

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

FASE II.

LOTE 5

UBICACIÓN: PASEO DE LA RIBERA, S/N,
(Embarcadero de Vadorrey)

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo
SEPTIEMBRE / 2020

0088

Asunto: Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación del Quiosco situado en el Paseo de la Ribera, s/n, junto al embarcadero de Vadorrey.

Número de Lote: Lote 5

Número de control: 0088

Emplazamiento: Paseo de la Ribera, s/n, Embarcadero Vadorrey.



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en Paseo de la Ribera dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 8 de junio de 2020, se emite el siguiente informe.

INFORME

1. Descripción del edificio

Edificio de uso BAR con cocina situado en el Paseo de la Ribera, s/n, junto al Embarcadero de Vadorrey.

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

El edificio se ubica junto al embarcadero en la margen izquierda del río Ebro, entre el Puente de La Unión y el Azud del río.

En este lugar se practican diversas actividades deportivas acuáticas. Por ello, el edificio se creó para dar servicio a las necesidades de las embarcaciones deportivas complementando la actividad con el uso hostelero.

Por ello, se trata de un edificio con dos plantas y con dos usos diferenciados. Por un lado, posee el uso deportivo en parte de la planta baja (espacios de vestuarios y almacenaje que quedan fuera de la concesión de quiosco-bar) y por otro el uso hostelero en el resto del edificio, contando con unos aseos y un pequeño espacio de servicio en planta baja y el establecimiento en la planta primera.

Actualmente la zona deportiva se encuentra en uso mientras que la de quiosco-bar se encuentra sin actividad.

El conjunto de la edificación posee una imagen propia que sin caer en formalismos emula a una embarcación náutica detenida en la ribera, por ello posee una planta baja a modo de zócalo que contiene los usos deportivos y una zona incluida en la concesión con dos aseos accesibles y una zona de servicio de unos 19 m² útiles.

En la planta superior se ubica la terraza exterior superior de 215 m² y el establecimiento. Este se configura como un prisma rectangular que sobrevuela sobre el paseo y el resto de la terraza se configura como la cubierta de un barco sobre el río.

El espacio interior se configura en dos mitades, una pública compuesta por el comedor de 88 m² útiles y una banda de servicios organizada en los aseos en torno a 8 m² útiles, la zona de barra de 22 m² útiles y la cocina con casi 23 m² útiles. Además, existen dos cuartos de servicio más y un cuarto de limpieza.

A la primera planta del edificio se accede por una pasarela accesible desde el Paseo de la Ribera y mediante unas escaleras en su parte longitudinal pegada al río. A pesar de ser una primera planta accesible, los aseos interiores no son accesibles para personas con movilidad reducida en silla de ruedas.

Todo el conjunto queda ubicado bajo tres grandes velas textiles tensadas que otorgan la imagen más característica al edificio. El mantenimiento y la reparación de estas velas forma parte de la concesión del establecimiento. Al igual que, a efectos de renovación y mantenimiento, todo el exterior del edificio queda a cargo del adjudicatario, incluyendo las partes de cerramiento correspondientes a los usos deportivos de planta baja, no incluidos en la concesión.

Por último, se señala que el edificio se encuentra en zona de afección por inundaciones del río Ebro, quedando la parte baja en zona inundable en años con abundantes precipitaciones. La planta primera se considera zona de menos riesgo al estar elevada sobre la cota del río, pero pudiera sufrir inundaciones en periodos extraordinarios.

La zona de terraza exterior se distribuye en la terraza de la planta primera y en planta baja en la parte frontal del edificio junto al paseo de la ribera, dejando en todo caso zona libre para la circulación de las personas.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total: 150 m²
- Superficie aproximada construida: 450 m²
- Situación de uso actual: Desocupado

1.1 Sistema estructural

El edificio consta de una estructura mixta compuesta por estructura de hormigón armado y estructura metálica.

La planta baja se compone en su totalidad de pantallas de hormigón armado con acabado visto y un pilar circular también de hormigón bajo el vuelo del prisma rectangular del bar.

El forjado del techo de la planta baja se construyó mediante una losa de hormigón armado de la cual nacen los pilares metálicos que componen la estructura del establecimiento.

Por último, el forjado del techo de la planta primera se constituye por un forjado metálico compuesto por vigas perimetrales UPN-240, vigas entre pilares de IPE-240 y vigas transversales a estas últimas IPE-180.

1.2 Cubierta

Dada la forma del edificio, la terraza superior transitable es la cubierta de gran parte de la planta baja. Posee un acabado pintado y diversos sumideros repartidos por la terraza.

La cubierta superior del edificio, correspondiente al establecimiento es plana, de chapa metálica con pendientes hacia el interior con un canalón oculto central con sumideros. Esta misma chapa metálica forra el exterior del canto de la cubierta visible desde el exterior.

En esta cubierta existen dos chimeneas de salida de humos.

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

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

Los cerramientos se diferencian en las dos plantas del edificio.

En la planta baja el edificio se compone de muros exteriores de hormigón con acabado visto. La parte vinculada a la concesión cuenta con acceso desde el exterior a los aseos mediante una puerta metálica y una gran puerta con una persiana metálica enrollable en su lateral este, con acabado pintado en negro. Además de la cerrajería perteneciente a las escaleras de acceso y los elementos de sujeción de las velas.

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

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

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

Interiormente, los paramentos verticales interiores están revestidos con distintos materiales de vinilos, plásticos, papeles y pintura sobre yeso laminado en las particiones interiores. La cocina se encuentra alicatada en su totalidad.

Todas las estancias cuentan con falso techo continuo de aplacado de yeso laminado en la parte de bar y desmontable vinílico para el interior de las zonas de servicio.

1.4 Pavimentación

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

Por último, en planta baja el pavimento del espacio ocupado por los veladores es el propio del Paseo de La Ribera sobre soleras de hormigón pulido, mientras que en la terraza superior el hormigón se encuentra sin pulir con un acabado de pintura.

1.5 Instalaciones

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

La reciente construcción prevé el correcto funcionamiento de las instalaciones y la obtención de los boletines y certificados oportunos.

2. Estado de conservación y obras a realizar

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

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

La actuación de mayor entidad a realizar es la reforma de los aseos existentes en el interior del establecimiento en la planta primera para que al menos un aseo sea accesible para personas con movilidad en silla de ruedas. Se describe junto con el resto de actuaciones a continuación.

Por último, se señala que, a efectos de renovación y mantenimiento, todo el exterior del edificio queda a cargo del adjudicatario, incluyendo las partes de cerramiento correspondientes a los usos deportivos de planta baja, no incluidos en la concesión.

2.1 Sistema estructural

En defecto de actuaciones más profundas, se considera que el estado de conservación general de la estructura de hormigón y la parte de estructura metálica es buena, sin apreciarse signos de lesiones ni oxidación en los elementos visibles. Por lo que se considera que no se debe actuar.

2.2 Cubierta

Debido a la forma del edificio, la terraza superior transitable es la cubierta de gran parte de la planta baja. Se compone de una losa de hormigón armada con un acabado pintado. Esta pintura se encuentra deteriorada, levantada en diversas zonas y con problemas de suciedad por acumulación de agua entorno a los sumideros que se encuentran obstruidos por falta de mantenimiento.

Por ello se deberá reparar con pintura impermeabilizante toda la terraza superior, limpiar o reparar los sumideros obstruidos y garantizar la correcta evacuación de agua de la misma.

La cubierta superior del edificio se encuentra en buen estado aparente, no apreciando humedad por filtración ni otros síntomas de degradación. Deberá ser revisada y sustituir o reparar en caso de que hubiese algún daño en la misma.

2.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

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

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

Los cerramientos exteriores presentan pintadas y grafitis que requieren de su limpieza y eliminación, con objeto de reparar la imagen original de la edificación.

En planta baja, la persiana metálica que da acceso a la zona de servicio perteneciente a la concesión se encuentra dañada y separada de su guía. Por lo que deberá ser arreglada o sustituida para su rehabilitación.

En la planta primera, de deberá arreglar daños superficiales en la pintura de acabado de la pérgola existente en la terraza superior. Y se sustituirán o se eliminarán los toldos deteriorados de las mismas.

La vela más vertical en la orientación oeste se encuentra suelta en la mitad inferior de su agarre por rotura de los elementos que la tensaban y sujetaban. Deberá ser arreglada o sustituida en su totalidad. Las otras dos velas se encuentran en un estado aparentemente bueno de conservación en su parte textil.

Todos los elementos de sujeción y anclaje al suelo de las tres velas deberán ser revisados para garantizar su mantenimiento y se deberán reparar las partes oxidadas de las mismas.

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

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

Por último, se deberá desmontar y retirar la pérgola existente en planta baja en su parte más cercana al embarcadero, para posibilitar el paso a vehículos de emergencia.

2.4 Pavimentación

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

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 aseos accesibles para personas con movilidad reducida ni en silla de ruedas. Se deberán ejecutar dichos aseos. Para ello se admitirá, entre otras posibles soluciones, modificar la distribución existente de manera que resulten finalmente dos aseos, separados por sexos, estando uno de ellos adaptado para personas con movilidad reducida de uso mixto para dichas personas.

Para ello se prevé la demolición de los tabiques interiores y la reordenación de los aseos para reubicar un aseo masculino y un aseo femenino adaptado para el uso mixto de personas con movilidad reducida.

2.6 Instalaciones

Las instalaciones se encuentran en buen estado general.

No obstante, se deberán revisar y realizar las operaciones de reparación que resulten pertinentes, asegurando su correcto funcionamiento y obteniendo los boletines y certificados oportunos.

2.7 Rótulo

Existe en la actualidad un rótulo de grandes dimensiones en su fachada norte para facilitar su lectura desde la distancia.

Se mantendrá el existente o se sustituirá uno de similares características mediante letras corpóreas.

2.8 Áreas de movimiento

Se definen dos áreas de movimiento del edificio en las que se delimitan las actuaciones a realizar para la colocación de los veladores, pérgolas o posibles ampliaciones de los quioscos.

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

En este caso y dada las características formales del edificio, su ubicación junto al Ebro y al estar dotado de un espacio interior suficiente se señala el área de movimiento de superficie cerrada correspondiendo al mismo volumen ya edificado, por lo que no se permitirá su ampliación.

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

En este caso se establecen dos zonas posibles de veladores, el espacio de la terraza de la planta primera y un segundo espacio al nivel de la planta baja. Este espacio en planta baja queda disponible para la colocación de veladores, aunque en el número actual de la concesión no han sido contabilizados, el adjudicatario podrá ampliar dicho número en una futura solicitud por el procedimiento ordinario para su utilización. Estos veladores serán mediante mobiliario retirable sin elementos fijos para permitir el paso puntual de vehículos de emergencia.

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

- Revisión de la cubierta superior, reparación de desperfectos y comprobación posterior de la estanqueidad.
- Limpieza general de la terraza de la planta primera y repintado con pintura impermeabilizante.
- Limpieza y o sustitución de sumideros de la terraza de planta primera.
- Limpieza y eliminación de grafitis de todos los cerramientos, carpinterías y cerrajerías.
- Eliminación o sustitución de los toldos existentes.
- Reparación y repintado de los elementos de sujeción de las velas.
- Reparación o sustitución de la vela dañada existente.
- Retirada de la pérgola de planta baja.
- Reforma interior de la zona de aseos para la creación de al menos un aseo accesible para personas en silla de ruedas.
- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles.
- 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

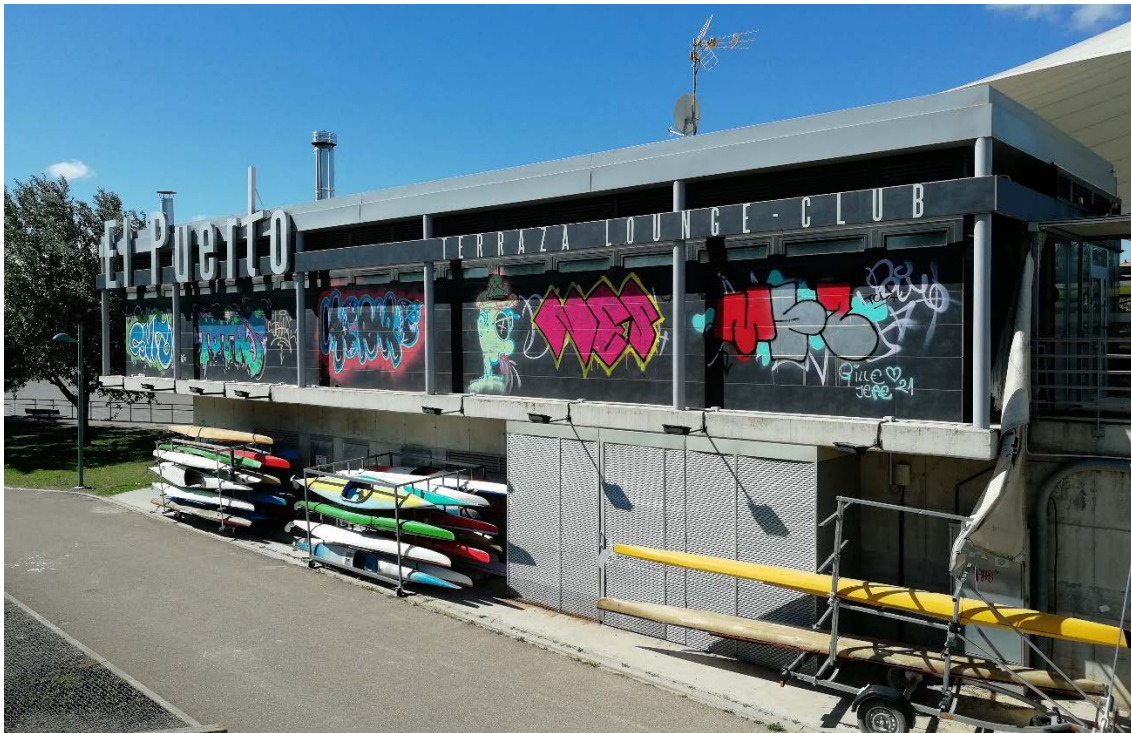
CONCEPTO	VALORACION
1. Actuaciones previas	4.330,00 €
<i>Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes</i>	580,00 €
<i>Levantado de toldos o pérgolas ligeras, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.</i>	1.500,00 €
<i>Limpieza y eliminación de grafitis de todos los cerramientos, carpinterías y cerrajerías, mediante aplicación en superficie de decapante mordiente y incluso aclarado con agua abundante.</i>	2.250,00 €
2. Cubierta	6.160,00 €
<i>Revisión de la cubierta superior, reparación de desperfectos y comprobación posterior de la estanqueidad.</i>	570,00 €
<i>Limpieza general de la terraza de la planta primera y repintado con pintura impermeabilizante.</i>	5.400,00 €
<i>Limpieza y o sustitución de sumideros de la terraza de planta primera.</i>	190,00 €
3. Aseo accesible	11.200,00 €
<i>Reforma interior de la zona de aseos para la creación de al menos un aseo accesible para personas en silla de ruedas.</i>	11.200,00 €
4. Cerramientos, carpintería y cerrajería	4.050,00 €
<i>Reparación y repintado de los elementos de sujeción de las velas.</i>	1.150,00 €
<i>Reparación o sustitución de la vela dañada existente.</i>	2.400,00 €
<i>Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles.</i>	500,00 €
5. Instalaciones (excluido nuevo aseo)	900,00 €
<i>Revisión y adecuación de instalaciones de fontanería y saneamiento.</i>	300,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación eléctrica.</i>	300,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios.</i>	300,00 €
6. Gestión de residuos	90,00 €
7. Seguridad y salud	500,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	27.230,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	32.403,70 €
IVA (21%)	6.804,78 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	39.208,48 €

5. Fotografías del estado actual

Vistas exteriores





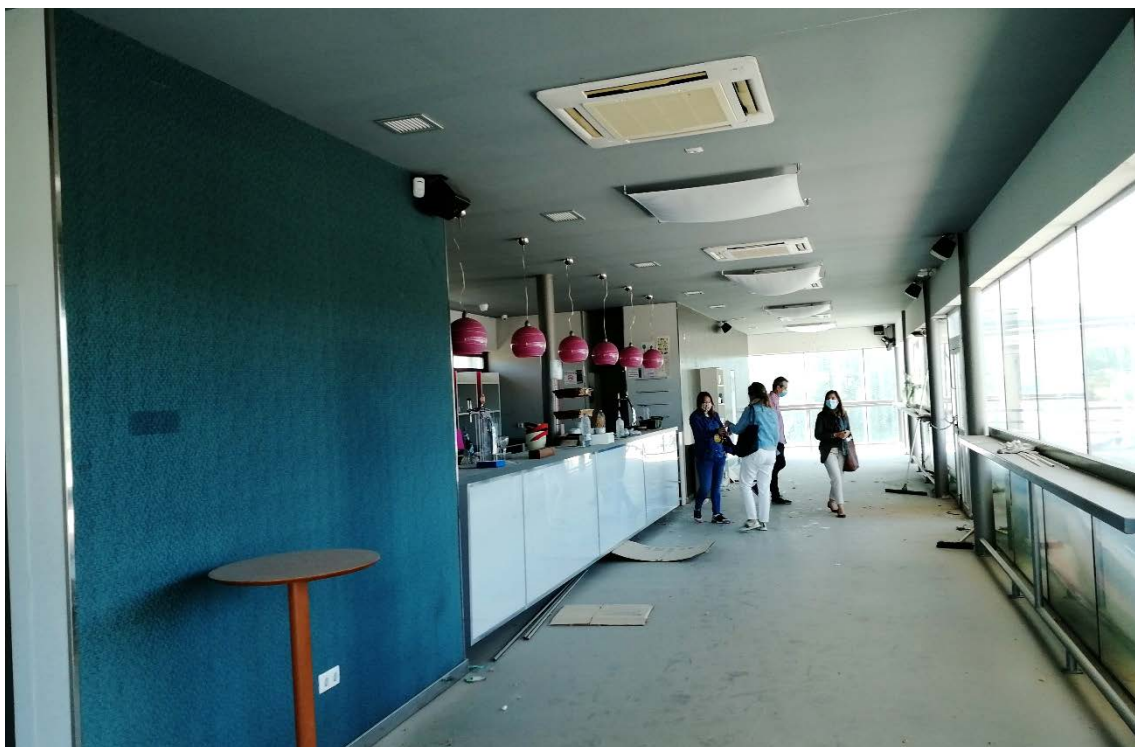


Vistas terraza superior





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 Paseo de la Ribera, s/n, junto al Embarcadero de Vadorrey 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.

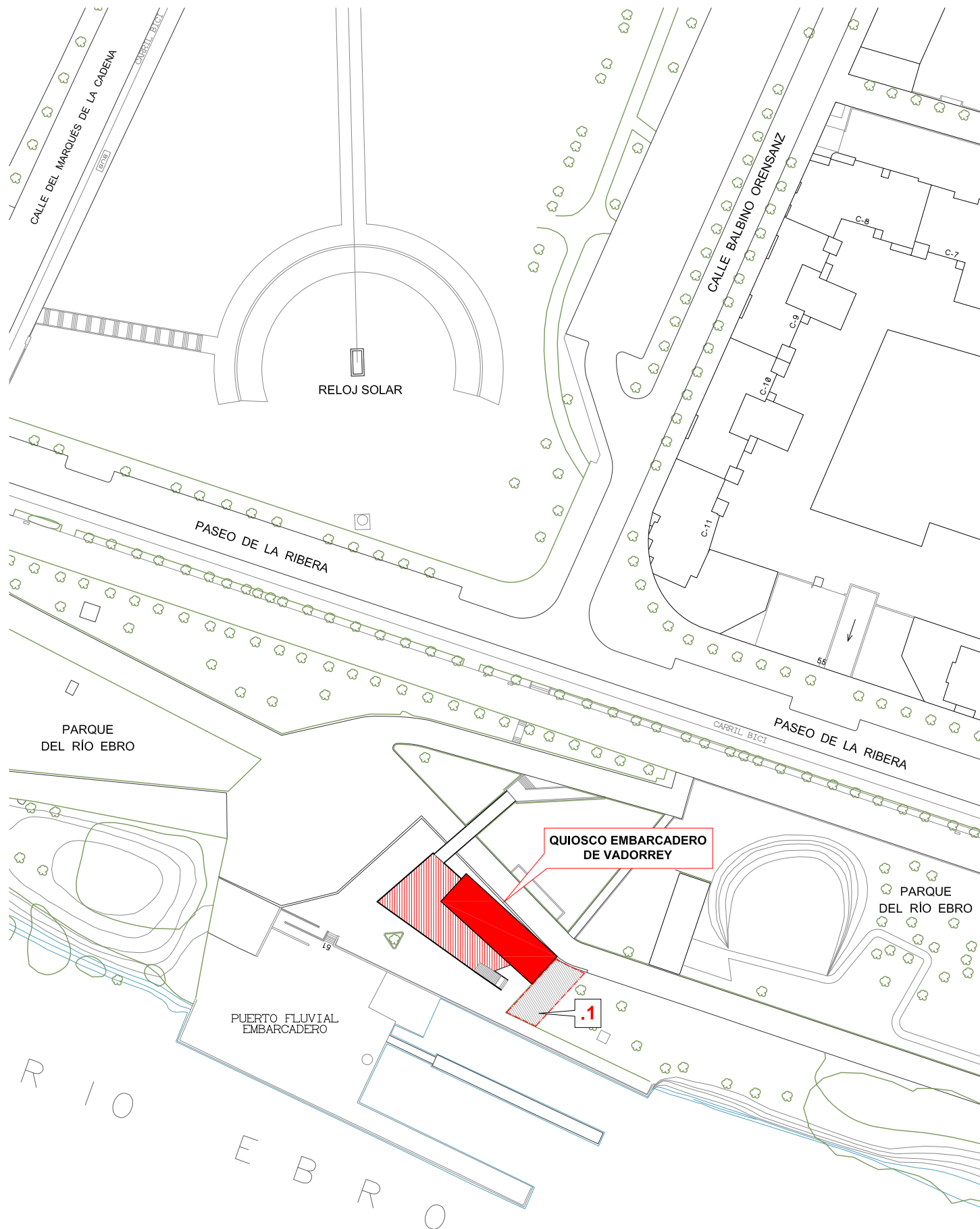
Zaragoza, a septiembre de 2020

El arquitecto



Daniel Moreno Domingo

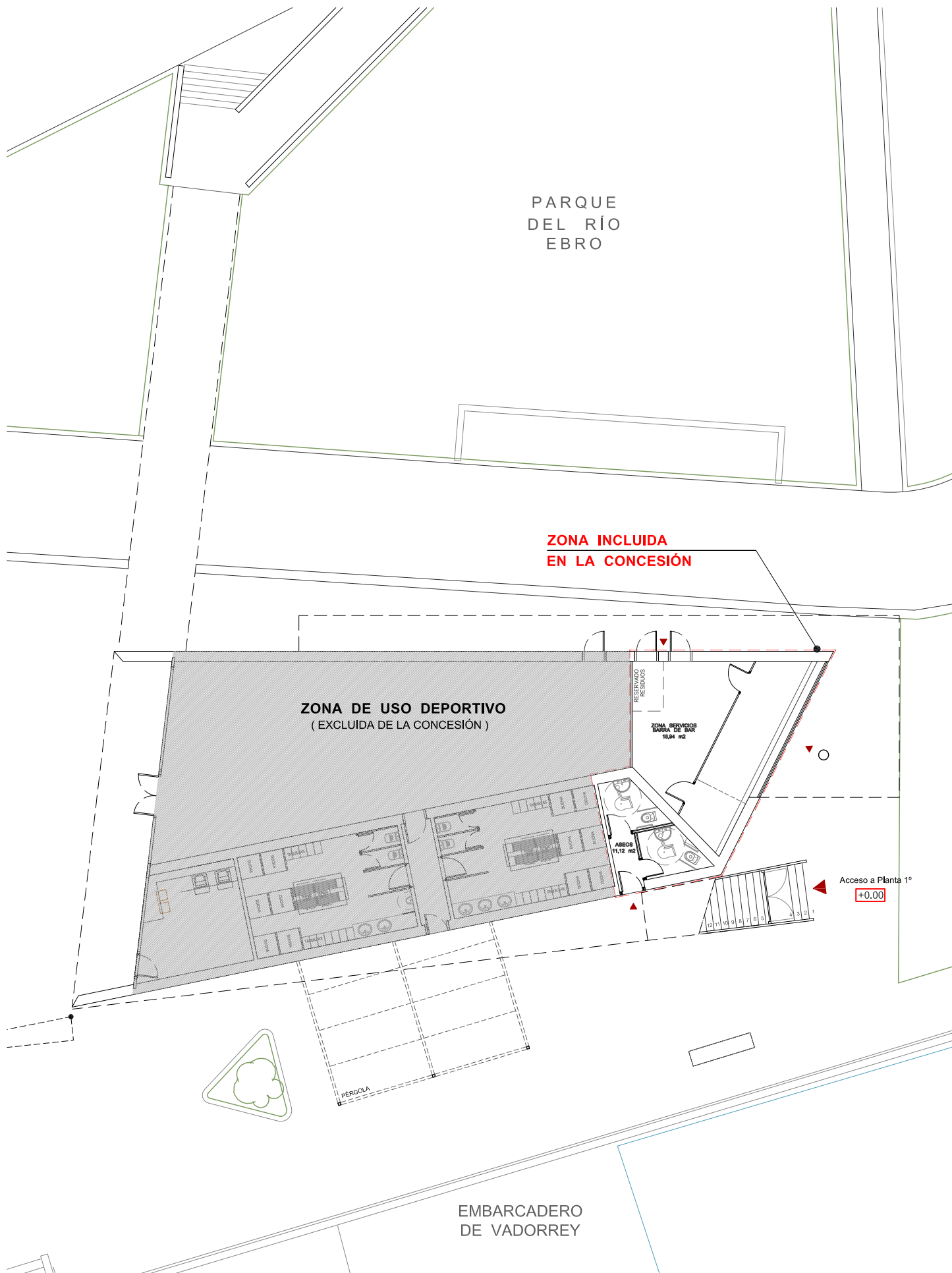
Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.

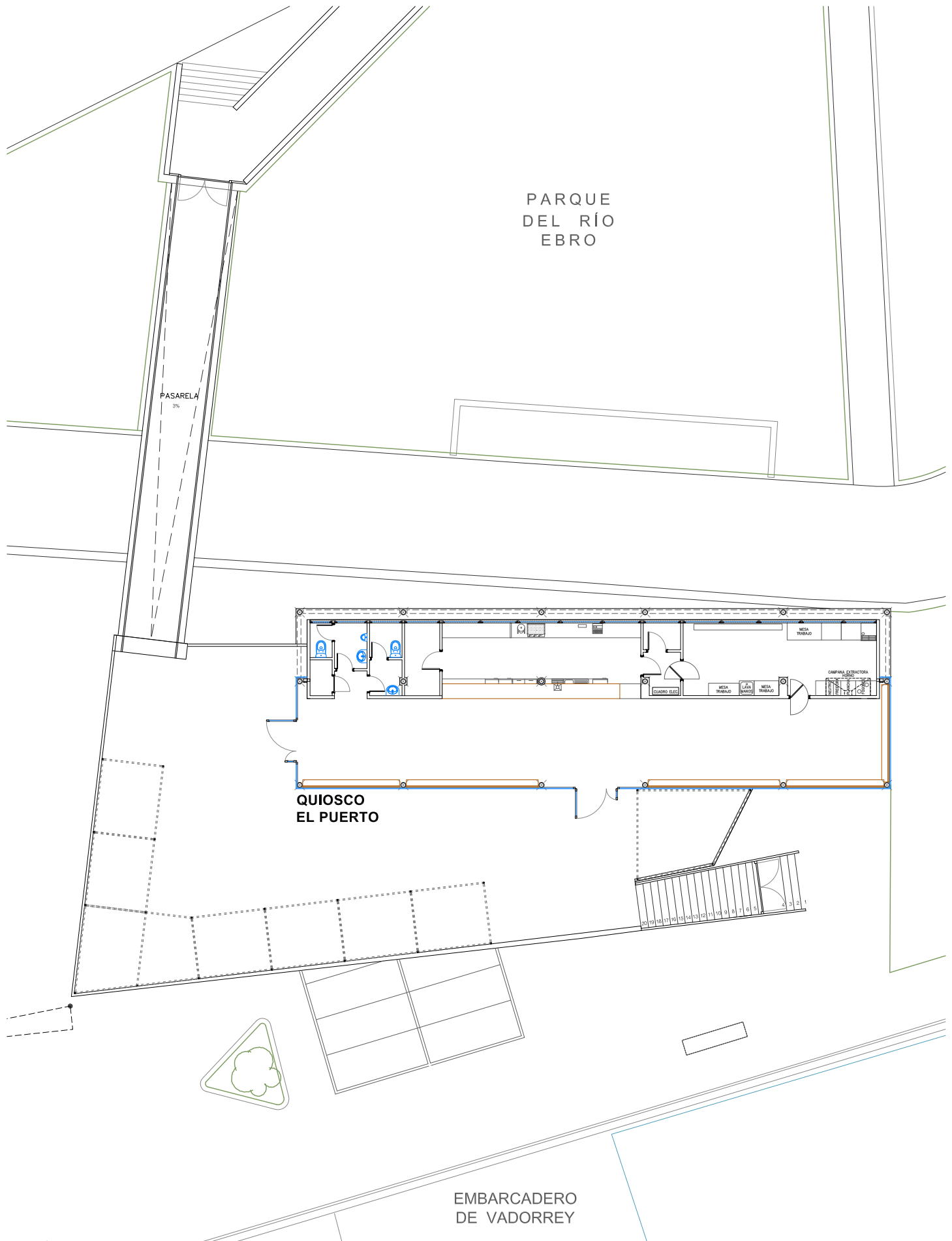


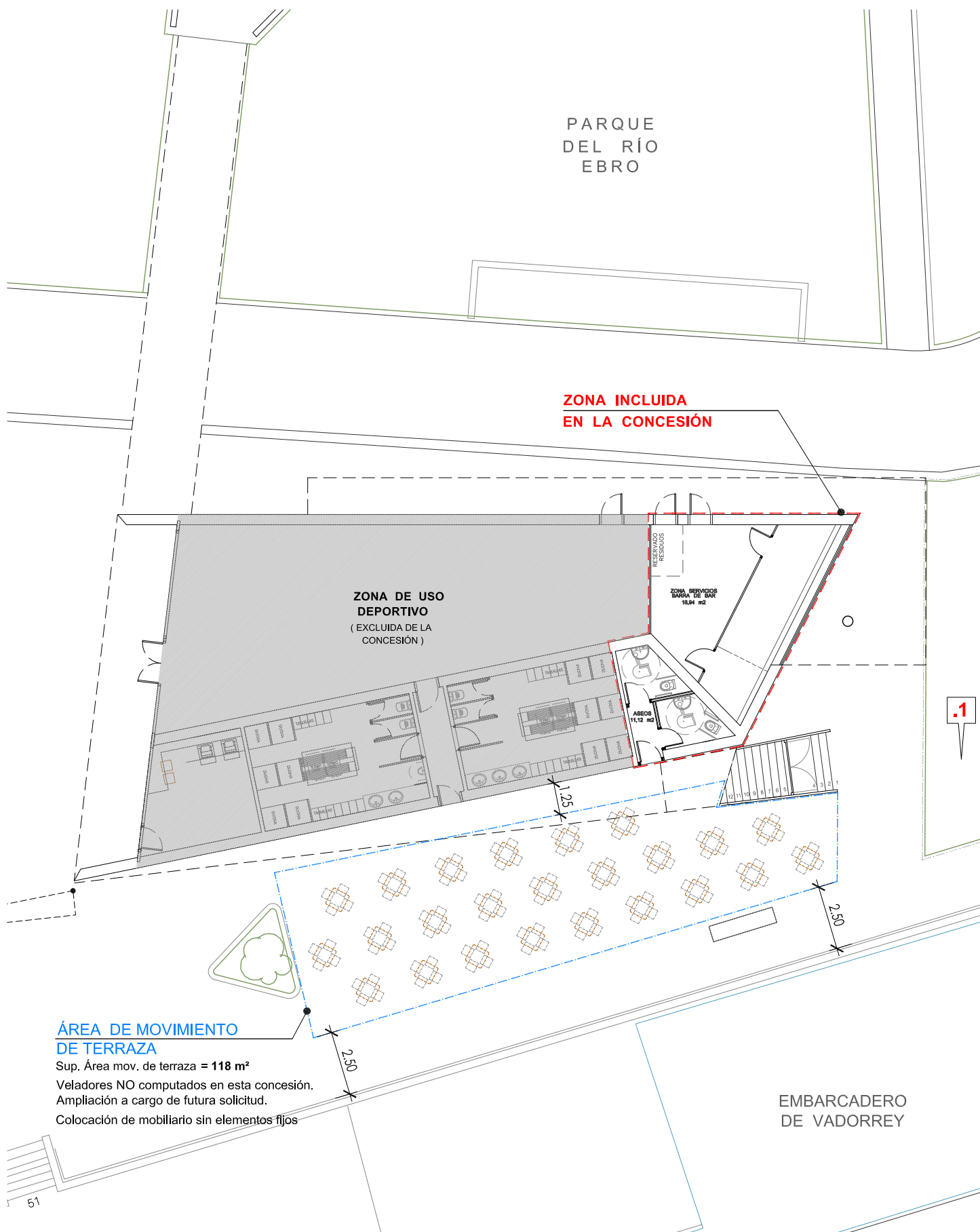
UBICACIÓN PARQUE INFANTIL:



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







ÁREA DE MOVIMIENTO DE TERRAZA

Sup. Área mov. de terraza = 118 m²

Veladores NO computados en esta concesión.
Ampliación a cargo de futura solicitud.

Colocación de mobiliario sin elementos fijos

Leyenda de áreas de movimiento:

[- - -] ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUPERFICIE CERRADA [- - -] ÁREAS DE MOVIMIENTO DE TERRAZA

NOTA: .1 Ubicación para la instalación de parque infantil en caso de optar por su colocación.



ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUPERFICIE CERRADA

ÁREAS DE MOVIMIENTO DE TERRAZA

PARQUE
DEL RÍO
EBRO

**ZONA INCLUIDA
EN LA CONCESIÓN**

**ZONA DE USO
DEPORTIVO**
(EXCLUIDA DE LA
CONCESIÓN)

ZONA SERVICIOS
BARRA DE BAR
18,04 m²

ASEOS
11,12 m²

.1

**PARQUE
INFANTIL**

6.45 Aprox.

14.65 Aprox.

EMBARCADERO
DE VADORREY

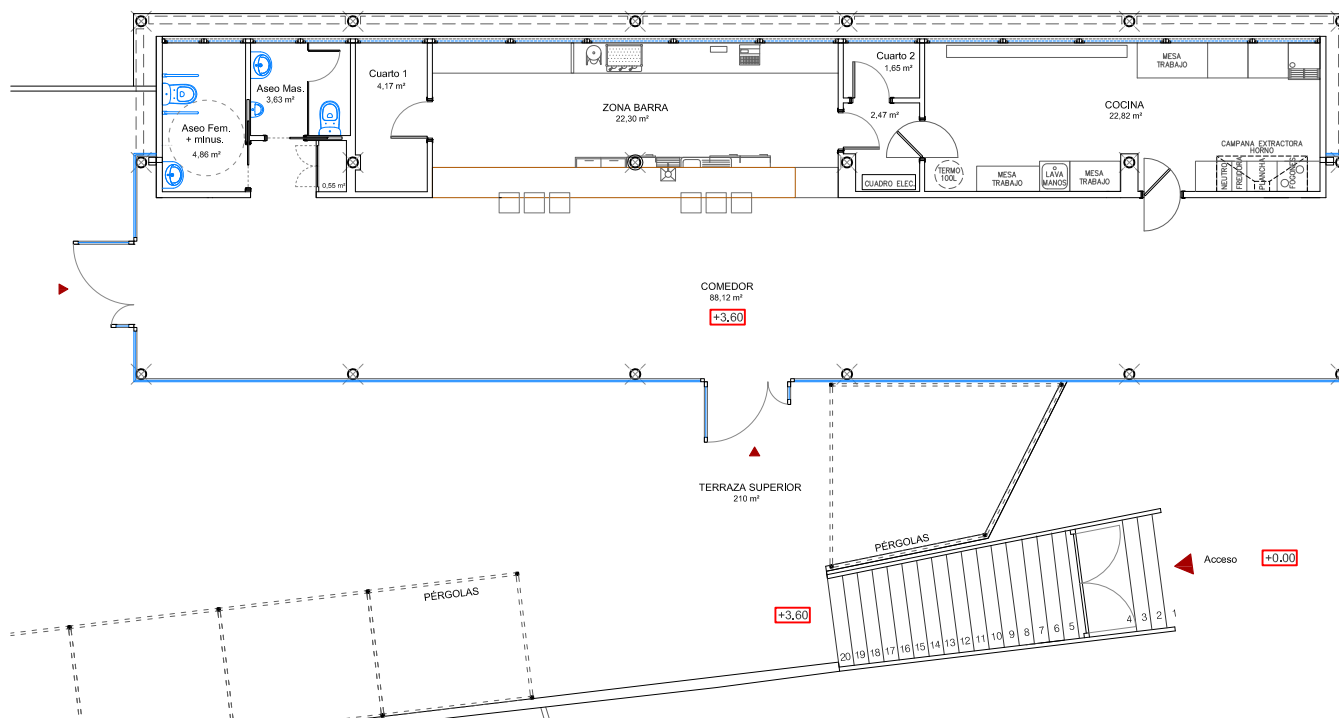
UBICACIÓN PARQUE INFANTIL:



.1

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

PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

