

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

FASE II.

LOTE 4

UBICACIÓN: PARQUE TORRE RAMONA

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo

SEPTIEMBRE / 2020

0025

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

Número de Lote: Lote 4

Número de control: 0025

Emplazamiento: Parque Torre Ramona, cerca c/ Tomás Higuera



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Torre Ramona, dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 14 de junio de 2020, se emite el siguiente informe.

INFORME

1. Descripción del edificio

Edificio de uso BAR situado en el Parque Torre Ramona, cercano a la calle Tomás Higuera y al instituto Francisco Grande Covián.

El edificio se adosa al andador central del parque, creando un espacio de porche en su parte delantera y una doble barra de atención al público ya que en su parte posterior posee un espacio exterior de terraza.

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

El edificio se formaliza mediante 3 cuerpos, en planta son tres rectángulos donde el ubicado en la parte central es desplazado del eje longitudinal de la edificación para la creación de una zona de porche exterior anexa al andador central.

Por ello, en el cuerpo central y junto al porche en su alzado principal se ubica la zona de atención al público con una doble barra accesible también por su parte posterior. El cuerpo más al sur se destina a almacén con un aseo para el personal del quiosco y aseos públicos.

Por último, el cuerpo ubicado más al norte se encuentra ocupado por instalaciones de regadío del propio parque y un aseo de servicio. Es utilizado por el personal encargado del mantenimiento del parque, quedando este espacio interior fuera de la actual concesión.

Estos tres cuerpos y el espacio de porche delantero se encuentran cubiertos por una gran cubierta a cuatro aguas simétrica que sobrevuela los muros de cerramiento por todos sus lados.

Así, el quiosco cuenta con un espacio de bar-barra de 14'56 m² útiles, un almacén de 6'36 m² útiles y un aseo privado de 3'80 m² útiles. Además de dos aseos públicos de 5'76 y 4'15 m² útiles cada uno.

Estos aseos de uso público no poseen las dimensiones para estar adaptados para personas con movilidad en silla de ruedas. Los aseos poseen accesos desde el exterior ubicados en la parte posterior del quiosco, mientras que la zona de bar cuenta con un único acceso desde el exterior también por la parte trasera del edificio, accediendo a la zona de bar y posteriormente al almacén y al aseo de personal.

En el entorno terraza velador posterior al quiosco, se encuentra una solera con restos del pavimento de una edificación anexa demolida con anterioridad.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total (incluida en la concesión): 34'63 m²
- Superficie construida interior (Los 3 volúmenes edificadas): 66'15 m²
- Superficie aproximada construida total (proyección de cubierta): 147 m²
- Situación de uso actual: Desocupado

1.1 Sistema estructural

La edificación basa su estructura en muros de carga formados por los muros de cerramiento de fábrica de ladrillo caravista.

Sobre estos muros se encuentran unos zunchos de hormigón de reparto sobre los que apoya la estructura de la cubierta, formada por cerchas y vigas de madera.

En la parte del porche delantero se encuentran dos pilares metálicos IPE que sustentan una viga de apoyo de las cerchas de la cubierta. Además, existen refuerzos metálicos sustentando las partes con mayor vuelo de esta cubierta, colocados en una rehabilitación posterior a su construcción. Por ello, se dispuso un pilar metálico circular en la esquina cercana a las puertas de los baños públicos.

1.2 Cubierta

El quiosco cuenta con una cubierta a cuatro aguas con una doble pendiente que crea los faldones característicos de la misma.

La cubierta tiene como acabado piezas de pizarra, típicas de una construcción de montaña. Estas piezas se encuentran colocadas directa sobre el entablado de madera creado como base sobre las vigas de madera de la cubierta.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

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

Los huecos originales de la puerta de acceso al espacio de bar y de los huecos de barra de servicio al exterior se encuentran tapiados con fábrica de ladrillo y enfoscado exterior. Impidiendo el acceso al interior del quiosco.

Además, existen tres ventanas de pequeñas dimensiones en la parte alta de los cerramientos exteriores ubicadas en la zona de los aseos públicos y en el aseo del personal del quiosco.

Estas ventanas de proporción horizontal, poseen una malla metálica exterior de protección anti intrusión.

Los espacios interiores de los aseos públicos no cuentan con falso techo, y se encuentran abiertos al exterior protegidos por la cubierta superior. No se pudo comprobar la disposición de falsos techos en los otros espacios al no poder acceder a los mismos.

Por el mismo motivo, se observa el revestimiento interior vertical mediante alicatado de baldosa cerámica blanca. Mientras que el acabado interior de la zona de bar y almacén se desconoce.

1.4 Pavimentación

Los solados interiores de la zona de aseos públicos son de baldosa cerámica. El resto de pavimentos interiores no se pudo comprobar en la visita dado que los accesos se encuentran cerrados mediante obra, pero se presupone pavimento de baldosas de tipo terrazo o cerámico.

La zona de alrededor del quiosco se encuentra pavimentada con baldosa de hormigón de árido visto. Mientras que el pavimento de la zona ocupada por los veladores en la parte posterior del edificio es de terrizo en su zona perimetral y en la parte central se encuentra una solera de hormigón de una antigua construcción con restos de pavimento cerámico.

1.5 Instalaciones

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

- No dispone de abastecimiento conectado a la red.
- No dispone de acometida de saneamiento conectada a la red general.
- No dispone de contador de consumo de electricidad en el exterior de la construcción.
- No cuenta con extintores, señalización o iluminación de emergencia.

2. Estado de conservación y obras a realizar

De acuerdo al deber de conservación establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 así como en la normativa urbanística de Aragón, concretamente en el artículo 254 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se deben mantener las edificaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística. A tal efecto, realizarán los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Por todo ello y en vistas a realizar una nueva concesión, se deberán realizar las actuaciones oportunas para dar cumplimiento a la normativa en vigor. Tras realizar visita de inspección, se señalan las actuaciones que se relacionan a continuación. Todo ello se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran resultar necesarias.

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

Las obras de mantenimiento y adecuación estética del exterior se deberán ejecutar también en el cuerpo que su espacio interior queda fuera de la actual concesión y es utilizado para el mantenimiento del parque.

Todo ello se describe junto con el resto de actuaciones a continuación.

2.1 Sistema estructural

En defecto de actuaciones más profundas, se considera que el estado de conservación general de la estructura de muros de carga y zunchos de hormigón de reparto es bueno, debiendo ser revisada y comprobada que no se vea afectada por filtraciones en zonas no visibles.

De la vista desde el exterior de la estructura de madera de la cubierta se concluye la necesidad de inspeccionar más detenidamente su estado y verificar su buen estado de manera que se garantice la seguridad, estanqueidad y estabilidad de la misma, acometiendo las actuaciones que, en su caso pudieran resultar precisas.

2.2 Cubierta

El quiosco cuenta con una cubierta inclinada a cuatro aguas, con faldones de doble pendiente. Su acabado es de piezas de pizarra.

Mediante la observación visual exterior se constata la fijación directa de estas piezas sobre el entablado de la cubierta y el deterioro de algunas piezas de la misma, por encontrarse sueltas o fracturadas, apareciendo lesiones por filtraciones en la cara interior del entablado de madera.

Además, las piezas de chapa metálica de remate colocadas en la cumbrera y en las limatesas de la cubierta se encuentran muy deterioradas, desprendidas en gran parte de dichos encuentros y arrancadas e inexistentes en otros puntos.

Por ello, deberá revisarse la cubierta, reponiendo las piezas de pizarra en mal estado y volviendo a rematar los encuentros de las cumbreras y limatesas mediante chapa metálica. Se asegurará la estanqueidad y la total impermeabilización de la misma.

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.

Por ello, las obras de mantenimiento y adecuación estética del exterior se deberán ejecutar en la totalidad de la fachada y cerramientos del edificio, incluyendo los cerramientos donde su espacio interior queda fuera de la actual concesión ya que es utilizado por operarios para el mantenimiento del parque.

Los cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo no presentan fisuras o grietas de importancia pero sí multitud de grafitis y pintadas en todas sus caras.

Los cerramientos exteriores existentes, así como los de la ampliación se regirán por los criterios estéticos señalados. Para ellos, como mínimo, se propone su pintado en color negro, tanto en los paramentos de fábrica como las cerrajerías que forman la fachada exterior y la colocación de un revestimiento mínimo del 20% y máximo del 80% de la superficie de fachada, con paneles de madera natural, paneles de fibras de madera tipo Trespa o similar o mediante listones de madera. En el caso de que a través de los listones se vea el cerramiento original (por ejemplo, de ladrillo), este se pintará de negro como el resto de la fachada.

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

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

Dado el actual deterioro de todas las carpinterías y cerrajería, así como de los huecos de acceso al quiosco y de servicio de barra al exterior que se encuentran cerrados con fábrica de ladrillo, se considera que toda la carpintería, cerrajería y persianas deberán ser renovadas en su totalidad, adecuándose a los criterios estéticos señalados.

Interiormente y en la actualidad, la edificación carece de instalación de sanitarios, así como de cualquier tipo de mobiliario, máquina o instalación para su uso. Por ello, deberán realizarse las obras necesarias para la adecuación de al menos un aseo accesible para personas con movilidad en silla de ruedas, proponiéndose la alteración de la actual distribución de aseos y la zona de almacén del quiosco para su adecuación.

Además, se deberán disponer de falsos techos en todos los espacios de tal manera que se proteja el interior de la entrada de suciedad, pájaros o personas al interior.

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

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

2.4 Pavimentación

La zona inmediata a la edificación presenta alguna deficiencia en el pavimento de baldosas de hormigón de árido visto dado que se encuentran elementos fracturados o levantados de su posición original. Dicho pavimento deberá ser reparado y adecuado a la solución de conjunto.

Los pavimentos interiores visibles presentan un estado de conservación deteriorado, deberán ser limpiados y subsanadas las partes dañadas o proceder a su renovación por completo, adecuando su solución al resto de los pavimentos que no se encuentran visibles de la edificación.

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

Por último, el pavimento de la zona ocupada por los veladores en la parte posterior del edificio es de terrizo en su zona perimetral y en la parte central se encuentra una solera de hormigón de una antigua construcción con restos de pavimento cerámico. Estos restos cerámicos deberán ser eliminados y se adecuará el acabado de la superficie de la solera para la adecuación como espacio de veladores.

Además, se deberá adecuar los niveles de la pavimentación perimetral de la solera existente garantizando la accesibilidad universal a la misma. Por ello, se creará al menos un acceso accesible que deberá cumplir los parámetros establecidos en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

2.5 Servicios higiénicos accesibles

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

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

2.6 Instalaciones

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

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

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

2.7 Rótulo

Se señalizará en un lugar visible el nombre del quiosco mediante un rótulo de letras corpóreas de dimensiones 60 cm. de altura como máximo.

2.8 Áreas de movimiento

Se definen dos áreas de movimiento del edificio en las que se delimitan las actuaciones a realizar para la colocación de los veladores, pérgolas o posibles ampliaciones de los quioscos. Todas estas actuaciones se desarrollarán bajo los criterios estéticos definidos en el Documento.

Área de movimiento de la superficie cerrada: Se trata de la zona en la que el edificio podría ser completado mediante una ampliación del propio edificio o mediante la instalación de una pérgola acristalada permanente con el fin de conseguir ampliar un espacio interior cerrado.

Área de movimiento de terraza: Es el área susceptible de ser ocupado con la colocación de mesas a modo de terraza velador. En esta zona se permitirán la colocación de pérgolas con cortavientos o toldos y su colocación no deberá afectar al arbolado o vegetación existente.

La superficie ocupada por la ampliación o la pérgola y el número de veladores, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento. No obstante, con carácter provisional se estima que el número de veladores a instalar podría acercarse a **40**.

Además, en la documentación gráfica presentada en los planos queda señalada la ubicación para la colocación de un parque Infantil si se opta a ello, siguiendo las consideraciones técnicas y de elementos fijados por el Ayuntamiento consensuando la solución final.

3. Resumen de las actuaciones a realizar

A modo de resumen de lo mencionado en el punto anterior, sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran ser necesarias, se deberán realizar las actuaciones que se relacionan a continuación.

- Reparación de cubierta de las piezas de pizarra y remate dañados, asegurando su correcto funcionamiento y la completa estanqueidad de la cubierta.
- Revisión y en su caso reparación del estado de la estructura de la cubierta de madera.
- Demolición para apertura de huecos originales de acceso y barra en fachada.
- 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.
- Sustitución o colocación de cerrajerías, persianas y puertas necesarias en negro.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Demolición de tabiquería existente en zona de aseos, reforma y rehabilitación para la creación de al menos un aseo accesible.

- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior.
- Rehabilitación integral de los paramentos interiores y colocación de revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.
- Colocación de falsos techos interiores.
- Sustitución de piezas de pavimento interior dañadas o renovación completa del pavimento.
- Comprobación y reparación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la edificación.
- Renovación de instalación eléctrica, ejecución de instalación interior de abastecimiento y evacuación de aguas. Ejecución de instalación de protección contra incendios.
- Adecuación del pavimento colindante próximo a la edificación.
- Eliminación de restos cerámicos en solera exterior existente y adecuación de su superficie para la colocación de veladores.
- Adecuación de los niveles de pavimento para creación de al menos un punto accesible para acceso al nivel de la solera existente.

Dichas obras se deberán reflejar en la correspondiente documentación técnica, firmada por técnico competente, que deberá presentarse para la obtención de las autorizaciones o títulos habilitantes oportunos. En dicha documentación se deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa relacionada, fundamentalmente, la normativa estructural, el Código Técnico de la Edificación, las Ordenanzas del Ayuntamiento de Zaragoza y los reglamentos de instalaciones. Se deberá prestar especial atención a la necesidad de obras relacionadas con la normativa sectorial en materias de bares. La anterior relación de obras se entiende sin perjuicio de la necesidad de realizar actuaciones adicionales derivadas del cumplimiento de la normativa.

Así mismo, se deberán presentar los certificados de final de la obra así como los boletines o certificados de las instalaciones que sean necesarios.

4. Valoración de las actuaciones a realizar

La valoración aquí contenida es aproximada y no vinculante y se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que resulten necesarias.

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

RESUMEN DE PRESUPUESTO APROXIMADO

CONCEPTO	VALORACION
1. Cubierta	6.550,00 €
<i>Reparación de cubierta de las piezas de pizarra y remate dañados, asegurando su correcto funcionamiento y la completa estanqueidad de la cubierta.</i>	6.550,00 €
2. Estructura de cubierta	5.700,00 €
<i>Revisión y en su caso reparación del estado de la estructura de la cubierta de madera.</i>	5.700,00 €
3. Reforma interior	18.400,00 €
<i>Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior, con carga y transporte de los escombros a vertedero autorizado.</i>	1.840,00 €
<i>Demolición de tabiquería existente en zona de aseos, reforma y rehabilitación para la creación de al menos un aseo accesible.</i>	9.200,00 €
<i>Colocación de falsos techos interiores, a base de subestructura metálica y entramado tipo tramex.</i>	4.600,00 €
<i>Sustitución de piezas de pavimento interior dañadas o renovación completa del pavimento.</i>	2.760,00 €
4. Pavimento exterior y rampa accesible	3.950,00 €
<i>Adecuación del pavimento colindante próximo a la edificación..</i>	2.800,00 €
<i>Eliminación de restos cerámicos en solera exterior existente y adecuación de su superficie para la colocación de veladores.</i>	800,00 €
<i>Adecuación de los niveles de pavimento para creación de al menos un punto accesible para acceso al nivel de la solera existente.</i>	350,00 €
5. Cerramientos, carpintería y cerrajería	10.170,00 €
<i>Demolición para apertura de huecos originales de acceso y barra en fachada.</i>	620,00 €
<i>Pintado exterior de la fachada del quiosco con pintura negra, incluyendo la limpieza y la preparación de soporte.</i>	900,00 €
<i>Colocación de las cerrajerías, persianas, puertas y rejas, pintadas en negro.</i>	3.200,00 €
<i>Colocación de revestimiento exterior, 20% de la superficie de fachada, con paneles de listones de madera.</i>	3.500,00 €
<i>Revestimiento de panel OSB en paramento interior visible en la zona de bar.</i>	1.250,00 €
<i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>	700,00 €
5. Instalaciones	8.300,00 €
<i>Comprobación y reparación de las acometidas, vertido e instalaciones necesarias para la edificación.</i>	1.300,00 €
<i>Renovación de instalación eléctrica, ejecución de instalación interior de abastecimiento y evacuación de aguas.</i>	6.500,00 €
<i>Ejecución de instalación de protección contra incendios.</i>	500,00 €
6. Gestión de residuos	270,00 €
7. Seguridad y salud	1.050,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	54.390,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	64.724,10 €
IVA (21%)	13.592,06 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	78.316,16 €

5. Fotografías del estado actual

Vistas generales



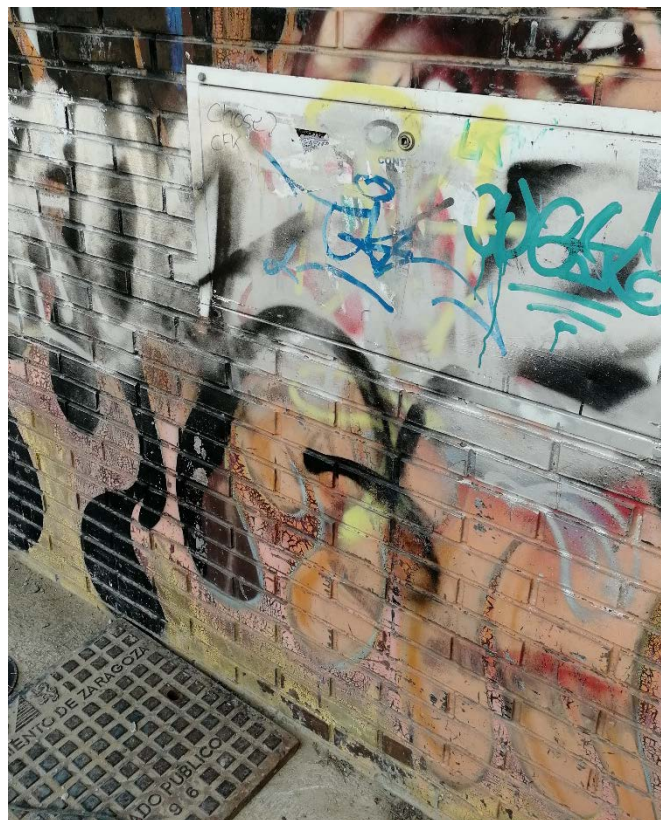
Vistas exteriores



Vistas interiores



Instalaciones



6. Conclusiones al informe

Con motivo de analizar el estado actual de la edificación del quiosco-bar con uso de bar situado en el Parque Torre Ramona, cerca de la calle Tomás Higuera 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.

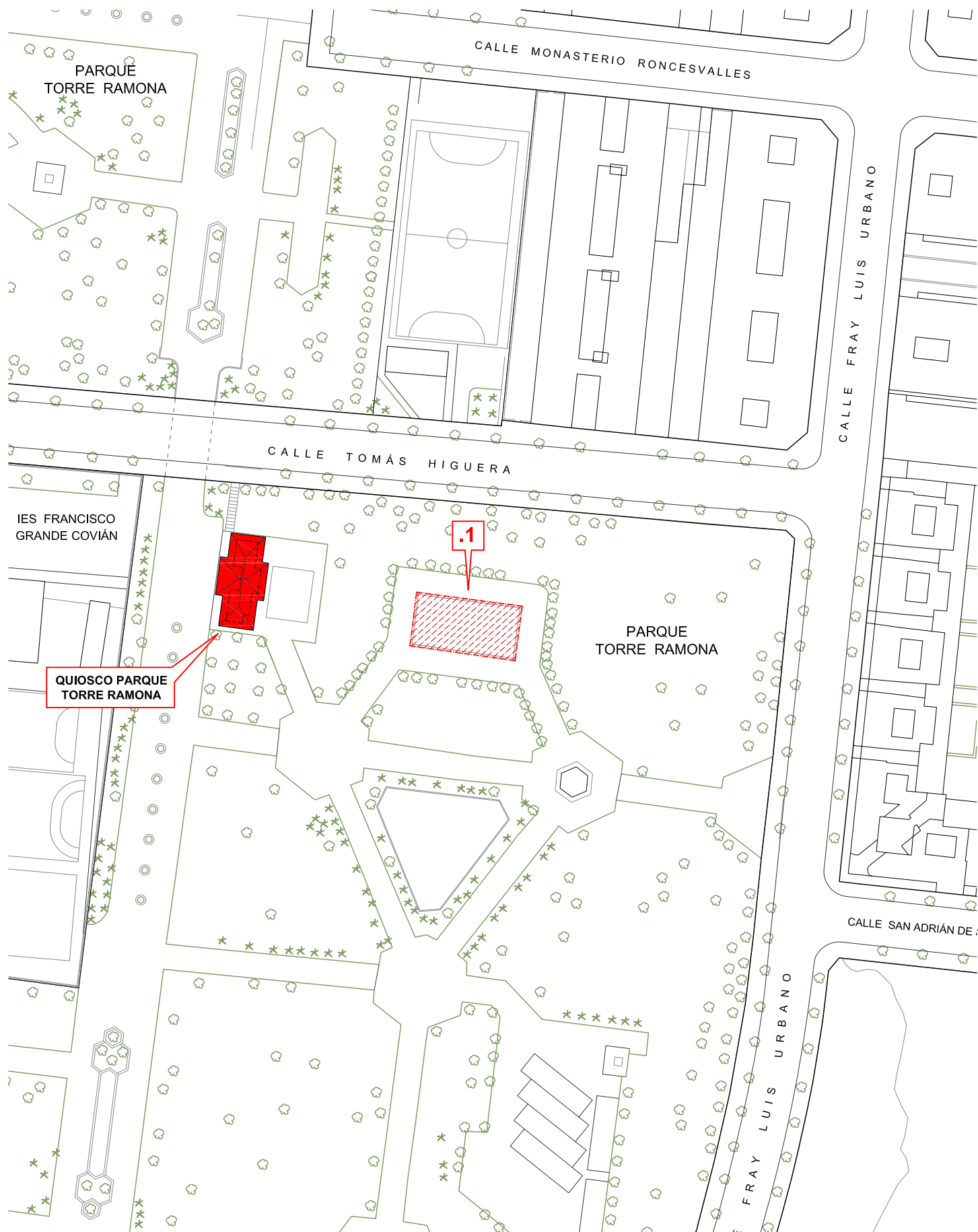
Zaragoza, a septiembre de 2020

El arquitecto



Daniel Moreno Domingo

Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.

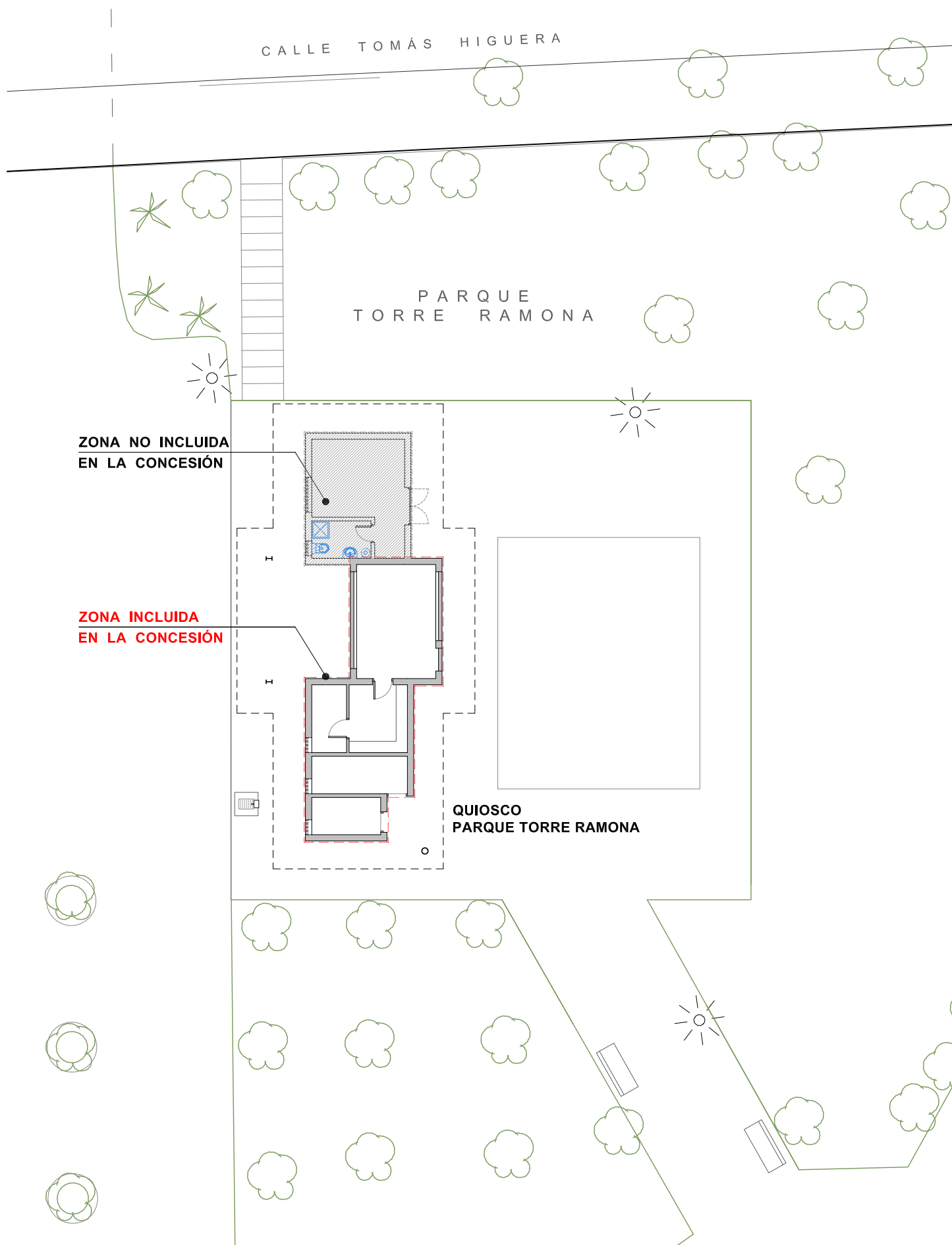


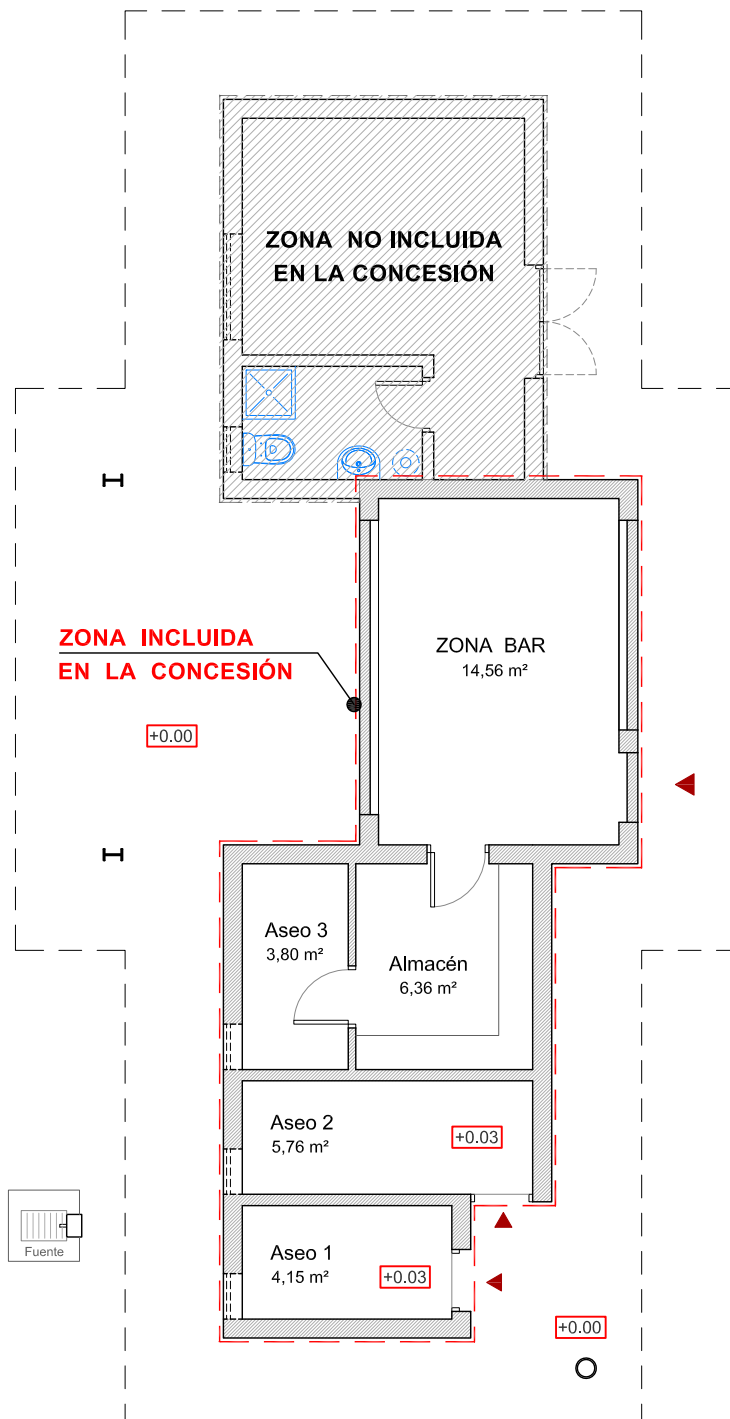
UBICACIÓN PARQUE INFANTIL:



.1

Ubicación para la instalación de parque infantil en caso de optar por su colocación.





CALLE TOMÁS HIGUERA

PARQUE
TORRE RAMONA

ZONA NO INCLUIDA
EN LA CONCESIÓN

QUIOSCO
PARQUE TORRE RAMONA

ÁREA DE MOVIMIENTO
DE SUP. CERRADA

Sup. Quiosco actual = 45.50 m²
Sup. de ampliación = 110.50 m²

Sup. Área movimiento superficie
cerrada TOTAL = 156.00 m²

ÁREA DE MOVIMIENTO
DE TERRAZA

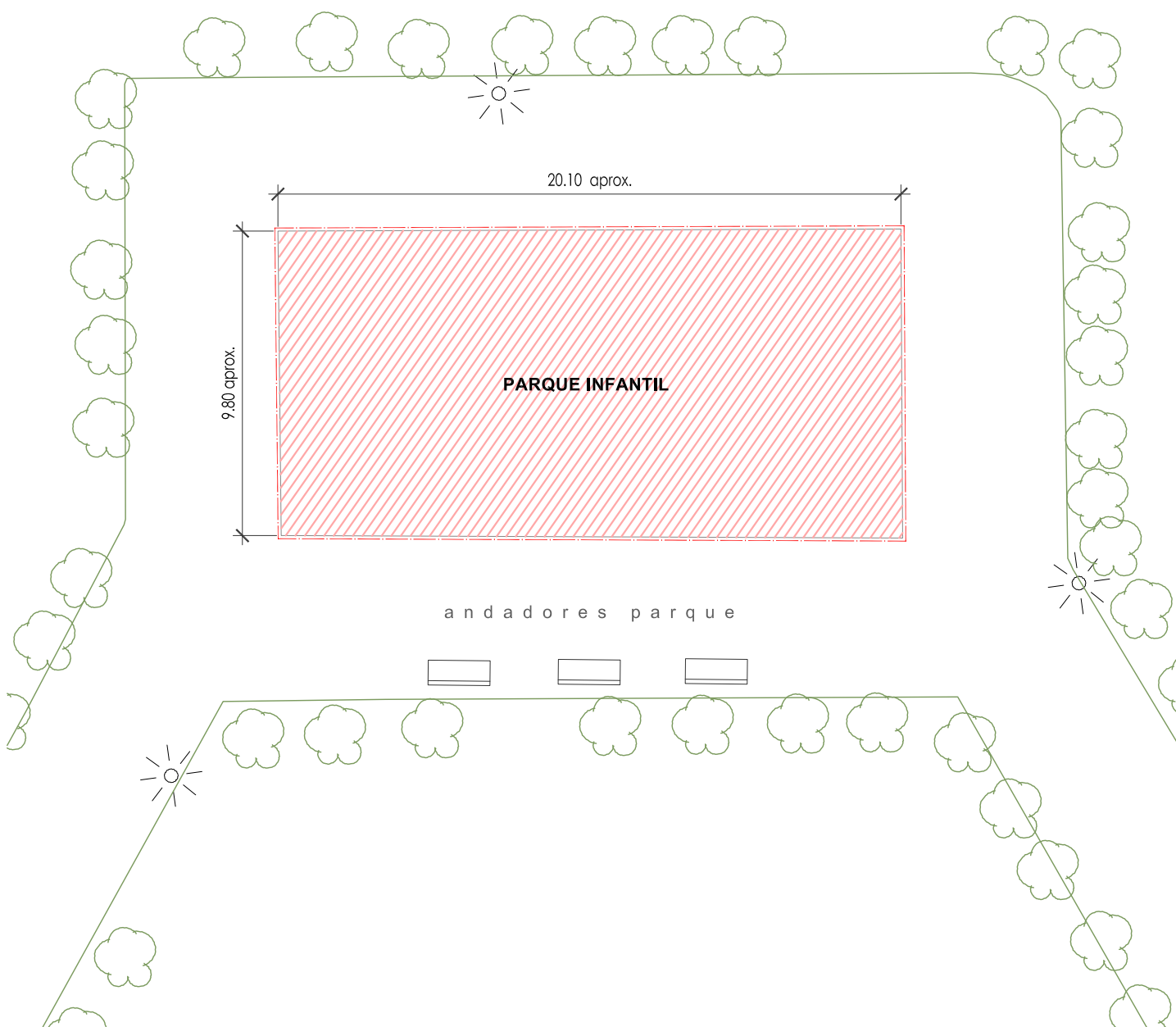
Sup. Área mov. de terraza = 266.50 m²
Mesas previstas: 40 mesas (de 4 sillas)

Leyenda de áreas de movimiento:

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

CALLE TOMÁS HIGUERA

PARQUE
TORRE RAMONA

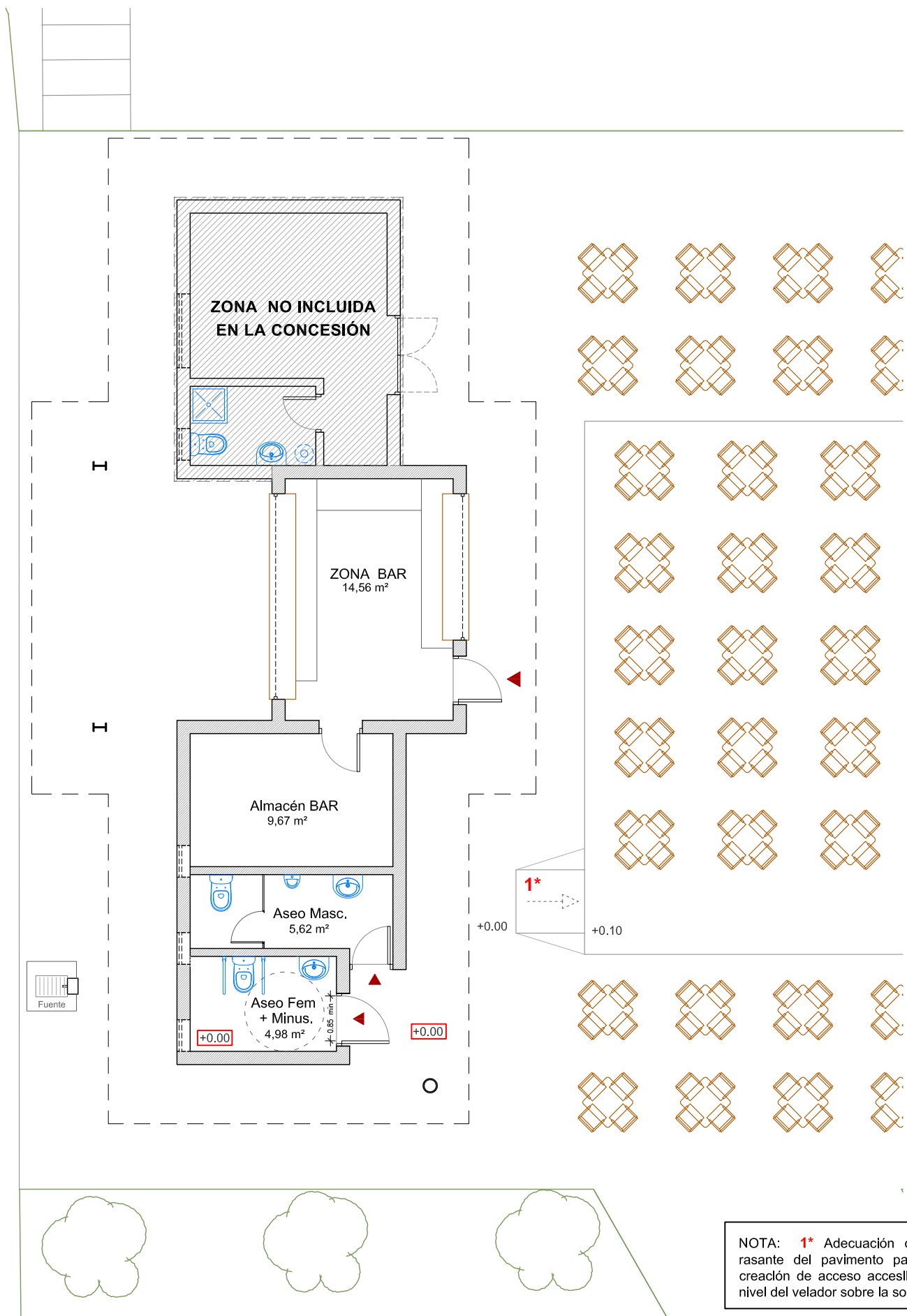


UBICACIÓN PARQUE INFANTIL:



.1

Ubicación para la instalación de parque infantil en caso de optar por su colocación.



NOTA: **1*** Adecuación de la rasante del pavimento para la creación de acceso accesible al nivel del velador sobre la solera.