

590

PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL  
GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

**2021**

I.C. de Zaragoza, el 23 DIC 2021  
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

# CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

## LOTE 1

**UBICACIÓN: PARQUE GRANDE J.A. LABORDETA**  
Paseo de San Sebastián - Avenida Bearneses

### SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo  
SEPTIEMBRE / 2021

**0015**

**Asunto:** Estado actual y criterios técnicos y estéticos para la explotación del Quiosco Flandes y Fabiola, situado en el Parque Grande de José Antonio Labordeta.

**Número de Lote:** Lote 1

**Código del quiosco:** BAR015

INSTITUTO DE AYUDA EN LA SESIÓN DEL  
GOBIERNO DE ZARAGOZA  
23 DIC 2021  
I.C. de Zaragoza, a 23 DIC 2021.....  
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno  
Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

**Emplazamiento:** Parque Grande de José Antonio Labordeta, junto al Paseo de San Sebastián y a la Avenida Bearnese, anexo a la fuente central, s/n.



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Grande de José Antonio Labordeta, junto al Paseo de San Sebastián y a la Avenida Bearnese, anexo a la fuente central, dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 30 de julio de 2021, se emite el siguiente informe.

## INFORME

### 1. Descripción del edificio

El actual Parque Grande José Antonio Labordeta fue realizado entre los años 1925 y 1929. El quiosco objeto del informe se encuentra junto al Paseo de San Sebastián y a la Avenida Bearnese, anexo a la fuente central.

El Parque Grande posee el grado de catalogación y protección por parte del Ayuntamiento de Zaragoza de *Conjunto Urbano de Interés*, esta catalogación viene recogida ya en el Plan General de Ordenación Urbana de 1986.

Por ello, toda obra acometida en su interior deberá contar con la aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza.

El quiosco consta de una edificación anterior a 1978, de 60 m<sup>2</sup>. En 1978-79 se amplió el edificio construyendo una zona de uso para atención al público de estructura metálica acristalada y pavimentada. En 2011, se realizan las últimas reformas para contar con un aseo accesible en su interior. En la actualidad y desde el año 2017, se encuentra desocupado.

El uso que figura en la concesión original del mismo es de bar, sin cocina. Si bien se constata la existencia de la misma. Cuenta con dos construcciones diferenciadas, una principal (edificio A) donde se distribuyen las distintas dependencias del quiosco y otra edificación de pequeño tamaño y entidad (edificio B) actualmente destinada a almacén.

En relación a las zonas interiores, cuenta con una parte destinada al uso exclusivo del personal del quiosco dividida en tres zonas diferentes, así como una zona destinada a uso público. La zona destinada al uso del personal se divide en zona de barra de bar, zona de servicio (almacén etc.) en planta baja y sótano destinado a almacén, comunicado a través de una escalera sin puerta o compartimentación. La parte de uso público se destina a la colocación de mesas y sillas, así como a una zona de aseos. En la construcción de esta zona de uso público, se mantuvo un árbol existente que quedó integrado en el interior de la edificación.

En el exterior de la edificación, se encuentra una superficie de terraza cubierta y una edificación (edificio B) cerrada actualmente destinada a uso almacén.

#### Edificio A (quiosco-bar)

**Superficie total cerrada edificio A: 244,15 m<sup>2</sup>**

- Zona de **sótano** destinada a almacén y usos administrativos del quiosco: 60 m<sup>2</sup>
- Zona cerrada en planta baja uso **almacén**: 26 m<sup>2</sup>
- Zona destinada a **barra de bar** con área de asador: 34 m<sup>2</sup>
- Zona acristalada para mesas y sillas, de **uso público**: 96,18 m<sup>2</sup>
- **Aseos y distribuidor**: 28 m<sup>2</sup>

MSM arquitectos, s.c.p

Superficie exterior cubierta destinada a terraza: 317 m<sup>2</sup>

### **Edificio B (almacén)**

Superficie total cerrada edificio B: 29,42 m<sup>2</sup>

Situación de uso actual: desocupado

#### **1.1 Sistema estructural**

La edificación principal (edificio A) cuenta con dos sistemas estructurales diferentes. Por un lado, la zona que ocupa el edificio original cuenta con estructura horizontal de hormigón armado (vigas) y estructura vertical previsiblemente de fábrica de ladrillo, si bien no es posible constatar este hecho al encontrarse revestida. La zona de uso público destinada a mesas y sillas cuenta con estructura metálica tanto vertical como horizontal.

El edificio B, se construye con estructura de fábrica de ladrillo.

Una parte de la terraza se encuentra cubierta mediante un toldo sujeto mediante estructura metálica.

#### **1.2 Cubierta**

El edificio A, cuenta con dos tipos de cubierta diferenciados. La parte central (que corresponde a la extensión del edificio original) está construida con cubierta inclinada a dos aguas con protección de teja. La cubierta de la zona de uso público, acristalada, es plana, construida con una capa de compresión sobre rasilla cerámica. Esta cubierta plana sobresale de la fachada formando un alero que se termina con un elemento metálico en su canto a modo de cierre. Este alero está revestido inferiormente por elementos de madera.

En la entrada posterior de la edificación (entrada de servicio) se ha instalado un tejadillo constituido por una plancha de fibrocemento anclada a una subestructura metálica.

El edificio B cuenta con cubierta a dos aguas de teja.

Una parte de la cubierta se cubre mediante toldo sujeto a una estructura metálica, anteriormente mencionada.

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

El edificio A cuenta con cerramiento de ladrillo caravista. La parte destinada a la colocación de mesas y sillas, de uso público, se cierra mediante un cerramiento de ladrillo caravista hasta una altura aproximada de 1 metro y un cerramiento acristalado con carpintería de aluminio y vidrio simple hasta la totalidad de la altura. Los cerramientos se revisten interiormente por paneles de madera hasta la altura de las carpinterías. Los baños originales están revestidos en azulejos azules.

El cerramiento se abre en la zona de barra hacia el espacio exterior de la terraza, con dos grandes huecos.

Las puertas de entrada son metálicas, contando con dos puertas acristaladas con vidrio simple y carpintería de aluminio, para acceder a la parte de uso público y una puerta de acceso metálica, sin vidrio, de acceso del personal a la parte privada del quiosco.

El edificio B cuenta con cerramiento de ladrillo caravista (fachada portante).

### **1.4 Particiones, revestimientos y acabados interiores.**

Las particiones se suponen de ladrillo cerámico. Las paredes están revestidas con enlucido de yeso. Los techos son con enlucido de yeso, acabado pintado.

La pavimentación interior del edificio A es de terrazo en la parte de uso público, de baldosa cerámica tradicional en la zona original del quiosco (área de la barra y zona destinada a almacén en planta baja y de azulejo color azul en la parte de los aseos.

El pavimento de la terraza es de baldosa de hormigón para exterior.

Además, en el exterior de la edificación aparecen jardineras ejecutadas con fábrica de ladrillo, así como elementos de urbanización como escaleras.

### **1.5 Instalaciones**

El quiosco cuenta con instalación de abastecimiento de agua potable y está conectado a la red de saneamiento. Además, con instalación eléctrica y de protección contra incendios.

El quiosco actualmente tiene una potencia contratada de 15 Kw.

## 2. Estado de conservación edificación actual.

El quiosco de Flandes y Fabiola posee una ubicación privilegiada enfrente de la Fuente de Colores del Paseo de San Sebastián, junto a La Gran Cascada del Monumento del Batallador y cercano al Quiosco de la Música.

Además, se sitúa junto en la Avenida de los Bearnesees junto al Paseo de Mariano Renovales del cercano barrio de Ruiseñores, configurándose como una de las entradas importantes al propio parque por su lado norte.

Actualmente lleva 4 años cerrado sin uso, sin ningún tipo de mantenimiento, habiendo sido vandalizado, grafitado y deteriorado todos sus elementos, por lo que da una imagen de abandono y degradación al entorno.

La edificación se compone de distintos añadidos al volumen original, sin ningún valor arquitectónico ni imagen de conjunto. Además, posee una pérgola exterior con cubierta textil a dos aguas muy deteriorado y roto en diversas partes. Además, se ubica a mitad entre la acera del paseo superior y la parte inferior de la terraza exterior entorpeciendo el paso por la acera perimetral del paseo.

El quiosco actual presenta graves deficiencias a corregir. Respecto de los forjados, se aprecian daños de diversa consideración en el forjado que forma la cubierta, especialmente en las proximidades del árbol que ha quedado integrado en el edificio, provocados por humedades derivadas de lesiones en la impermeabilización propiciadas por la cercanía del árbol. Respecto del forjado que constituye el suelo de la planta baja (y techo del sótano), presenta un orificio en el mismo, así como diversas lesiones por humedad. Respecto de la escalera de acceso al sótano, actualmente no cumple con la altura libre necesaria de cara a la seguridad de utilización.

Por otro lado, la estructura metálica de la pérgola que cubre la terraza presenta partes oxidadas y perfiles deformados de manera excesiva. El elemento a modo de marquesina o "tejadillo" instalado en la puerta de servicio es de fibrocemento. Y la instalación eléctrica tiene que ser renovada por completo.

Respecto a la protección contra el fuego del edificio la estructura metálica vista no cuenta con la protección frente al fuego que establece la normativa. Además, el sótano tiene una superficie de 60 m<sup>2</sup> que se utiliza como almacén y oficina por lo que es un local de riesgo especial bajo debiendo cumplir lo exigido en la normativa.

Además, respecto de la accesibilidad, los aseos accesibles no cuentan con un itinerario accesible desde el exterior que no implique atravesar el interior del quiosco.

En el exterior se encuentra otra construcción secundaria (edificio B) que funciona a modo de almacén, vandalizada con frecuencia dada su posición alejada de la construcción principal deteriorando el entorno.

Por último, se considera que los espacios existentes hoy en día no cumplen los

requisitos funcionales, como espacios de cocina, almacén o barras suficientes para desarrollar un adecuado y actualizado servicio de hostelería para un volumen de 50 mesas de veladores. Se descarta también la posibilidad de seguir realizando ampliaciones sobre dicha edificación, por lo que se considera adecuado su demolición total del edificio principal y del almacén (Edificio B) y la construcción de un edificio de nueva planta.

Por todo ello y en vistas a realizar una nueva concesión, se deberá asumir por parte del licitador la demolición del actual quiosco, la redacción del proyecto y la posterior construcción de un nuevo edificio. Todo ello se entiende sin perjuicio de otras posibles actuaciones que pudieran resultar necesarias.

La nueva edificación deberá realizarse cumpliendo con toda la normativa en vigor aplicable al uso y a la edificación, así como a las instalaciones que sean necesarias. 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.

Con respecto a su implantación en el entorno del quiosco actual, deberá cumplir las **condiciones de ocupación** fijadas en este informe.

Este nuevo proyecto deberá plasmar una propuesta funcional y atractiva acorde a las necesidades de uso y explotación de su actividad bajo criterios de diseño estéticos, de sostenibilidad y de accesibilidad. Estos criterios quedan definidos en el **documento de "Criterios de Diseño" (Anexo II)** los cuales deberán regir los planteamientos generales de la propuesta.

El Ayuntamiento revisará los diseños y especificaciones del proyecto final, pudiendo modificar en cualquier momento las soluciones adoptadas para obtener desde el punto de vista funcional y estético el mejor resultado en la concepción general del conjunto quiosco-terraza.

Por último, todo el proyecto deberá contar con la aprobación del Ayuntamiento de Zaragoza, así como de la comisión Municipal de Patrimonio de Zaragoza.

## Instalaciones

### Actuaciones previas

Se deberán desviar todas las instalaciones de alumbrado, electricidad, tuberías de agua, red de riego, saneamiento, semáforos, instalaciones de telecomunicación, gas, etc. que se encuentren por debajo del área de movimiento de la superficies cerrada y de terrazas del quiosco. El coste será por cuenta del adjudicatario y deberá seguir las instrucciones de los Servicios responsables de cada instalación o suministro.

### Fontanería

Deberá estudiarse si la acometida a la red municipal tiene las características adecuadas de diseño y tamaño para el uso de la nueva edificación. En caso de que no lo sea según las indicaciones de los Servicios municipales deberá sustituirse o completarse siguiendo sus instrucciones. El coste de las actuaciones será por cuenta del adjudicatario.

El nuevo quiosco deberá ajustarse a la legalidad, debiendo darse de alta de suministro y colocando el correspondiente contador de agua.

### Saneamiento

Deberá estudiarse si la acometida a la red municipal tiene las características adecuadas de diseño y tamaño para el uso de la nueva edificación. En caso de que no lo sea según las indicaciones de los Servicios municipales deberá sustituirse o completarse siguiendo sus instrucciones. El coste de las actuaciones será por cuenta del adjudicatario.

### Electricidad

El quiosco actualmente tiene una potencia contratada de **15 Kw**. El nuevo adjudicatario deberá solicitar a la compañía suministradora la potencia eléctrica que necesite y será ésta la que le informe de la potencia máxima que puede contratar, de los plazos y costes que deberán ser asumidos por el nuevo adjudicatario.

La Oficina de Gestión del Espacio Público únicamente proporcionará al nuevo adjudicatario el número CUP del punto de suministro eléctrico para que el nuevo adjudicatario pueda realizar la gestión.

### Urbanización

Se deberá urbanizar, a costa del adjudicatario, el área señalada en planos según criterios de Parques y Jardines, el espacio indicado en planos de forma que se integre con el entorno, se deberá disponer un firme de árido Valmadrid (en caso de que haya espacio en pendiente, el árido deberá ser estabilizado con cemento blanco) y contemplando en todo momento la accesibilidad, incluyendo recorridos guiados para personas con dificultad de visión que conecten con los recorridos principales a desarrollar en el parque.

La superficie a urbanizar se estima en 470m<sup>2</sup>.

Se deberá independizar, a costa del adjudicatario, el sistema de riego de la zona verde que quede incorporada en el Área de movimiento de terraza y cualquier instalación que actualmente sea común con el resto del parque.

Igualmente, se deberá trasladar la fuente que queda dentro del ámbito de actuación. La nueva ubicación será la indicada por el Servicio de Parques y Jardines.

Los alcorques de los árboles en terraza o espacio pavimentado deberán ser "alcorques vivos" (alcorques con plantas); deberán disponer de riego localizado y automatizado, con preparación del terreno y siembra de plantas herbáceas que aportan valor estético y sobre todo sirvan de refugio para insectos beneficiosos que controlen las posibles plagas de esos mismos árboles. Las conexiones al riego de aquellos alcorques que se modifiquen o que se vean afectados por la urbanización, deberá ser a costa del adjudicatario, realizándose según las indicaciones del Servicio de Parques y Jardines, correspondiendo el mantenimiento posterior a parques.

En este caso, quiosco de Flandes y Fabiola, el mantenimiento de la vegetación de la terraza exterior noroeste de la propuesta que se encuentra vallada, correrá a cargo del adjudicatario.

## 2.1 Condiciones de ocupación: Áreas de movimiento y ocupación máxima permitida.

La solución planteada, plasmada en los planos anexos, establece para cada quiosco una normativa propia de cara a que el licitador pueda desarrollar el proyecto de reforma y rehabilitación dentro de estos parámetros fijados por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Por ello, se establecen dos áreas de movimiento, una para la edificación y otra para la terraza de veladores. Dentro de la edificación se define el número de plantas máximas permitidas y la superficie de ocupación máxima permitida sobre la superficie total del área de movimiento.

Por otro lado, se definen las posibles zonas a reformar o demoler, así como los quioscos que se considera más oportuno su total demolición y la construcción de un edificio de nueva planta.

### 2.1.1 - Áreas de movimiento:

Se definen dos áreas de movimiento del establecimiento en las que se delimitan las actuaciones a realizar para la colocación de los veladores, pérgolas y construcción del quiosco.

Todas estas actuaciones se desarrollarán bajo los "Criterios de Diseño" definidos en el Anexo II, donde se establecen criterios estéticos, criterios de sostenibilidad y criterios de accesibilidad. Así mismo, cumplirán la *Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de Terrazas de Veladores* aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 26 de mayo de 2021, (publicación BOPZ nº150 de 3 de julio de 2021). En algunos casos se establecen en este documento excepciones a la Ordenanza Municipal.

#### - Área de movimiento de la superficie cerrada:

En este caso, el edificio existente ha de ser demolido. El área de movimiento de la superficie cerrada define el espacio en el cual se puede inscribir el proyecto del nuevo quiosco. En esta área pueden situarse también pérgolas permanentes (acristaladas o no), anexas a la edificación. La pérgola acristalada cumplirá lo establecido en la Ordenanza municipal de Terrazas de Veladores para las Terrazas integradas en cuanto a su tipología y materiales, no estando limitada en cuanto a dimensiones ni en lo referido a la separación de fachada.

El concesionario deberá disponer de un **espacio para la valorización y gestión de residuos**. Este espacio deberá tener unas dimensiones acordes a la capacidad de generar residuos del establecimiento. Además, este espacio deberá tener un tratamiento de protección visual de modo que quede integrado adecuadamente en la imagen del establecimiento.

Las **pérgolas abiertas** situadas en el área de movimiento de superficie cerrada no computan a efectos de ocupación.

Se consideran **pérgolas abiertas**, las definidas por una estructura portante con cerramientos y cubierta, formada por elementos tipo toldos, lamas, cortavientos o similares, destinados a zonas de sombra para veladores. Esta pérgola y sus elementos no podrán constituir un espacio cerrado a la permeabilidad del aire configurando un espacio interior.

#### - Área de movimiento de terraza:

Es el área susceptible de ser ocupado con la colocación de mesas a modo de terraza velador.

En ella se permitirá el mobiliario portátil, sombrillas, parasoles o demás elementos permitidos en la *Ordenanza Municipal reguladora de la instalación de Terrazas de Veladores* del Ayuntamiento de Zaragoza, de acuerdo con el Artículo 7 de *Condiciones de Orden Estético* referidos a estos elementos fijados en la propia normativa.

En esta área de movimiento se podrán instalar **Terrazas protegidas** con la definición y las condiciones establecidas en la citada ordenanza.

#### 2.1.2 - Ocupación máxima permitida:

Se trata de la superficie máxima permitida que la edificación puede ocupar en cada planta, dada en forma de porcentaje con respecto a la superficie total del área de movimiento de superficie cerrada.

Por lo tanto, la superficie construida de la edificación no deberá sobrepasar dicho porcentaje en las plantas proyectadas.

Dentro del porcentaje y de la superficie de ocupación máxima permitida, no computarán espacios abiertos conformados por **pérgolas abiertas** (definidas anteriormente). Sin embargo, sí que deberán estar dentro del perímetro del área de movimiento de la superficie cerrada.

#### 2.1.3 - Condiciones de ocupación: Quiosco Flandes y Fabiola.

Se deberá realizar un proyecto de nueva planta siguiendo las condiciones de ocupación fijadas. Los espacios interiores deberán cumplir requisitos funcionales, de cocina, almacén o barras suficientes para desarrollar un adecuado y actualizado servicio de hostelería para un volumen de 50 mesas de veladores.

Siguiendo la normativa de las condiciones de ocupación explicadas, se establece:  
(ver planos)

**Área de movimiento de terraza = 1450 m<sup>2</sup>**

Mesas previstas: 50 mesas (de 4 sillas)

Se permiten:

- Veladores y Terrazas protegidas (Según Ordenanza)

**Área de movimiento de superficie cerrada = 580 m<sup>2</sup>**

Se permiten:

- Pérgolas abiertas o pérgolas acristaladas (Equivalentes a Terrazas Integradas según Ordenanza)

**Ocupación máxima permitida:**

En Planta Baja = 80%

En Planta Primera = 40%

- Las pérgolas abiertas NO computarán para la ocupación máxima.

La superficie ocupada por la ampliación o por pérgolas 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.

Para este quiosco, dado que se trata de demoler lo existente y realizar una construcción de obra nueva, se deja en manos del licitador el desarrollo del proyecto de nuevo quiosco, de acuerdo con el documento de Criterios de Diseño (Anexo II) y en base a sus necesidades programáticas. Finalmente, deberá ser presentado al propio ayuntamiento y a la Comisión Municipal de Patrimonio para su aprobación final.

### 3. Propuesta de Intervención (Ver planos)

A continuación, se explica una **Propuesta de Intervención** realizada a modo de ejemplo consensuado con el propio Ayuntamiento, para la realización del nuevo quiosco.

Esta propuesta es orientativa, pudiéndose adaptar a nuevas necesidades programáticas o funcionales, consensuando la solución final con el propio ayuntamiento.

La propuesta presentada pretende dotar al conjunto de una imagen renovada, unitaria y capaz de integrarse en un entorno natural del propio parque.

La arquitectura elegida para el nuevo quiosco busca un lenguaje que minimice el impacto visual. Esta estrategia se aborda tanto desde la geometría y volumetría como desde la elección de materiales, en aras de una buena integración con el paisaje.

Para ello, utilizando un lenguaje propio de la arquitectura de nuestro tiempo y evitando recursos formales de otras épocas, se plantean formas rectas y volúmenes puros potenciando la horizontalidad del edificio.



El proyecto se plantea como un edificio fragmentado, que se adapta a la geometría y al arbolado existente dentro del área de movimiento fijada, ubicándose en parte de la ubicación actual del quiosco y ampliándose hacia el exterior del parque. De esta manera se divide el espacio exterior en una gran terraza sureste, soleada y con vistas hacia el interior del parque, más propicia para los días de invierno, cercana al paseo y a la fuente central. Mientras que en el otro lado se ubica una terraza noroeste, protegida por los altos pinos que otorgan una gran zona de sombra, cercana al Quiosco de la Música.

Así, el edificio se materializa como un volumen fragmentado, unido en su planta primera y atravesado por el espacio público a nivel del parque. El quiosco protege del sol y del cierzo la terraza delantera de veladores, mientras que en su planta primera el edificio se retranquea para crear dos terrazas superiores que buscan las vistas cercanas del Monumento al Batallador y la gran fuente central.



PLANTA BAJA

PLANTA PRIMERA



Otro punto de partida para la propuesta es garantizar la funcionalidad de este tipo de edificios frente a la problemática de la vandalización del edificio (grafitis, desperfectos etc.) Por ello, se plantea que la zona exterior de la terraza noroeste pueda tener un vallado que junto al edificio cierre este espacio en busca de una mayor protección y seguridad.

Por ello, exteriormente el edificio se materializa como un volumen fragmentado bajo las copas de los árboles, con espacios abiertos, terrazas a distintos niveles y que cuenta como cerramientos partes más opacas y cerradas en las zonas de servicio en contraposición con otras abiertas por grandes huecos transparentes en las zonas públicas de estancia. Los cerramientos acristalados podrían ser mediante sistemas móviles de modo que cuando climáticamente sea viable el espacio interior quede abierto al exterior de las terrazas y del propio parque.



En cuanto a la materialidad, la propuesta plantea de acuerdo con los "Criterios de Diseño" establecidos una tonalidad general oscura cobriza, en busca de una imagen unitaria en todo el conjunto, donde predominan los juegos de claros y oscuros como forma de integración en el entorno natural.

Se define así, la piel exterior del edificio mediante una estructura metálica autoportante que configura su volumen ya que enmarca los huecos libres de paso hacia el interior, las partes transparentes vidriadas y las zonas opacas de cerramiento.

Esta estructura posee una sucesión rítmica de sus elementos verticales, los cuales buscan reflejar la verticalidad de los troncos de los árboles cercanos, dejando en un segundo orden constructivo las zonas interiores que varían según su funcionalidad programática, pudiendo ser zonas opacas, de celosía o zonas vidriadas transparentes que permiten ver y reflejan el entorno natural del parque.

Programáticamente, la propuesta plantea un programa de necesidades tipo enfocado a un establecimiento de bar-restaurante, con una capacidad importante de servicio tanto interior como exterior. Esta propuesta podrá ser adaptada en la propuesta final del licitador en fase de proyecto.

El programa de necesidades se plasma en la división volumétrica que queda reflejado en el proyecto, contando con un primer volumen de dos plantas para un uso público más al sur y un segundo volumen con usos de servicio en su posición más alejada.

Por ello, en el volumen principal se encuentra en planta baja del espacio de cafetería de 62 m<sup>2</sup> junto a una terraza interior de 40 m<sup>2</sup> y a la barra de servicio de 19 m<sup>2</sup> que comunica con el espacio de office y de la cocina de 20 m<sup>2</sup> y 30 m<sup>2</sup> respectivamente.

Esta zona de cafetería se abre en su lateral a toda la terraza exterior sureste y se comunica con el distribuidor principal del edificio de 38 m<sup>2</sup>, en el que se encuentra la

escalera de subida a la planta primera, el ascensor y la zona de aseos de 28 m<sup>2</sup>.

Por esta escalera se accede al distribuidor superior, que da acceso a una terraza exterior de 85 m<sup>2</sup> y una sala-comedor de 83 m<sup>2</sup> que da salida una terraza privada de 50 m<sup>2</sup> en la posición más privilegiada de vistas hacia la fuente central.

En la otra parte del edificio, tras la zona central de porche que queda entre las dos terrazas exteriores, se ubica la escalera de evacuación y el almacén principal del edificio de 56 m<sup>2</sup>. En la planta superior, se dispone además un vestuario-aseo de personal y unas estancias para usos administrativos con un total de 55 m<sup>2</sup>.



En conclusión, se plantea una propuesta arquitectónica para un establecimiento que eleve la capacidad hostelera del establecimiento actual. Por ello, se ha reflejado un planteamiento versátil y funcional, con una variedad de espacios que puedan otorgar distintas posibilidades, debiéndose desarrollar y adaptar en el proyecto final.

Esta propuesta se adapta volumétricamente al arbolado existente con una imagen actual, protagonizada por grandes superficies acristaladas y una estética sin colores ni formas agresivas que la hicieran destacar por encima de otros elementos en busca de una correcta integración en el entorno natural.

606

#### 4. Valoración del nuevo quiosco

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

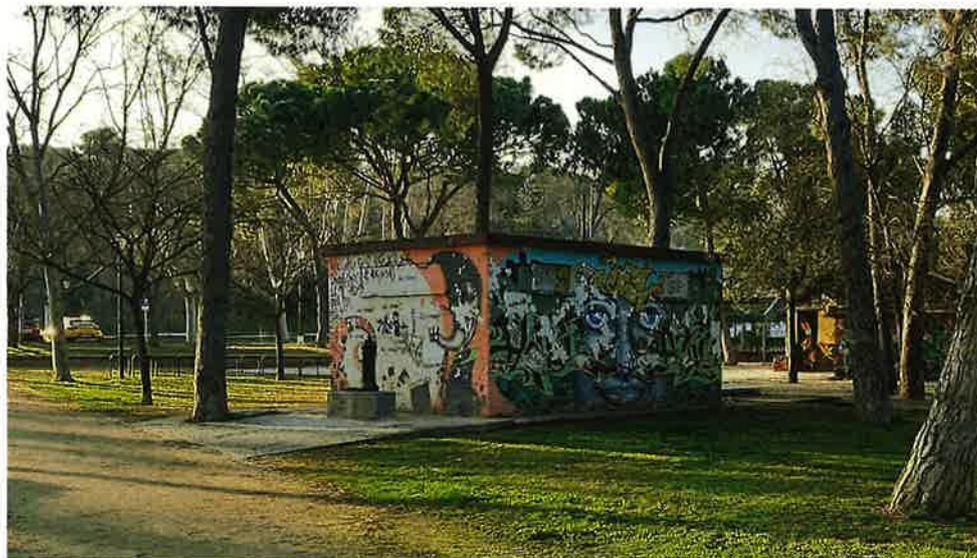
<b>1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN</b>		
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)</b>		
CAPÍTULOS	Importe	
Definición	TOTAL €	
1	Actuaciones previas y derribos	52.000,00 €
2	Movimientos de tierras	10.000,00 €
3	Cimentación	32.000,00 €
4	Estructura	69.000,00 €
5	Cerramientos exteriores y cubierta.	138.000,00 €
6	Albañilería	28.000,00 €
7	Pavimentos y alicatados	59.000,00 €
8	Revestimientos y falsos techos	47.000,00 €
9	Carpintería de madera interior	11.000,00 €
10	Carpintería metálica exterior	29.000,00 €
11	Cerrajería	27.000,00 €
12	Vidrios	53.000,00 €
13	Pintura	14.000,00 €
14	Equipamiento	21.000,00 €
15	Decoración interior	71.000,00 €
16	Inst. eléctrica e iluminación	36.000,00 €
17	Inst. de fontanería	42.000,00 €
18	Inst. de Saneamiento	63.000,00 €
19	Inst. de Calefacción, Climatización y Ventilación	30.000,00 €
20	Inst. de Telecomunicaciones	6.000,00 €
21	Instalación de protección contra incendios	8.000,00 €
22	Urbanización	39.000 €
23	Control de Calidad	6.000,00 €
24	Gestión de residuos	6.000,00 €
25	Seguridad y Salud	19.000,00 €
<b>Presupuesto de ejecución material</b>		<b>TOTAL PEM = 916.000,00 €</b>
Presupuesto de CONTRATA		1.090.040,00 €
IVA (21%)		228.908,40 €
<b>PRESUPUESTO LIQUIDO TOTAL:</b>		<b>1.318.948,40 €</b>

**5. Fotografías del estado actual**

Edificio A:



Edificio B:



Interior edificio A:



**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 Grande de José Antonio Labordeta, junto al Paseo de San Sebastián y a la Avenida Bearnese, anexo a la fuente central, 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 ser demolida y se deberá construir un nuevo edificio.

Dando una respuesta más concreta, y de conformidad al citado precepto, se concluye la necesidad de realizar un proyecto de un nuevo edificio de quiosco-bar, la demolición del existente y la construcción del mismo, con adecuación a la normativa que resulte de aplicación.

Zaragoza, a septiembre de 2021

El arquitecto



Daniel Moreno Domingo

Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.

610



arquitectura  
urbanismo  
MSM

**PLANOS**



**EMPLAZAMIENTO**



Fotografía del estado actual del edificio y de la terraza

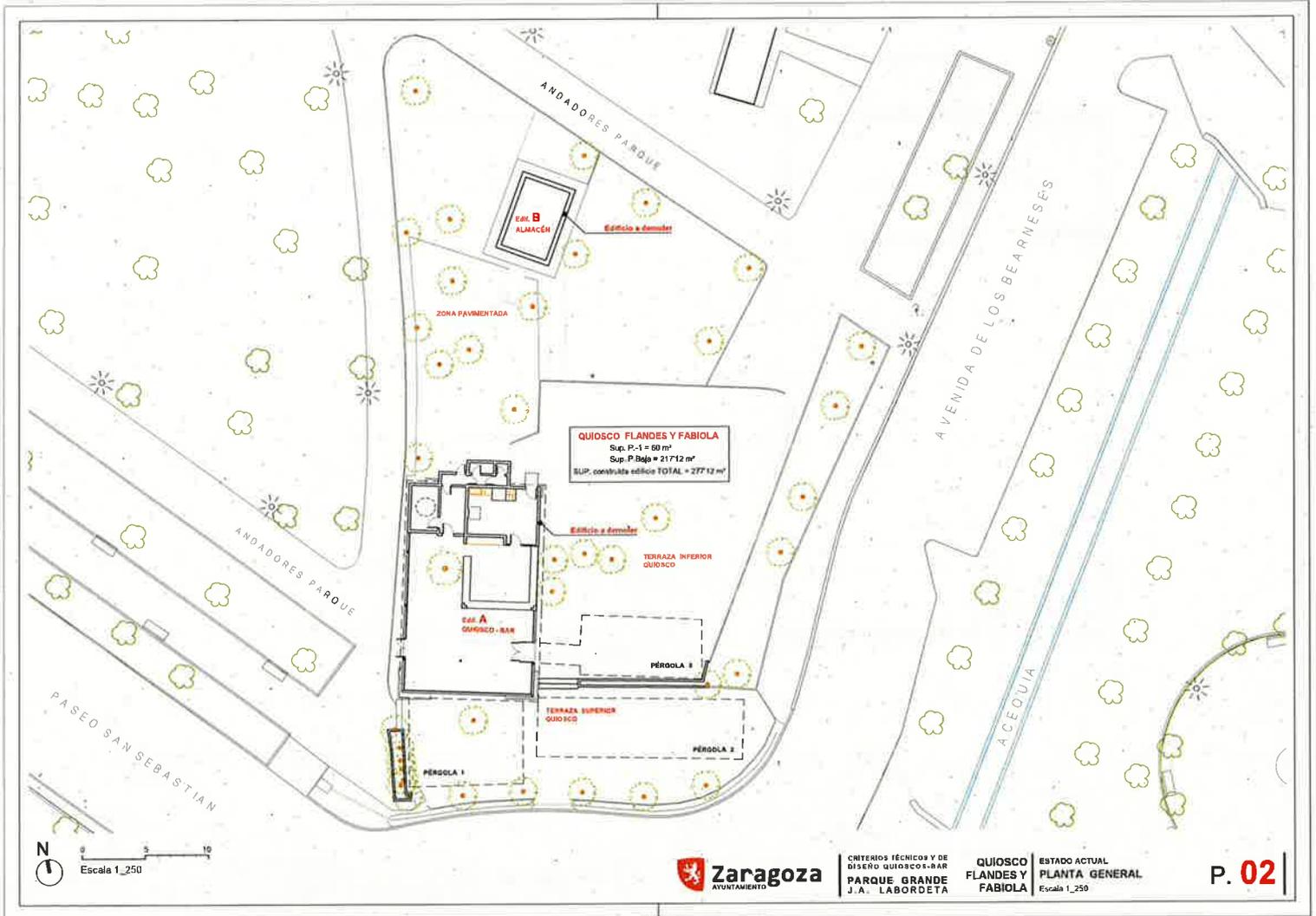
**QUIOSCO  
FLANDES Y FABIOLA**

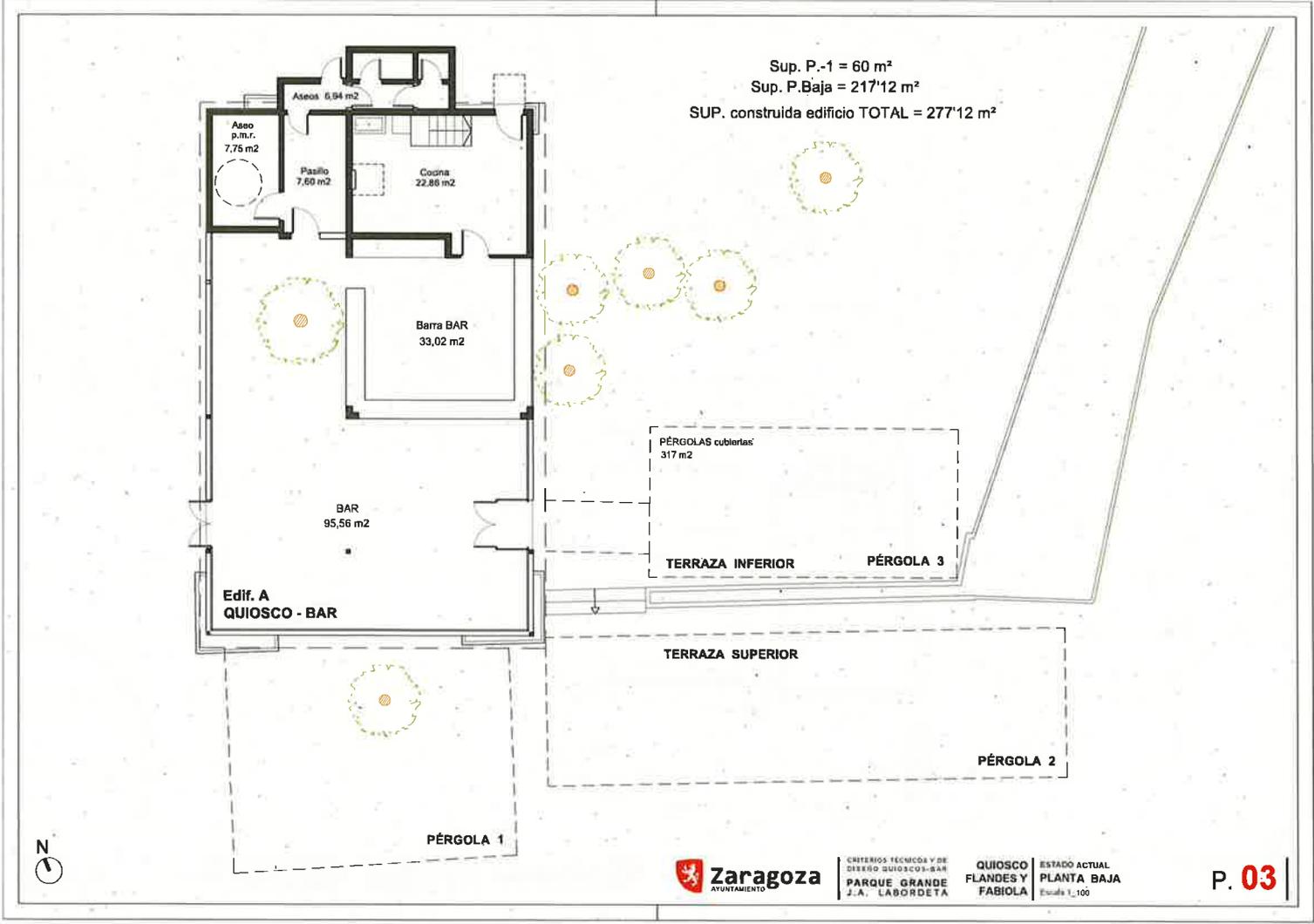


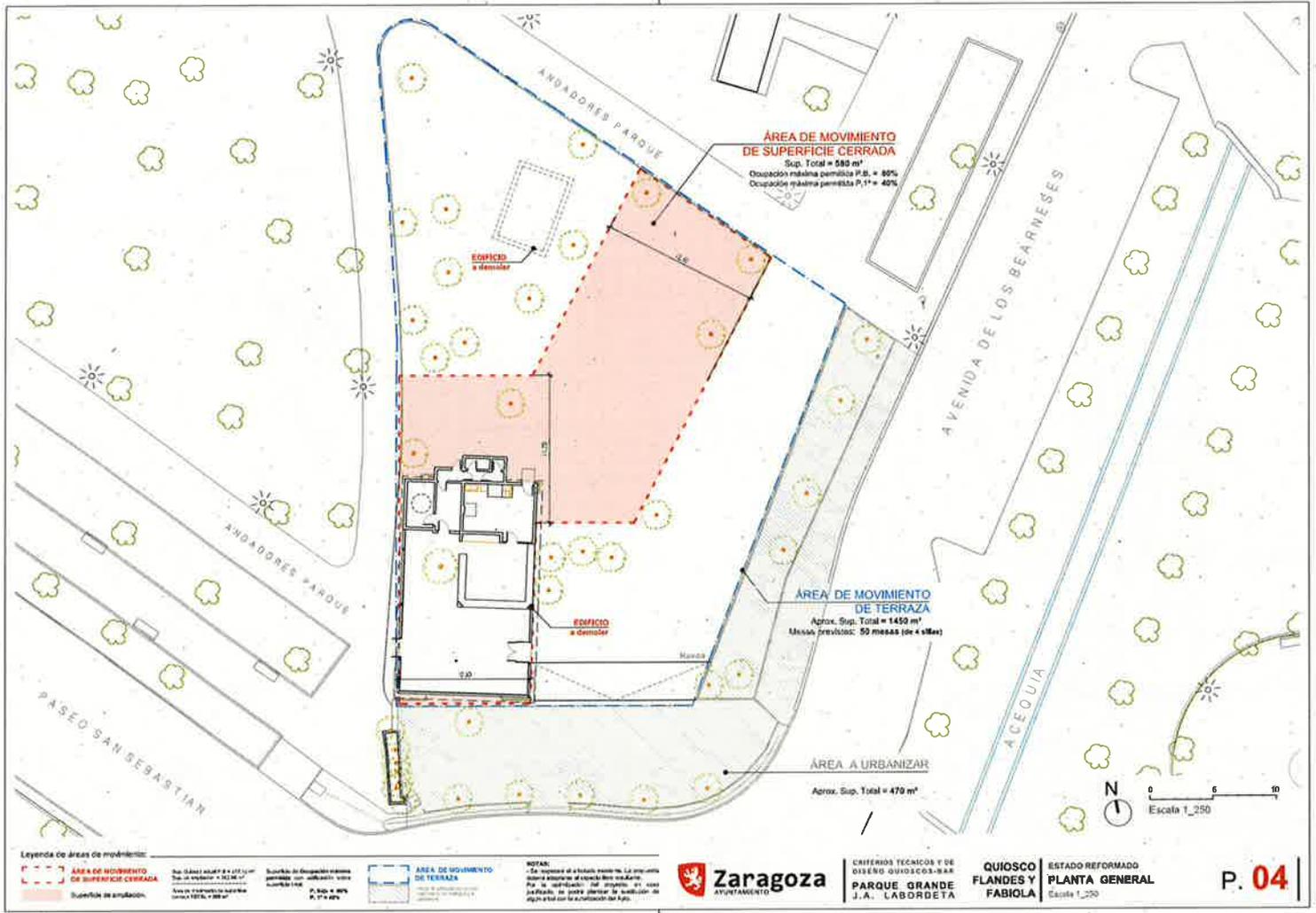
Estado actual de la pérgola y terraza



Edificación de almacén anexo









QUIOSCO FLANDES Y FABIOLA  
 BARRIO DE LA VILLA DE LA ALFONSO  
 P.º 1.º DE LA AV. DE LA VILLA DE LA ALFONSO

N  
 0 5 10  
 Escala 1\_250

Planta Baja

Planta Primera



CRITERIOS TÉCNICOS Y DE  
 DISEÑO QUINTA ALFONSO-PARQUE  
 GRANDE  
 J.A. LABOETA

QUIOSCO  
 FLANDES Y  
 FABIOLA

ESTADO REFORMADO  
 PLANTAS ANTEPROYECTO  
 Escala 1\_250



Ubicación Infografías



**v.01**  
 Infografía exterior  
 Edificio y terraza, parte sureste.



Ubicación Infografías



**v.02**  
 Infografía exterior  
 Edificio y terraza, parte sureste



**v.03**  
 Infografía exterior  
 Edificio y terraza central P. 1ª

Ubicación Infografías



PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL  
GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

23 D.I.C. 2021

I.C. de Zaragoza a 23 D.I.C. 2021.....  
El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



Ubicación Infografías



v.04  
Infografía interior  
Sala comedor P.1\*