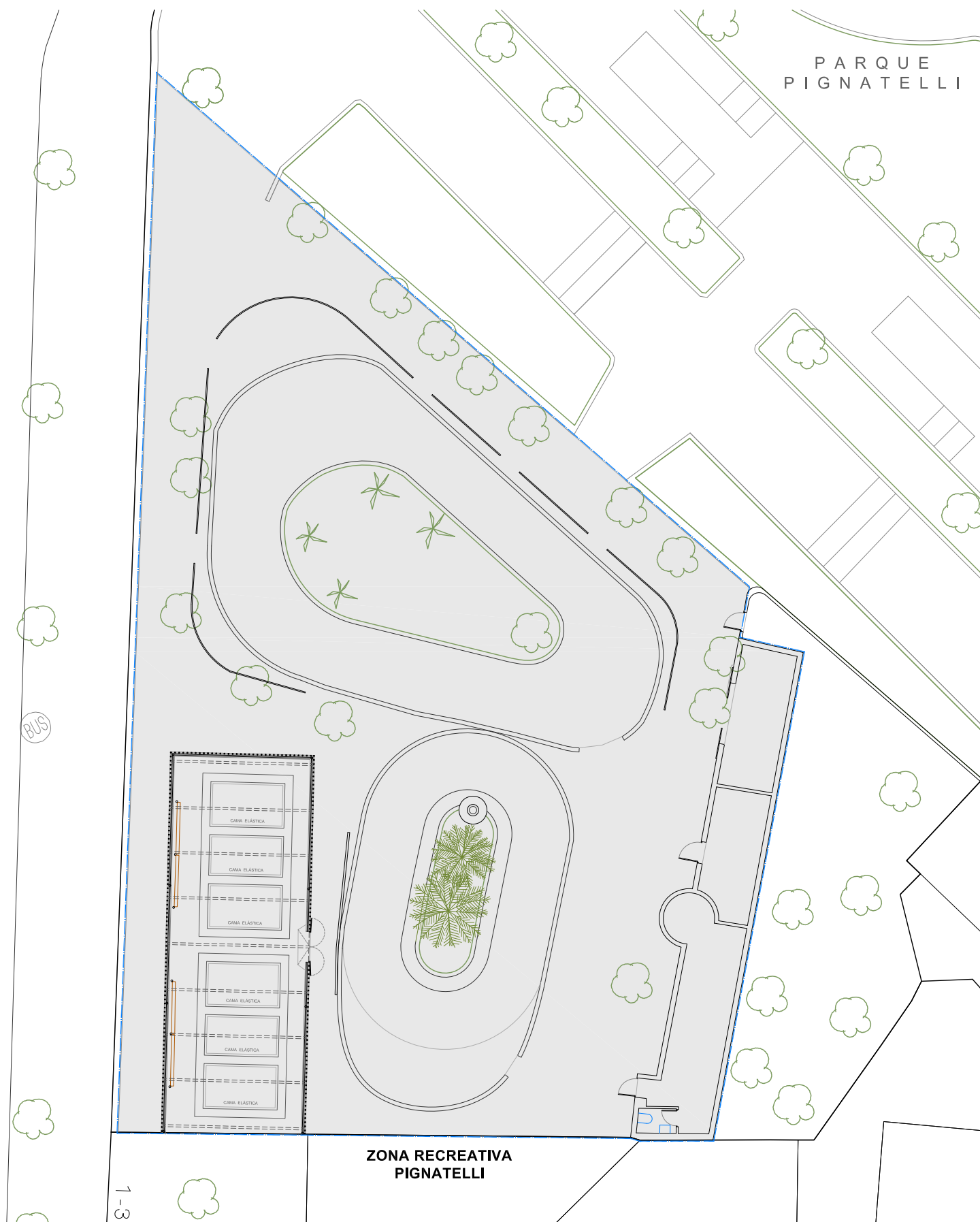
- Edificio 2, de servicios = 85 m<sup>2</sup>



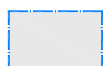
Leyenda de áreas de movimiento:

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





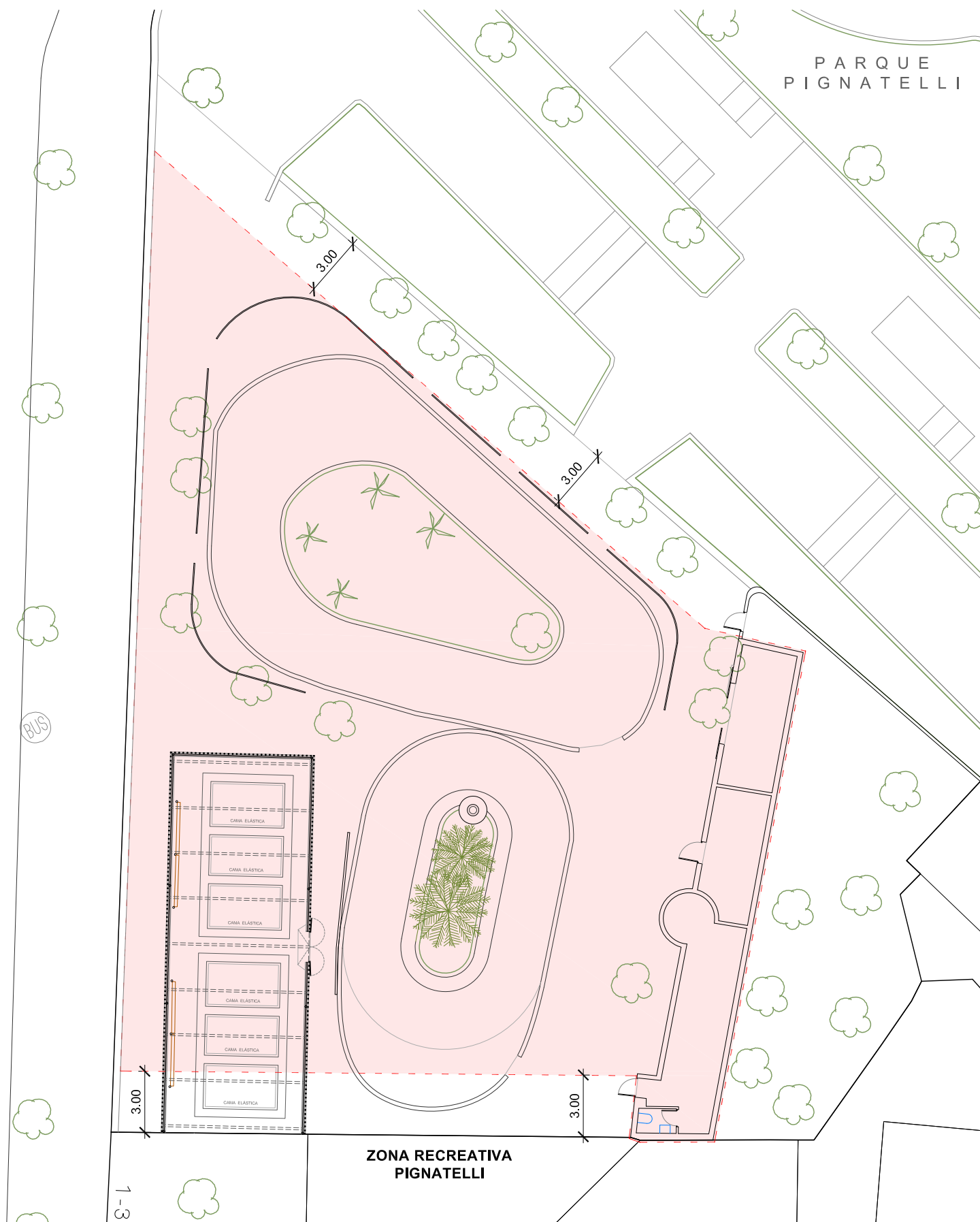
Ámbito de actuación: \_\_\_\_\_



ÁMBITO DE ACTUACIÓN

**Superficie ámbito de actuación:**  
- Sup. total aprox. = 1.180 m<sup>2</sup>

NOTA: Se respetará todo el arbolado existente. La propuesta deberá adaptarse al espacio libre resultante.



Ocupación permitida:



ÁREA DE MOVIMIENTO DE  
NUEVA EDIFICACIÓN

Superficie ámbito de actuación:

- Sup. total aprox. = 1.180 m<sup>2</sup>

Superficie de ocupación máxima  
permitida con edificación sobre  
superficie total: = 30%

NOTA: Se respetará todo el arbolado existente.  
La propuesta deberá adaptarse al espacio libre  
resultante.