

620

PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL
GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

23 DIC 2021

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

Fdo.: Fernando Benedito Armengol

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

LOTE 2

UBICACIÓN: PARQUE GRANDE J.A. LABORDETA
Paseo Manuel Azaña – Paseo San Sebastián

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo
SEPTIEMBRE / 2021

0011

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

Número de Lote: Lote 2

Código del quiosco: BAR011

Emplazamiento: Parque Grande de José Antonio Labordeta, junto al paseo de Manuel Azaña y al paseo de San Sebastián, 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 Manuel Azaña y S. Sebastián, 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 en el inicio del paseo de Manuel Azaña junto a su confluencia con el paseo de San Sebastián, cercano al Puente de los Cantautores que une la plaza Emperador Carlos V con el parque.

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 edificio original se construyó en 1965, en 1979 se adjudica la concesión de un quiosco bar de 92 m² de superficie construida hasta 1997. Posteriormente se prorroga hasta 2007 y de nuevo otra prorroga hasta 2017.

En el año 2009, se realiza inspección por los Servicios Técnicos de Parques y Jardines y se emite informe donde se concluye que se debe realizar una reforma importante de la edificación y sus instalaciones, reforma de los aseos, garantizando que sean accesibles para personas con movilidad reducida, así como de la instalación eléctrica y toda aquella que implique garantizar la seguridad de las personas. En consonancia, se presenta un proyecto comprensivo de las obras señaladas.

El 25 de mayo de 2010 Parques y Jardines emite informe desfavorable a la documentación presentada instando a la subsanación de las deficiencias apreciadas. En noviembre de 2010 se presenta un proyecto de instalaciones y obras.

El 11 de marzo de 2011 Parques y Jardines emite informe favorable indicando que se deberá cumplir con la normativa de supresión de barreras arquitectónicas y que se deberá aportar certificado fin de obra, así como los boletines de las instalaciones.

En base a los datos anteriores, se deduce que el quiosco se compone de una edificación inicial construida en 1965, que fue ampliada en 2011 para ejecutar un aseo accesible, renovando además su instalación eléctrica. Se constata además en la inspección realizada el añadido de una zona de terraza exterior cubierta por una carpa.

El quiosco se encuentra en una situación de uso actual ocupado.

La edificación se desarrolla en planta baja y sótano, con la distribución y superficies útiles recogidas en planos. En planta baja la edificación inicial cuenta con una zona de uso exclusivo del personal del quiosco con 4 estancias: barra de atención al público en la parte delantera, oficio, oficina y zona de atención a la terraza cubierta en la parte

trasera. Desde esta estancia se accede a la planta sótano donde se ubican dos estancias de almacén que cuentan con comunicación con el exterior a través de una trampilla para descarga de productos propios de la actividad.

La cocina no dispone de aparatos de preparación de alimentos calientes que pueda suponer una fuente de calor, ni de campana extractora.

El quiosco cuenta con 3 aseos de uso público con acceso desde el exterior, uno de ellos con carácter accesible para personas con movilidad reducida.

En la parte trasera del edificio inicial encontramos la zona de terraza de atención al público, cubierta mediante una carpa hexagonal con dos prolongaciones rectangulares en la unión con la edificación y al fondo, donde existe una plataforma a modo de escenario.

El quiosco cuenta con 50 veladores autorizados.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil **total quiosco** (sin incluir carpa de terraza cubierta): 129,79 m²
- Superficie útil de **uso por el personal** del quiosco en planta baja: 79,17 m²
- Superficie util en **planta sótano**: 38,70 m²
- Superficie útil de **aseos de uso público** en planta baja: 11,92 m²
- **Superficie construida total quiosco** (sin incluir carpà de terraza cubierta): 157,45 m²
- Superficie útil de **carpa - terraza cubierta**: 208,23 m²
- **Superficie construida de carpa - terraza cubierta**: 210,40 m²

Situación de uso actual: **Ocupado**

1.1 Sistema estructural

El edificio cuenta con distintas tipologías estructurales. La edificación del quiosco original dispone de estructura de hormigón armado en pilares, vigas y forjados unidireccionales de viguetas prefabricadas. Dentro de él, la zona de la barra delantera de atención al público tiene pilares y vigas de perfiles de acero esmaltado bajo el forjado del techo. La carpa situada en la parte trasera cuenta con estructura de perfiles huecos de acero esmaltados.

1.2 Cubierta

La cubierta del edificio original está constituida por una cubierta plana o de escasa inclinación (no puede apreciarse en la visita) y, encima de la misma, por dos subestructuras de perfiles de acero formando dos volúmenes piramidales sobre las que se disponen sendos toldos. La zona de los aseos que sobresale de la planta rectangular original se cubre mediante tejado inclinado a un agua con teja cerámica. La carpa trasera destinada a terraza se cubre mediante toldo de membrana plástica fijada a los perfiles de la estructura portante.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

El cerramiento del edificio original es de fábrica de ladrillo con revestimiento de mortero o yeso pintado imitando aplacado de piedra, mientras que en el volumen sobresaliente de los aseos el revestimiento es liso. La zona de la carpa trasera se cierra mediante toldos verticales enrollables del mismo material que en las cubiertas.

Adosado a la fachada trasera se ha creado un pequeño almacén con cerramiento y cubierta de chapa grecada de acero esmaltado.

Respecto de las carpinterías y cerrajerías, los huecos de la barra de atención al público y de la zona de atención a la terraza trasera se cierran mediante persianas metálicas esmaltadas. Las ventanas del resto de las estancias son de aluminio, protegidas al exterior con rejas de acero.

Las puertas exteriores son de madera en los aseos no adaptados y de chapa de acero con acabado lacado o esmaltado en el aseo adaptado para PMR y en la zona de atención a la terraza cubierta.

1.4 Particiones, revestimientos y acabados interiores.

Las particiones se suponen de ladrillo cerámico. Están revestidas con alicatado cerámico en la pared del fondo de la barra delantera de atención al público y en el oficio. En el resto de las estancias las paredes están revestidas con enlucido de yeso con acabado liso o tipo gotelé pintado, según estancias. Las puertas interiores son de madera con acabado esmaltado. Los techos son con enlucido de yeso, acabado pintado.

Los pavimentos de planta baja son de baldosa cerámica en la oficina y de terrazo en el resto de las estancias. Las escaleras de acceso al sótano y los almacenes en este nivel son igualmente de terrazo.

En la zona hexagonal de la terraza cubierta se ha colocado pavimento de baldosa cerámica o de gres a una cota de entre 8 y 10 cm sobre el pavimento de adoquín del parque. Este desnivel se salva perimetralmente mediante una rampa de unos 30 cm de desarrollo u una pendiente de entre el 25 y el 30 %.

1.5 Instalaciones

El quiosco cuenta con instalación de abastecimiento de agua (sin contador por estar exento del pago de la tasa), electricidad, equipos de protección contra incendios (extintores y luminarias de emergencia y señalización), instalación de climatización en la oficina mediante bomba de calor con unidades interior y exterior, e instalación de videovigilancia con 4 cámaras.

Saneamiento: El vertido de aguas se realiza directamente al río Huerva, según datos obrantes en el Ayuntamiento.

Electricidad: El quiosco actualmente tiene una potencia contratada de 15 Kw.

2. Estado de conservación edificación actual.

Se constata que el conjunto de la edificación actual del Quiosco-Bar se compone de distintas partes añadidas a la original, sin ningún valor arquitectónico ni imagen de conjunto, completado por una estructura tipo carpa que cierra parte de la terraza exterior.

El edificio posee una planta sótano con poca ventilación y presencia de humedad, lo que favorece la corrosión de las armaduras de los elementos de hormigón armado. Recientemente, en febrero de 2019, la arquitecta de Servicios Públicos señaló que una vigueta del forjado del techo de la planta sótano se encontraba con un avanzado estado de corrosión de las armaduras de tracción que quedan a la vista tras el desprendimiento del hormigón de la cara inferior de la vigueta. En septiembre del mismo año se constata su refuerzo y reparación mediante un apeo, pero dichas obras fueron realizadas sin la intervención de un técnico cualificado que acredite un nivel adecuado de seguridad estructural.

Además, se encuentran diversas zonas con machas correspondientes a hongos, desarrollados en condiciones de humedad persistente. En la cubierta también se detectan desperfectos por infiltraciones de agua de la cubierta.

El quiosco cuenta con un aseo accesible pero el conjunto del quiosco no es accesible, ya que el espacio las rampas existentes de acceso a la zona de la carpa no cumplen las condiciones de itinerario accesible, mientras que el pavimento del entorno está en mal estado dificultado la accesibilidad global.

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 y la construcción de un edificio de nueva planta.

El quiosco Parque Bar, se le apoda popularmente también como el quiosco “de la entrada” dada su ubicación junto al acceso principal al parque por el Puente de Los Cantautores. Esta posición le otorga una visibilidad máxima y la imagen de dicho establecimiento redunda en la imagen que percibe el ciudadano del conjunto del propio parque.

Su imagen actual es fruto de la acumulación de sucesivas ampliaciones, sin calidad arquitectónica y dónde la principal imagen del conjunto es la carpa instalada para la terraza cubierta. Esta imagen dista mucho de lo deseable para el nivel de un equipamiento de estas características en el parque más importante de la ciudad.

Por todo ello y en vistas a realizar una nueva concesión, se deberá asumir por parte del licitador la demolición del actual edificio, 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-terrazza.

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

2.1 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 superficie 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

El vertido de aguas se realiza directamente al río Huerva, según datos obrantes en el Ayuntamiento.

En informe emitido por la Gerencia de Ecociudad, de fecha 18 de julio de 2021, a petición de la Oficina de Gestión del Espacio Público, se justifica la inviabilidad económica y la dificultad técnica que supondría la conexión en la situación actual de ausencia de red de colectores de este quiosco, por lo que, en tanto se acomete la reforma integral del saneamiento en el entorno del Parque, deberá legalizarse la gestión de las aguas residuales. Para ello, en el caso del quiosco El Parque, se plantea la implantación y puesta en funcionamiento de separador de grasas para el flujo de aguas de cocina y una estación de oxidación total o modelo de similares características. Se instalará a la salida una arqueta para toma de muestras del efluente depurado previo a su evacuación.

Serán por cuenta del adjudicatario todos los costes de saneamiento derivados de la legalización y adaptación como, por ejemplo, las solicitudes de autorizaciones, obras, instalación de equipos de depuración, mantenimiento de los mismos, tomas de muestra, análisis anuales o semestrales, limpieza de lodos, retirada y gestión de lodos, sanciones (por incumplimiento en los límites de emisión, etc) así como cualquier otro coste relacionado con el saneamiento.

Se deberá cumplir lo establecido en el anexo VI "DOCUMENTACIÓN TÉCNICA CORRESPONDIENTE A LA DESCRIPCIÓN DEL SANEAMIENTO ACTUAL, ASÍ COMO LAS ACTUACIONES NECESARIAS A REALIZAR SIGUIENDO LAS INSTRUCCIONES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO PARA ADECUAR LAS INSTALACIONES DE SANEAMIENTO EN LOS QUIOSCOS OBJETO DE LA LICITACIÓN".

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

El pavimento será acorde al uso al que se destine cada zona, de acuerdo a los criterios del Servicio de Parques y Jardines. Se deberá contemplar 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.

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.

2.2 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.

2.2.1 - 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.

2.2.2 - 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.

2.2.3 - Condiciones de ocupación: Quiosco Parque-BAR

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 = 1400 m²

Mesas previstas: 50 mesas (de 4 sillas)

Se permiten:

- Veladores y *Terrazas protegidas* (Según Ordenanza)

Área de movimiento de superficie cerrada = 600 m²

Se permiten:

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

Ocupación máxima permitida:

En Planta Baja = 60%

En Planta Primera = 10%

- 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 planteada pretende dotar al conjunto de una imagen renovada, unitaria y capaz de integrarse en un entorno natural como es el 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.

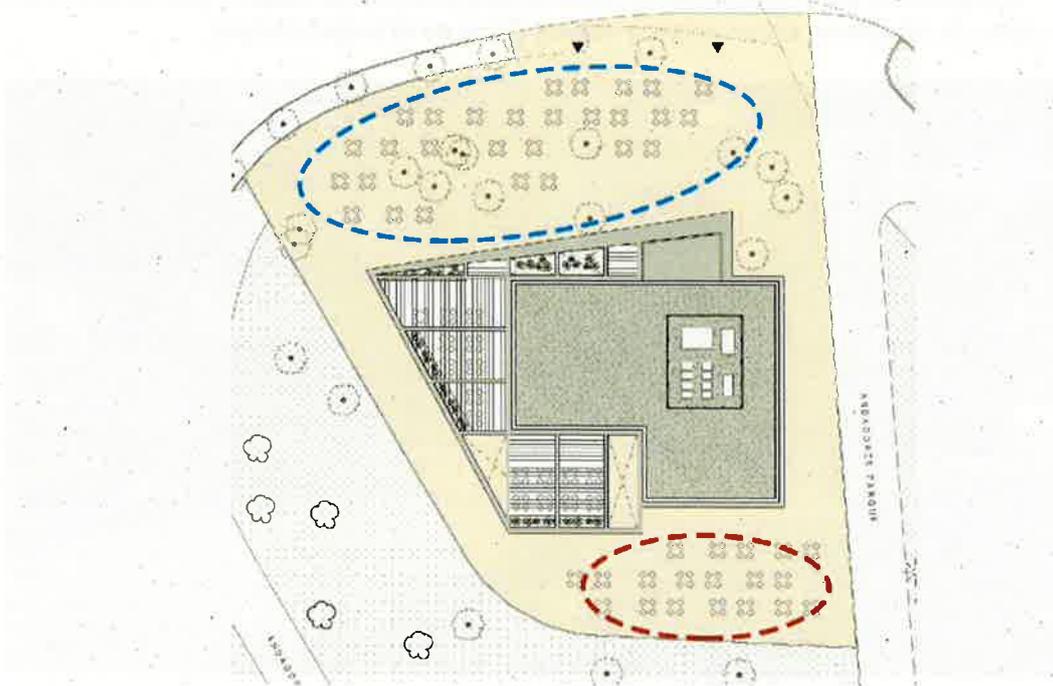
Para ello, utilizando un lenguaje propio de la arquitectura de nuestro tiempo y evitando recursos formales de otras épocas, se plantean formas rectas y volúmenes puros potenciando la horizontalidad del edificio.

El proyecto se plantea como un único volumen, que se adapta a la geometría y al arbolado existente en el área de movimiento, ubicándose en una posición central. De esta manera se divide el espacio exterior en una gran terraza sur, soleada y con vistas hacia el interior del parque, más propicia para los días de invierno, mientras que en el otro lado se ubica una terraza norte, protegida por los altos pinos que otorgan una gran zona de sombra, cercana al acceso principal y con vistas al propio paseo.

Así, el edificio se materializa como un único volumen, una gran caja que se puede abrir y cerrar, que vive del espacio interior en relación con el entorno que le rodea, que busca las vistas y se protege del sol y del cierzo, y que a su vez es capaz de expandir su actividad a los espacios de terrazas de su alrededor.

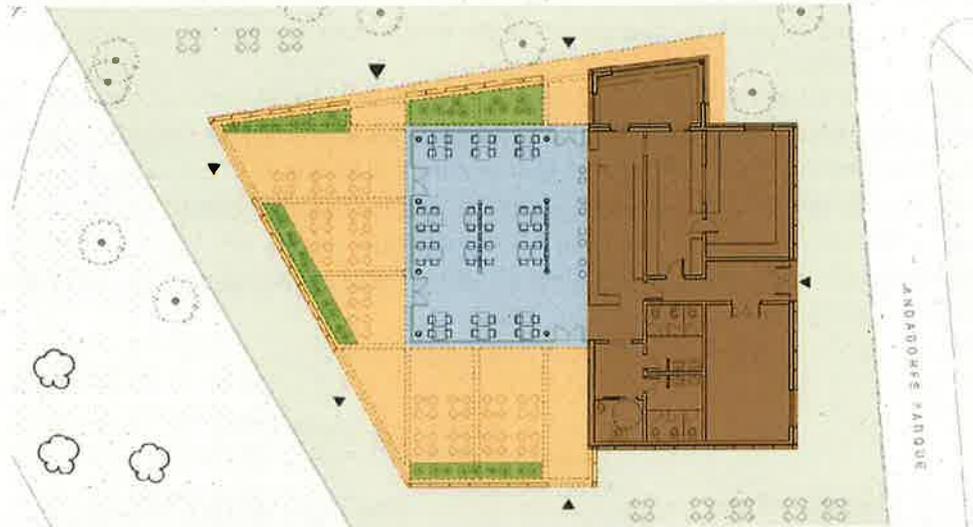
Por ello, todo el quiosco se ordena desde dentro hacia fuera, donde el espacio interior pertenece al uso de Bar/Restaurante, configurado como un gran espacio diáfano acristalado junto a la zona de servicio.

Un segundo nivel de espacios intermedios semiabiertos, formados por la piel exterior del edificio que se configura por distintas pérgolas que protegen del sol y del viento en relación con las dos terrazas exteriores.



De esta manera, el edificio configura tres espacios claramente diferenciados, pudiéndose abrir o cerrar en función de la época del año y de la climatología y con una gran versatilidad en su uso.

En busca de una mayor integración natural del edificio, se insertan distintos espacios para la plantación de plantas vegetales en altura, o distintos tipos de muros verde, en busca de un mayor confort térmico, acústico y visual de estos espacios intermedios.



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 una piel exterior del edificio de manera continua, que unifique los espacios de servicio y los espacios semiabiertos de tal manera que por la noche el edificio pueda ser completamente cerrado mediante sistemas móviles (celosías, lamas, correderas) protegiendo toda la zona acristalada, dificultando por otra parte las pintadas y grafitis al tratarse la mayor parte del perímetro del edificio con este planteamiento.

635

Por ello, volumétricamente el edificio se configura como una gran caja horizontal, con partes más opacas y cerradas en contraposición con otras abiertas por grandes huecos, celosías y vegetación. Estos huecos, configuran las vistas desde el interior y crean los puntos de accesos para llegar al espacio interior acristalado, este cerramiento podría ser móvil y comunicar todo el espacio del quiosco en continuidad.

Programáticamente, la propuesta plantea un programa de necesidades tipo, pudiéndose adaptar a la propuesta final del licitador en fase de proyecto. Por ello, se ha contado con unas superficies que garantizaran el adecuado funcionamiento del edificio.

Así, se crea un espacio de cafetería-restaurante de 100 m² junto a una doble barra de bar interior, comunicada con otra barra exterior para la terraza norte, de 25 m² y 15 m² respectivamente. A su vez, las dos barras comunican con el espacio de office de 25 m² y la cocina de 27 m². Además, junto al acceso independiente de servicio, se encuentra la zona de aseos de 33 m² y el almacén de 30 m². Estos espacios, se complementan con las zonas de pérgolas de 160 m². Por último, se cuenta con una zona de máquinas en la cubierta principal de 35 m².



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 oscuros como forma de integración en el entorno natural.

Se define así, la piel exterior del edificio mediante una estructura metálica autoportante que configura todo el volumen enmarcando los huecos libres de paso hacia el interior y soportando la celosía de lamas de aluminio aspecto madera.

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.

En conclusión, se plantea una propuesta arquitectónica, versátil, funcional y con capacidad para ser desarrollada en fase de proyecto.

Esta propuesta dota al conjunto de una imagen actual, contenida y serena, sin colores ni formas agresivas que la hicieran destacar por encima de otros elementos en busca de una correcta integración en el entorno natural.



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

1. ESTIMACIÓN DE COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

El Presupuesto estimado de la actuación desglosado sería el siguiente:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		
CAPÍTULOS	Importe	
Definición	TOTAL €	
1	Actuaciones previas y derribos	40.000 €
2	Movimientos de tierras	11.000 €
3	Cimentación	22.000 €
4	Estructura	54.500 €
5	Cerramientos exteriores y cubierta.	91.000 €
6	Albañilería	21.000 €
7	Pavimentos y alicatados	56.000 €
8	Revestimientos y falsos techos	37.000 €
9	Carpintería de madera interior	10.000 €
10	Carpintería metálica exterior	25.000 €
11	Cerrajería	20.000 €
12	Vidrios	44.000 €
13	Pintura	10.000 €
14	Equipamiento	16.000 €
15	Decoración interior	54.000 €
16	Inst. eléctrica e iluminación	27.000 €
17	Inst. de fontanería	32.000 €
18	Inst. de Saneamiento (<i>Coste según anexo</i>)	30.655,50 €
19	Inst. de Calefacción, Climatización y Ventilación	23.000 €
20	Inst. de Telecomunicaciones	4.000 €
21	Instalación de protección contra incendios	6.000 €
23	Control de Calidad	4.000 €
24	Gestión de residuos	4.000 €
25	Seguridad y Salud	14.000 €
Presupuesto de ejecución material	TOTAL PEM =	656.155,50 €
	Presupuesto de CONTRATA	780.825,05 €
	IVA (21%)	163.973,26 €
PRESUPUESTO LIQUIDO TOTAL:		944.798,30 €

5. Fotografías del estado actual



Vista general de la parte delantera del edificio y zona de terraza exterior a ambos lados.



Vista general de la parte trasera del quiosco y zona de terraza exterior.



640

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 Manuel Azaña y de San Sebastián, s/n, 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.



Fotografía del estado actual del edificio y de la terraza

**QUIOSCO
PARQUE BAR**



Estado actual de las carpas existentes y su terraza



Interior de la carpa central

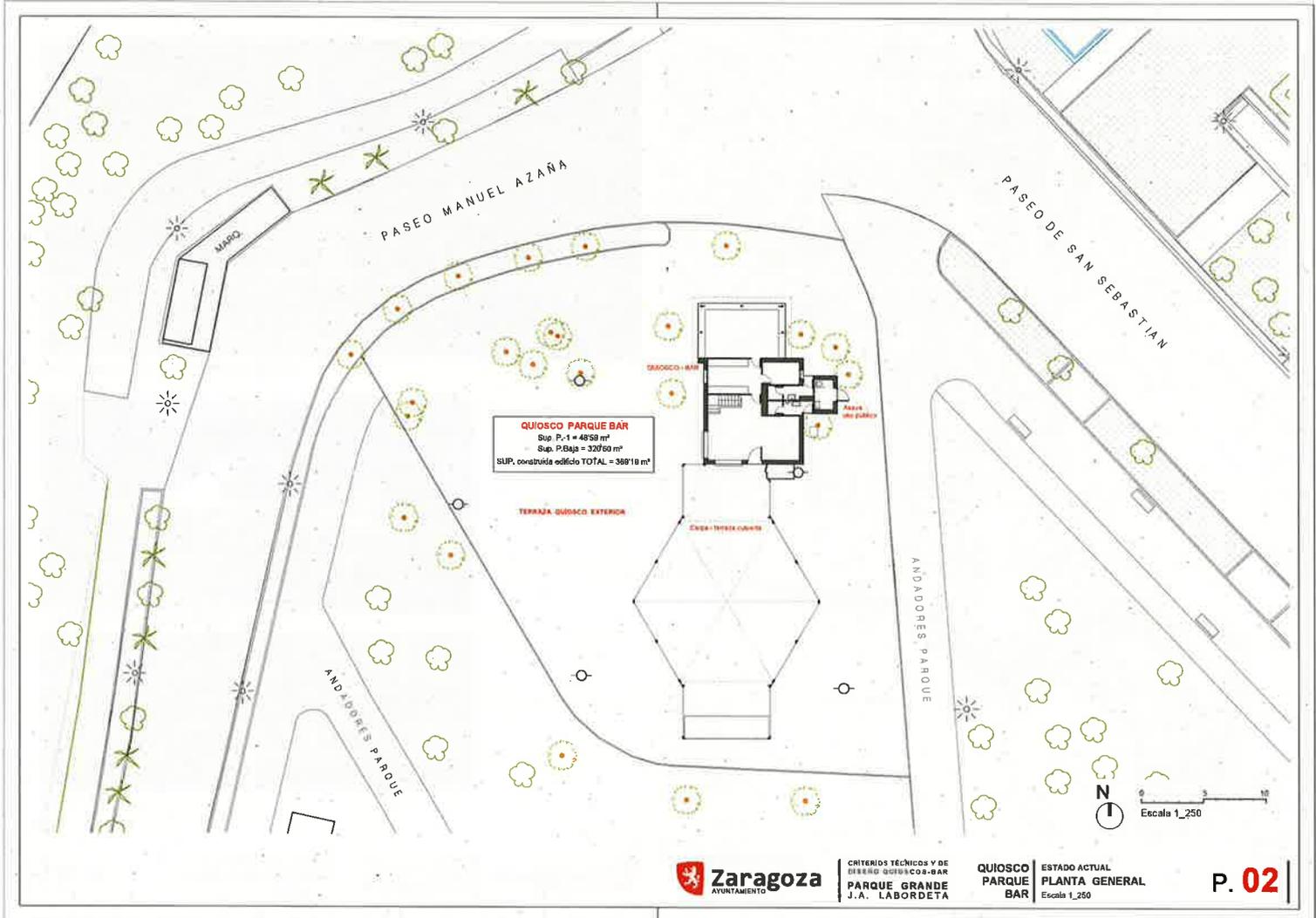


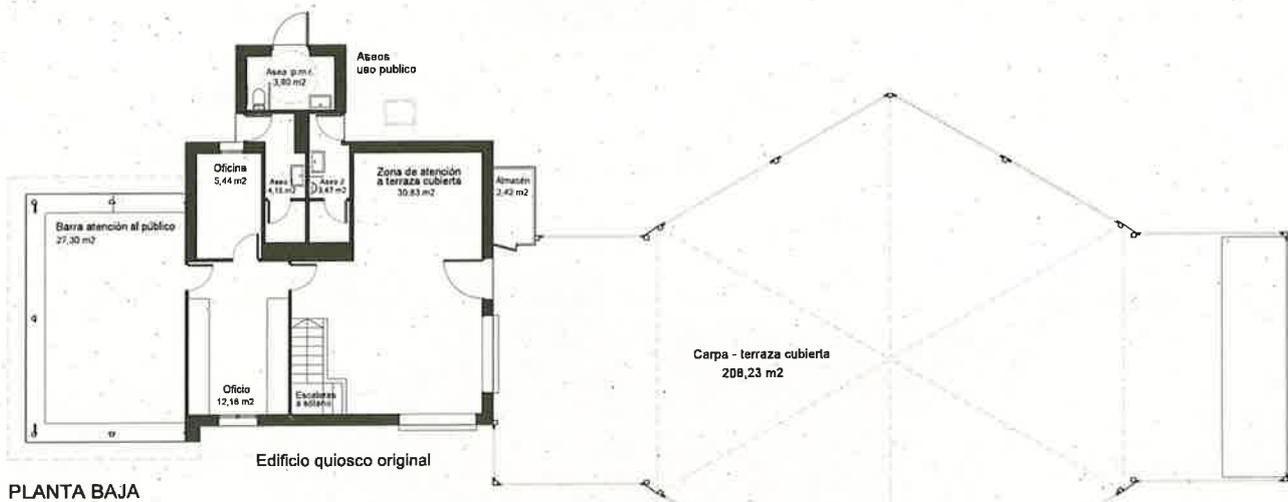
EMPLAZAMIENTO



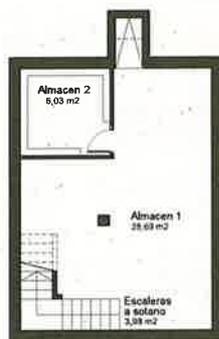
CRITERIOS TÉCNICOS Y DE
DISEÑO QUIOSCO-BAR
PARQUE GRANDE
J.A. LABORDETA

QUIOSCO | ESTADO ACTUAL
PARQUE | EMPLAZAMIENTO
BAR | Escala 1_5.000



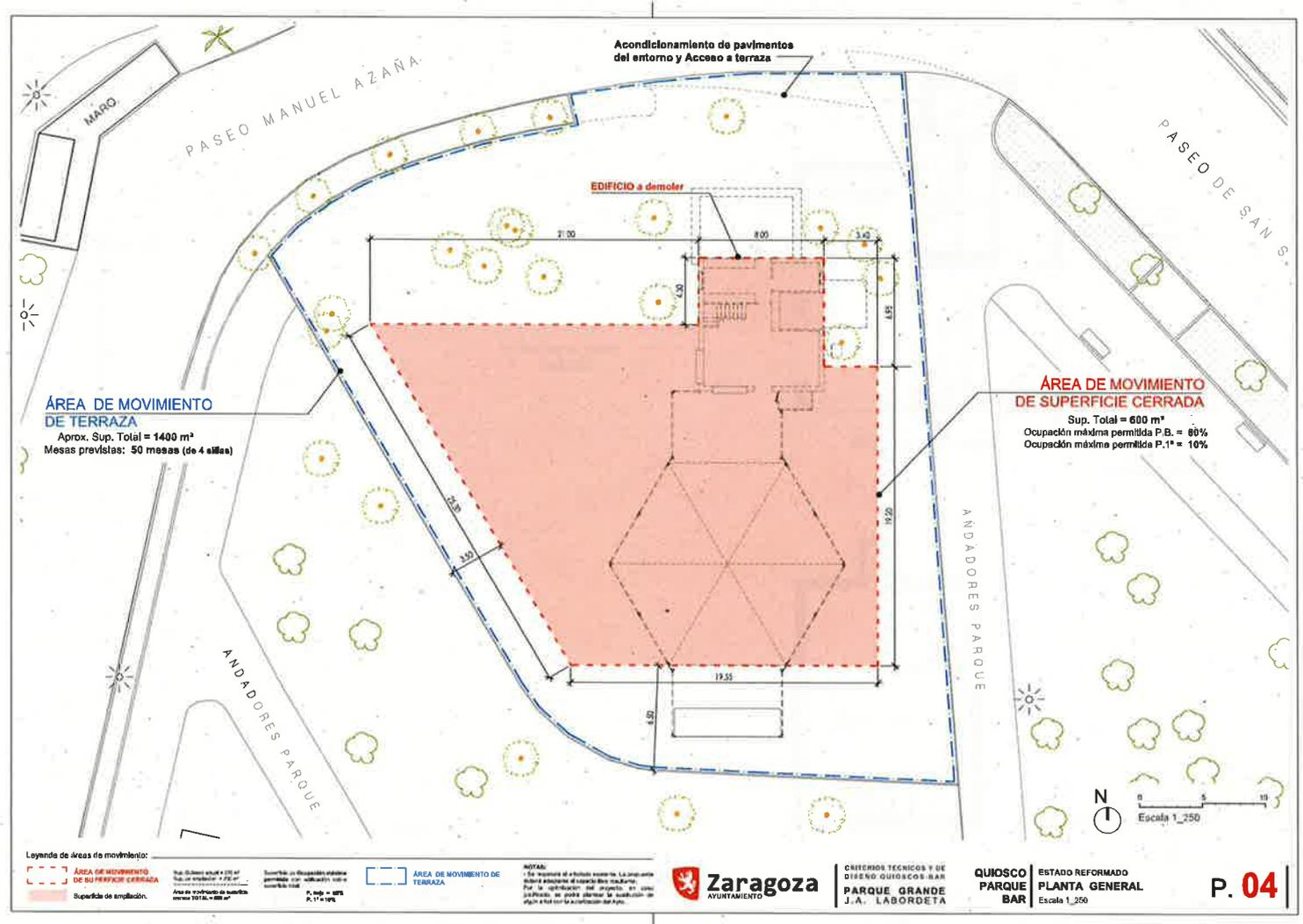


PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO -1





ÁREA DE MOVIMIENTO DE TERRAZA
 Aprox. Sup. Total = 1400 m²
 Mesas previstas: 50 mesas (de 4 sillas)

ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUPERFICIE CERRADA
 Sup. Total = 600 m²
 Ocupación máxima permitida P.B. = 60%
 Ocupación máxima permitida P.1ª = 10%

Legenda de áreas de movimiento:

- ÁREA DE MOVIMIENTO DE SUPERFICIE CERRADA**
 Superficie de emplazamiento.
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE TERRAZA**

Sup. máxima edificable = 100 m²
 Sup. máxima ocupable = 60 m²
 Área de explotación de superficie máxima = 100 m²

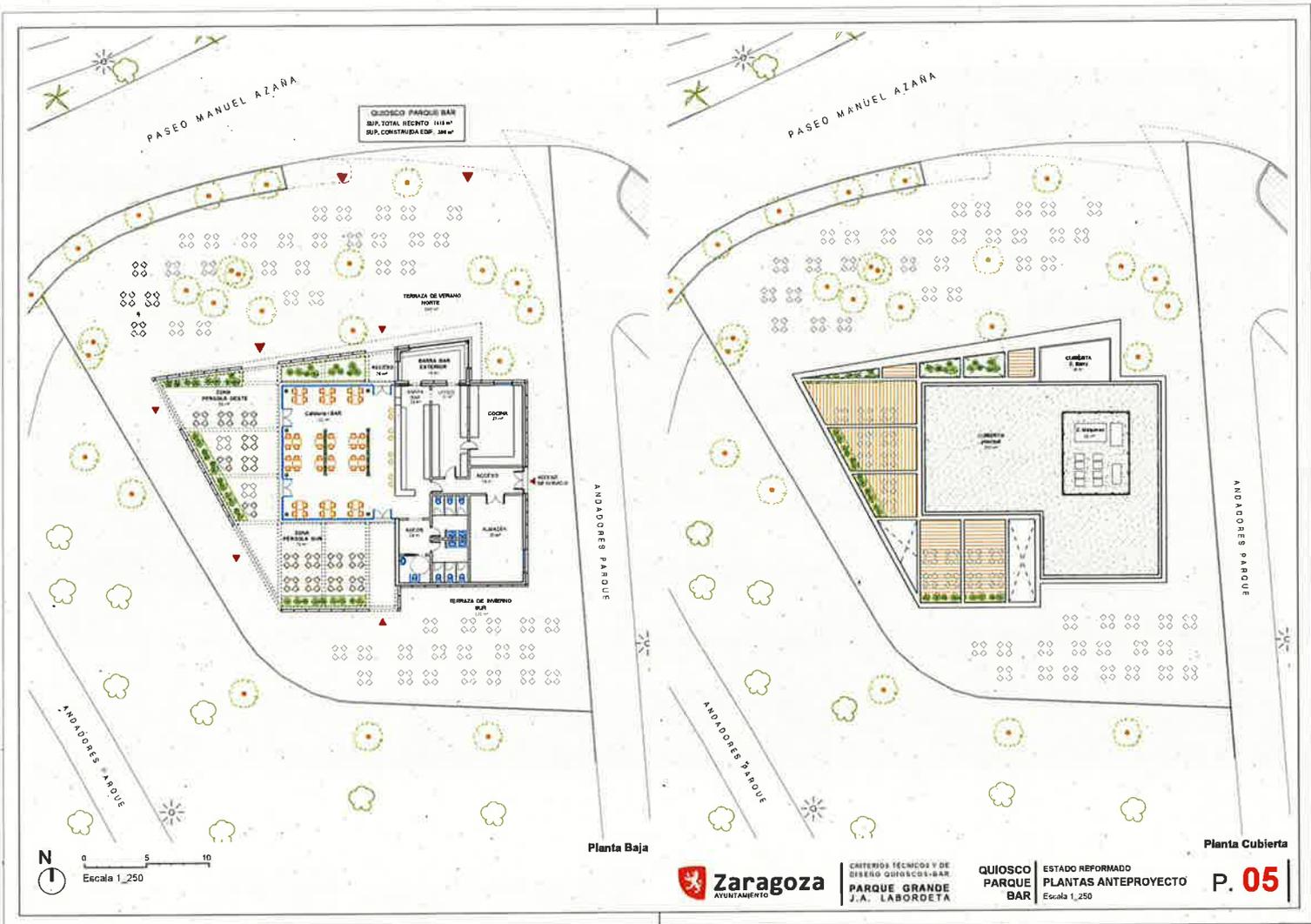
Descripción de ocupación máxima permitida por superficie total:
 P. 1ª = 10%
 P. B. = 60%

NOTAS:
 1. Se reserva el derecho de modificación de la presente ordenación de uso del suelo.
 2. Por la redistribución del espacio en caso de modificación se podrá plantear la modificación de altura a fin con la autorización del Ayuntamiento.



CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS BAR
PARQUE GRANDE
J.A. LABORDETA

QUIOSCO ESTADO REFORMADO
PARQUE PLANTA GENERAL
BAR Escala 1:250



QUIOSCO PARQUE BAR
 SUP. TOTAL HECHTO 1113 m²
 SUP. CONSTRUIDA EDIF. 388 m²

Planta Baja

Planta Cubierta

Zaragoza
 AYUNTAMIENTO

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE
 GESTIÓN QUE REGULA EL
PARQUE GRANDE
 J.A. LABORDETA

QUIOSCO PARQUE BAR | ESTADO REFORMADO
PLANTAS ANTEPROYECTO
 Escala 1_250

P. 05



Infografía exterior
Edificio y terraza de verano, parte norte

648



Infografía exterior
Edificio y zona pérgolas Oeste y Sur



ENTIDAD TECNICA Y DE
SERVICIO QUOTIDIANO
PARQUE ORIOIDE
ZARAGOZA

QUOSCO
PARQUE
BAR | ESTADIO REFORMADO
INFOGRAFIA 2



Infografía exterior
Edificio y zona pérgola Oeste

650



Infografía interior
Cafetería-Bar e interior pérgola Oeste

PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

23 DIC 2021

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

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



Infografía exterior nocturna
Edificio y pérgola zona Norte