

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

FASE II.

LOTE 2

UBICACIÓN: PLAZA SAN PEDRO NOLASCO

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

SEPTIEMBRE / 2020

0014

Asunto: Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación del Quiosco situado en la Plaza San Pedro Nolasco.

Número de Lote: Lote 2

Número de control: 0014

Emplazamiento: Plaza San Pedro Nolasco



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

INFORME

1. Descripción del edificio

Edificio de uso BAR y PRENSA situado en Plaza San Pedro Nolasco.

Pese a que se trata de una concesión de los años 70, la Plaza San Pedro Nolasco fue remodelada en 1990, liberalizando el área central y ampliando las zonas de arbolado, estableciendo un modelo concéntrico.

El quiosco existente, presentaba unas dimensiones y emplazamiento adecuados, sin embargo, su composición no mimetizaba con el entorno por lo que se decide proyectar un nuevo conjunto, objeto de este informe.

Actualmente el quiosco-bar se encuentra en servicio, destinado a la actividad de bar, sin cocina. El interior es de uso privado, únicamente para el personal del quiosco, dividido en la zona de barra y un almacén que hace de acceso al propio quiosco.

Dispone de un único aseo, no apto para personas en sillas de ruedas. Además, este aseo se encuentra elevado 20 centímetros con respecto a la cota de la plaza con una pronunciada rampa en la puerta lo que resulta un acceso peligroso no apto para personas con movilidad reducida.

En la actualidad, el quiosco-prensa se encuentra en servicio, destinado a la actividad de quiosco de prensa, venta de revistas, publicaciones y artículos de papelería. Cuenta con un espacio semicircular interior orientado al lado contrario del quiosco-bar al que abre su escaparate con los artículos en venta.

El conjunto de los dos quioscos se trata de una edificación cuya volumetría es el resultado de la intersección de dos cuerpos de distintas alturas, uno en planta cuadrada que alberga el espacio bar y otro rectangular destinado a almacén y aseo. El quiosco-bar conecta con el quiosco destinado a prensa mediante un paralelepípedo revestido en mármol de 2'80 m de altura.

El quiosco de prensa se formaliza en un semicírculo adosado al muro que atraviesa el conjunto. Este semicírculo da cabida al espacio interior de venta, que se abre al exterior en su lado frontal hacia la calle San Jorge gracias al cerramiento abatible en el cual se exponen los artículos en venta.

Cuenta con una superficie de 9'95 m² útiles de zona de bar, 7'45 m² de almacén y 2'75 m² de aseo, lo que hace un total de 20'15 m² útiles de quiosco bar. Mientras que el quiosco de prensa cuenta con un espacio de 4'45 m² útiles.

El acceso se resuelve mediante una puerta corredera metálica que comunica la vía pública con un espacio de uso almacén en el que a través de otra puerta corredera se accede a la zona de barra, de mayor altura, que abre a la plaza a través de dos huecos

de grandes dimensiones. Por su parte, el aseo dispone de acceso independiente mediante una rampa de elevada pendiente y puerta abatible hacia el exterior.

Superficie útil total: 20'15 m²

Superficie aproximada construida: 36'50 m²

Situación de uso actual: Ocupado

1.1 Sistema estructural

El conjunto de la edificación está formado por una estructura de hormigón armado.

Para el volumen principal con forma cúbica de la zona de la barra de bar se formaliza por dos grandes pantallas de hormigón armado visto sobre la que apoya la losa de hormigón de la cubierta.

Mientras que para el prisma que contiene la zona de almacén y el aseo se forma mediante dos muros de carga revestidos de mármol verde serpentina sobre los que apoya la losa de hormigón de la cubierta.

Estos volúmenes cuentan con una losa de cimentación elevada unos 15 cm sobre la rasante de la calle.

Por último, el volumen semicircular destinado al quiosco de prensa se compone de una estructura metálica formada por 5 pilares HEB 100 y varillas metálicas con forma circular soldadas entre perfiles cada 15 cm de forma horizontal. Esta estructura soporta la cubierta formada por una losa de hormigón superior de pequeño espesor.

1.2 Cubierta

Todas las cubiertas del conjunto del quiosco son planas de hormigón armado y según inspección visual de la cubierta del volumen rectangular, no disponen de impermeabilización.

La cubierta del volumen de la zona de almacén y aseo posee un pronunciado vuelo a ambos lados en su dirección longitudinal de 1'05 m, cumpliendo así una función de alero, de protección de ambas puertas de acceso. Mientras, que en su sentido transversal la losa de cubierta sobrevuela 35 cm.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

Materialmente el acabado principal del conjunto es el hormigón visto y el mármol verde serpentina en paños de 3 cm de espesor. Además, la zona de bar cuenta en sus huecos de barra dos grandes persianas metálicas elevables sin pintar que completan la envolvente de la edificación. Junto a estas persianas existen en la actualidad dos toldos abatibles que se encuentran deteriorados por el paso del tiempo.

Las puertas correderas de acceso al almacén y a la zona de la barra, así como la puerta exterior del aseo, son metálicas pintadas en negro.

En el interior del bar los revestimientos interiores están enlucidos y pintados a excepción de un paño de ladrillo visto. Por su parte el aseo está alicatado en toda su altura.

La zona de prensa se cierra en su parte delantera con un cerramiento metálico pintado en negro abatible y unas ventanas con vidrio interiores. Mientras que en su parte trasera a la estructura metálica de los pilares HEB se le añaden cierres metálicos inferiores y unas carpinterías superiores con vidrios fijos y barrotes de protección, que hacen de envolvente exterior y acabado interior.

1.4 Pavimentación

En el interior del quiosco-bar el pavimento actual es de terrazo mientras que en el aseo y en la rampa de acceso exterior existe un pavimento cerámico.

En el quiosco de prensa el pavimento existente interior es de mármol negro con 3 cm de espesor.

Por último, el pavimento del espacio ocupado por los veladores es el propio de la plaza San Pedro Nolasco, compuesto por piedra blanca.

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 la unificación en el uso del quiosco bar y de prensa en uno solo. Para ello en la zona del quiosco de prensa actual se dispondrá un nuevo aseo accesible y el actual se modificará como almacén del material de la terraza velador. Así todo el nuevo quiosco se tratará como un 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, si bien se aprecian una serie de deficiencias que deberán ser subsanadas.

El sistema estructural empleado para la ampliación y la rehabilitación de la zona de prensa en aseo accesible es libre, siempre teniendo en cuenta el tratamiento de conjunto con la pieza existente.

2.2 Cubierta

Se estima que las tres cubiertas carecen de impermeabilización debiendo disponer de ella. Si bien es cierto que no se aprecian lesiones graves en la cubierta se observan lesiones en el alero de hormigón de la cubierta del volumen de planta rectangular por humedades y filtraciones debiendo ser revisada y reparada.

Al no poder acceder a la cubierta del volumen de planta cuadrada, se procederá a su limpieza e inspección, disponiendo en su caso de impermeabilización asegurando su estanqueidad.

La cubierta del nuevo aseo accesible puede mantenerse y rehabilitarse la existente o plantear un nuevo sistema integrado arquitectónicamente con el conjunto existente.

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

Dado el interés arquitectónico del quiosco en su conjunto y su relación de materiales con la totalidad de elementos de la plaza se opta por no alterar la imagen exterior del mismo para conservar el carácter unitario de la misma.

Por ello, se diferenciará entre espacio exterior e interior del quiosco a la hora de aplicar los criterios estéticos señalados.

Se entiende por exterior del quiosco el conjunto de cerramientos, cubiertas y cerrajería que constituyen la imagen que queda vista cuando el quiosco en su conjunto se encuentra cerrado.

Se define así la estética exterior del quiosco como imagen a conservar e integrar con la adecuación del quiosco de prensa en un aseo accesible y con la posible ampliación en forma de pérgola acristalada con el espacio interior del mismo.

Los cerramientos presentan señales de vandalismo por grafitis que deberán ser limpiados hasta su completa eliminación. Además, en el muro revestido de mármol en la zona más próxima a la calle San Jorge deberán ser eliminados los restos de carteles y adhesivos.

Se procederá a la limpieza y reparación de los elementos dañados del hormigón visto por humedades y filtraciones en la zona de los aleros.

En el paralelepípedo que conecta el quiosco bar y el quiosco de prensa, existe un elemento de aplacado roto en su encuentro con el suelo que deberá ser sustituida y reparada.

Las cerrajerías (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.

Por contraposición a la imagen exterior explicada se considerará espacio interior al espacio que no es visible cuando el quiosco queda cerrado, entendiéndose la parte de la barra bar, almacén y aseo.

En la zona del bar este espacio queda claramente definido por el cerramiento exterior de las persianas que deberán ser pintadas en negro.

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

En busca de la integración del elemento de la madera hacia el exterior y como parte de la imagen general de ciudad pretendida en el documento de criterios estéticos se propone el revestimiento con madera de la parte inferior de la barra.

Este elemento puede ayudar a integrar el espacio de la posible ampliación con la pérgola acristalada en relación con ese nuevo espacio y el interior.

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

2.4 Pavimentación

El pavimento existente se encuentra en buen estado aparente, sin perjuicio de la necesidad de limpieza de los mismos, y de posible necesidad de sustitución puntual de algunos de sus elementos aislados.

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

2.5 Servicios higiénicos accesibles

El quiosco actual no cuenta con un aseo accesible. Por lo que se deberá ejecutar una reforma del quiosco de prensa para convertirlo en un aseo accesible. Se admitirá la disposición de un único aseo accesible para personas en silla de ruedas para ambos sexos. En caso de disponerse dos aseos, por lo menos uno de ellos será accesible para personas en silla de ruedas.

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.

A su vez deberán hacerse las oportunas modificaciones para integrar todas las instalaciones del nuevo aseo accesible en la zona del quiosco de prensa con las existentes.

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.

En esta área de movimiento se ubicará la necesaria ampliación para aseo.

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 **23**.

La ampliación de veladores indicada en planos podrá hacerse disponiendo una pérgola o sin ella.

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.

- Retirada de la marquesina de prensa o de los elementos de cerrajería y carpintería que obstaculicen para la colocación de un aseo accesible.
- Reparación de alero de hormigón, mediante picado y saneado de las zonas dañadas, pasivación de armaduras en su caso y reconstrucción de la sección de hormigón original.
- Revisión, limpieza e impermeabilización de todas las cubiertas.
- Limpieza general de fachada y de todo cerramiento de restos de cartelería adhesivos y grafitis
- Sustitución de elementos dañados en el aplacado de mármol verde serpentina de 3 cm de espesor.
- Sustitución de los toldos existentes.
- Creación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la instalación del aseo accesible.
- Formalización mediante nueva construcción o rehabilitación del cerramiento y acabados de la pieza de aseo accesible siguiendo los criterios estéticos integrado con la pieza existente.
- Pintado de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes en negro.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Limpieza del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior.
- Colocación de revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.
- 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	2.380,00 €
<i>Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes</i>	80,00 €
<i>Levantado de toldos, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.</i>	130,00 €
<i>Retirada de la marquesina de prensa o de los elementos de cerrajería y carpintería que obstaculicen para la colocación de un aseo accesible.</i>	370,00 €
<i>Reparación de alero de hormigón, mediante picado y saneado de las zonas dañadas, pasivación de armaduras en su caso y reconstrucción de la sección de hormigón original.</i>	1.800,00 €
2. Cubierta	1.250,00 €
<i>Revisión, limpieza e impermeabilización de todas las cubiertas.</i>	1.250,00 €
3. Pavimentos	480,00 €
<i>Modificación de la rasante del pavimento junto a la puerta de acceso al nuevo aseo accesible, para suprimir el escalón existente.</i>	480,00 €
4. Aseo accesible	10.800,00 €
<i>Formalización mediante nueva construcción o rehabilitación del cerramiento en la pieza de aseo siguiendo los criterios estéticos integrado con la pieza existente, y adecuación interior completa para aseo accesible.</i>	10.800,00 €
3. Cerramientos, carpintería y cerrajería	6.140,00 €
<i>Limpieza y eliminación de grafitis mediante aplicación en superficie de decapante mordiente y inlusc aclarado con agua abundante.</i>	950,00 €
<i>Limpieza general de fachada con lanza de agua de todo cerramiento de restos de cartelería, adhesivos y verdín.</i>	1.300,00 €
<i>Sustitución de elementos dañados en el aplacado de mármol verde serpentina de 3 cm de espesor.</i>	210,00 €
<i>Limpieza del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior.</i>	250,00 €
<i>Suministro e instalación de nuevos toldos.</i>	780,00 €
<i>Pintado de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas existentes en negro, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.</i>	750,00 €
<i>Revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.</i>	1.200,00 €
<i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>	700,00 €
5. Instalaciones (excluido nuevo aseo)	1.380,00 €
<i>Revisión y adecuación de instalaciones de fontanería y saneamiento.</i>	300,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación eléctrica.</i>	600,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios.</i>	300,00 €
<i>Colocación de señales de SALIDA normalizada y luminarias de señalización-emergencia.</i>	180,00 €
6. Gestión de residuos	250,00 €
7. Seguridad y salud	500,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	23.180,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	27.584,20 €
IVA (21%)	5.792,68 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	33.376,88 €

5. Fotografías del estado actual

Vistas exteriores



Quiosco – BAR



Cubierta:



Alero:



Interior:



Aseo:



[illegible]

6. Conclusiones al informe

Con motivo de analizar el estado actual de la edificación del quiosco con uso de bar y prensa situado en la Plaza San Pedro Nolasco, de Zaragoza, se ha girado esta visita, de la cual junto con lo escrito en párrafos anteriores, se desprende que la edificación objeto de este informe, deberá ajustarse a las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental a las que hace referencia el apartado 1 del artículo 254 del Decreto legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Urbanística de Aragón, respondiendo así, sin valorar otras circunstancias, a lo requerido.

Dando una respuesta más concreta, y de conformidad al citado precepto, se concluye la necesidad de realizar las actuaciones anteriormente relacionadas, en los términos señalados en este informe y con adecuación a la normativa que resulte de aplicación.

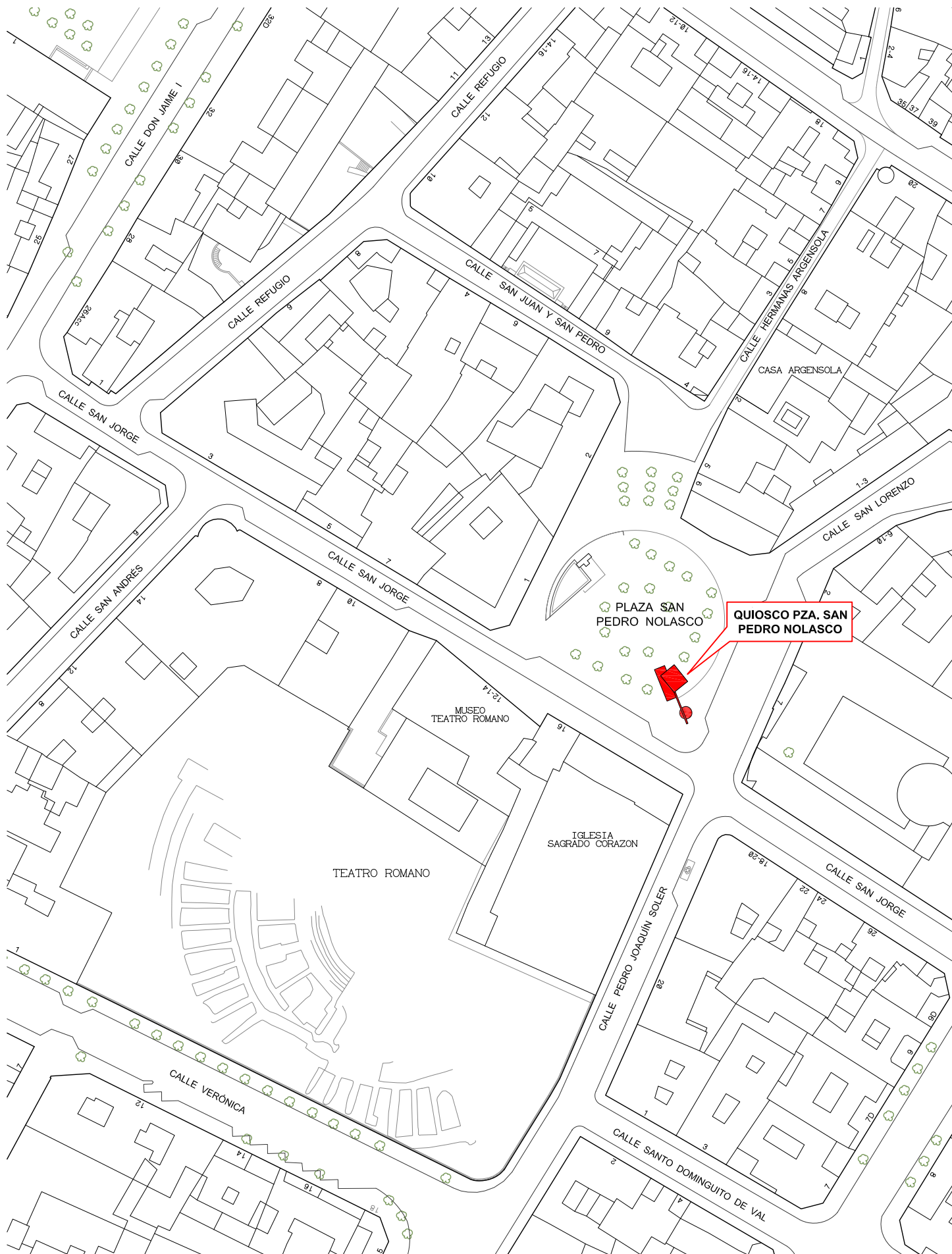
Zaragoza, a septiembre de 2020

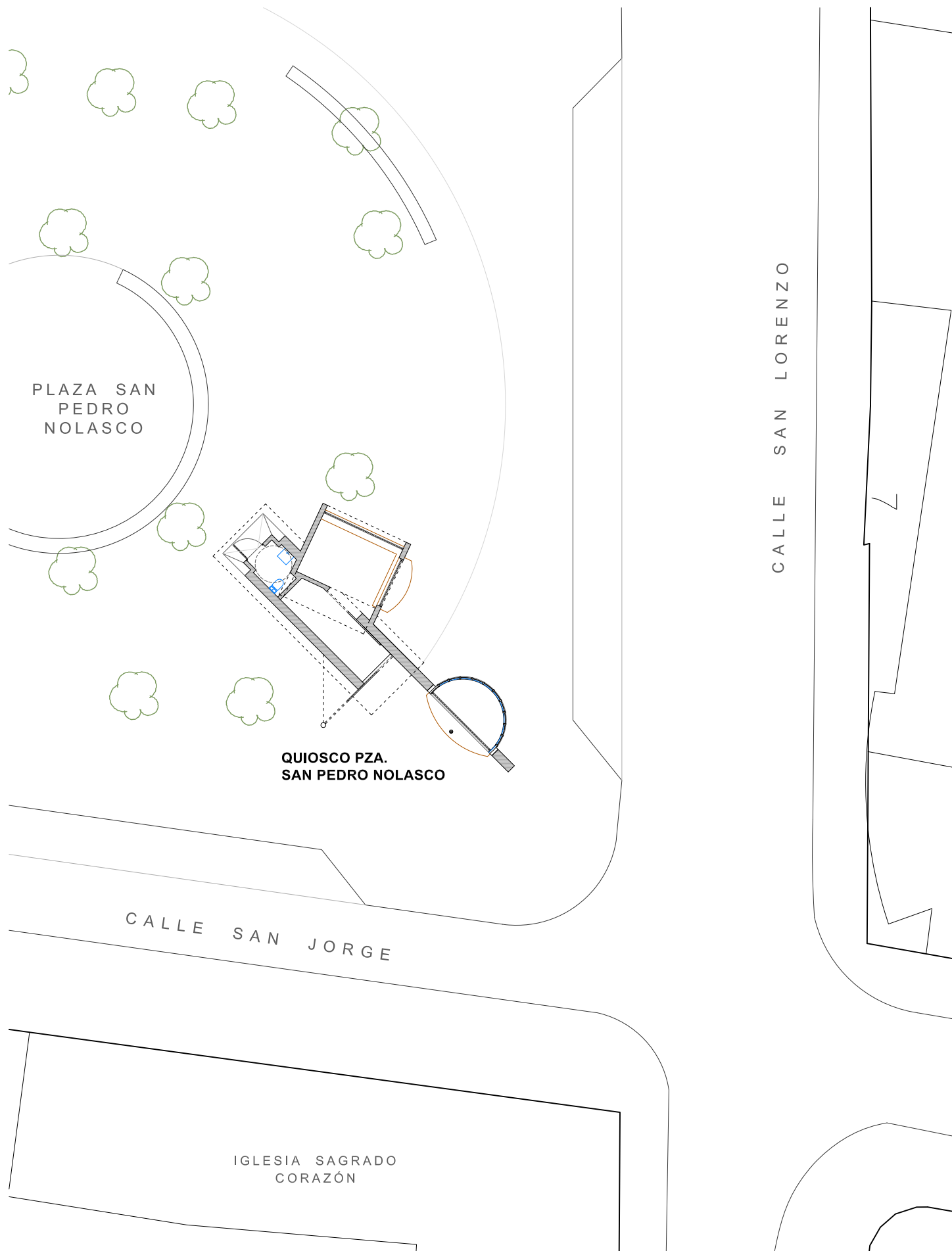
El arquitecto

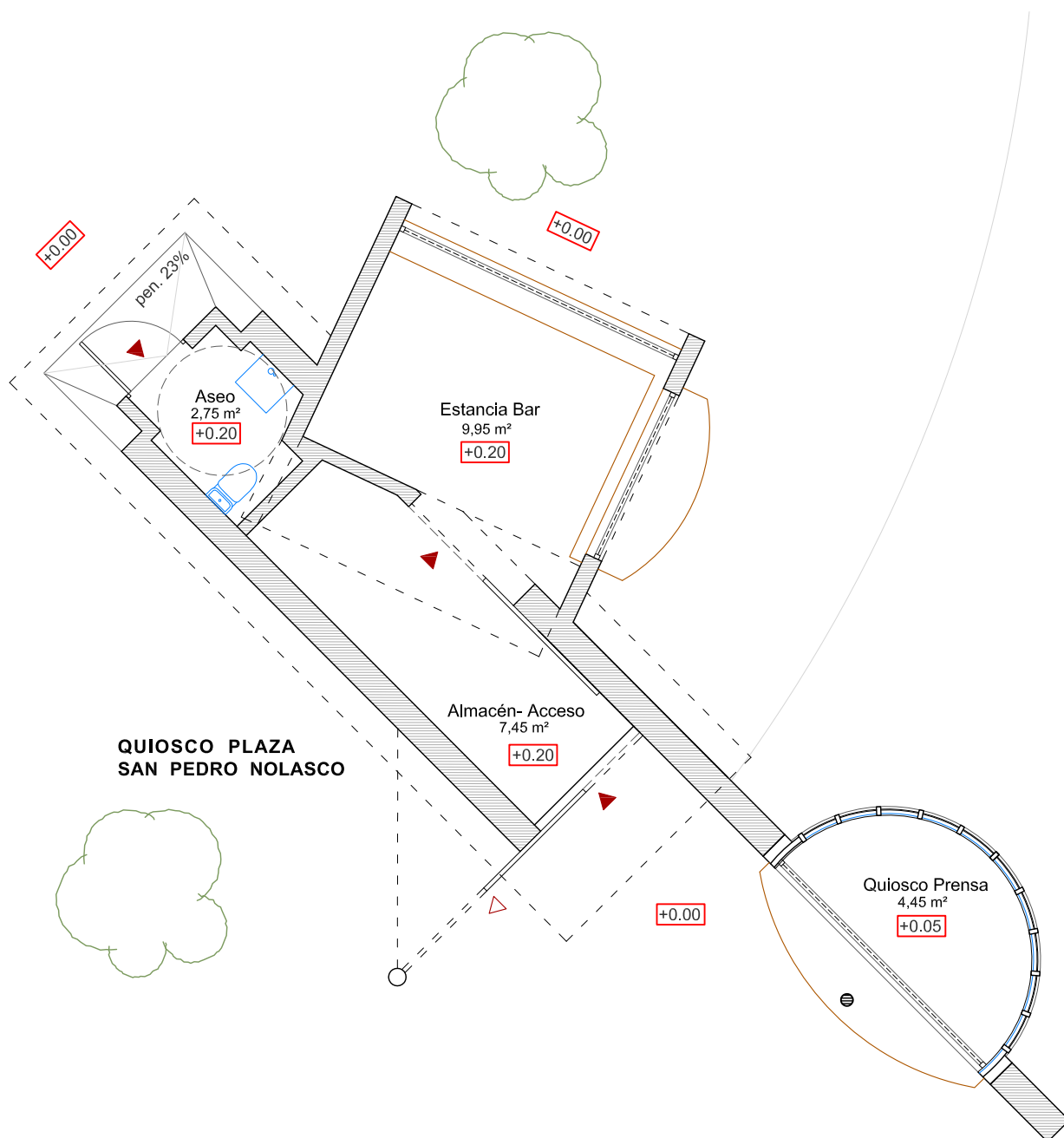


Daniel Moreno Domingo

Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.







PLAZA SAN
PEDRO
NOLASCO

**ÁREAS DE MOVIMIENTO
DE TERRAZA**

Sup. Áreas movimiento de terrazas
TOTAL = 142 m²
Mesas previstas: 23 mesas (de 4 sillas)

**ÁREA DE MOVIMIENTO
DE SUPERFICIE CERRADA
S=36.60 m²**

Sup. Quiosco actual = 26.60 m²
Sup. de ampliación = 36.60 m²

Sup. Área movimiento superficie
cerrada **TOTAL = 36.60 m²**

**QUIOSCO PZA.
SAN PEDRO NOLASCO**

Legenda de áreas de movimiento:



ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUPERFICIE CERRADA



ÁREAS DE MOVIMIENTO DE TERRAZA



Superficie de ampliación.

