

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 4

UBICACIÓN: PARQUE GRANDE J.A. LABORDETA
Jardín de la Rosaleda

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo
SEPTIEMBRE / 2021

0016

676

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

Número de Lote: Lote 4

Código del quiosco: BAR016

Emplazamiento: Parque Grande de José Antonio Labordeta. Jardín de la rosaleda, s/n.

PROYECTO APROBADO EN LA SESIÓN DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DEL AYUNTAMIENTO 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



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Grande de José Antonio Labordeta, jardín de la rosaleda, 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 de José Antonio Labordeta fue realizado entre los años 1925 y 1929. El quiosco objeto del informe se encuentra en la zona del jardín de corte clásico denominado la Rosaleda, entre el paseo de los Bearnesees y el de San Sebastián.

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.

En 1979 se adjudica la concesión para la construcción de un quiosco bar de 56'50 m² de superficie construida. En el año 2009, se realiza inspección por los Servicios Técnicos de Parques y Jardines y se emite informe donde se concluye que se deben reformar los aseos, garantizando que sean accesibles, así como la instalación eléctrica y toda aquella que implique garantizar la seguridad de las personas. Por lo que en 2011 se amplía la edificación original para incluir aseos accesibles para personas con movilidad reducida.

Actualmente el quiosco se encuentra ocupado. La edificación se desarrolla en una sola planta. El interior de la edificación cuenta con tres zonas diferenciadas.

Por un lado, un espacio destinado a bar con área de barra de atención al público y zona interior acristalada susceptible de uso público que se utiliza actualmente como almacén del mobiliario de los veladores. Por otro, una zona de uso privado dividida en cuatro estancias de uso exclusivo por el personal del quiosco: una destinada a cocina para uso propio del concesionario actual, otras dos destinadas a almacenes y una cuarta correspondiente al aseo del personal del quiosco, disponiendo la cocina y uno de los almacenes de acceso directo desde el exterior. Por último, el quiosco cuenta con una zona aparentemente añadida a la edificación original, que alberga 2 aseos independientes con acceso desde el exterior, uno de ellos adaptado a personas con movilidad reducida, así como un pequeño almacén con acceso directo desde el exterior. El quiosco cuenta con 35 veladores autorizados.

Las **superficies totales** actuales son las siguientes:

- Sup. útil destinada a **uso público** (barra, zona interior y aseos): 50,67 m²
- Superficie útil de **uso restringido al personal** del quiosco: 51,17 m²
- Superficie **útil total**: 101,84 m²
- Superficie **construida total**: 116,68 m²

Situación de uso actual: **Ocupado**

1.1 Sistema estructural

El edificio del quiosco original cuenta con estructura de hormigón armado de pórticos compuestos por pilares y vigas y forjados unidireccionales de viguetas prefabricadas de hormigón armado o presentado. En la parte circular que alberga la zona susceptible de uso público interior, el forjado de techo esta soportado en el plano cilíndrico de fachada por perfiles rectangulares de acero # 120.60. El cuerpo de los aseos y pequeño almacén consta de muros portantes de bloque de hormigón y forjado de viguetas de hormigón o de acero, según estancias, sobre las que se disponen tablero cerámico.

1.2 Cubierta

La cubierta del cuerpo original del quiosco es plana y está resuelta con bandas de membrana impermeabilizante solapadas entre si, con un remonte en los muretes perimetrales de unos 15 cm y sin sistema superior de protección de la membrana. Los muretes perimetrales de la cubierta plana son inclinados, con inclinación hacia el exterior. El cuerpo troncocónico de la cubierta se resuelve igualmente con membrana impermeabilizante, en este caso, acabada pintada.

La parte destinada a los aseos cuenta con una cubierta inclinada a un agua, con cobertura de teja de hormigón recibida con mortero.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

El cerramiento del edificio principal es de fábrica de ladrillo con revestimiento cerámico de diversos tipos, acabado pintado. La zona circular de uso público interior cuenta con un cerramiento de vidrio con carpintería metálica y vidrio simple. En el cuerpo de los aseos el cerramiento está constituido por el propio muro portante de bloque de hormigón pintado.

En cuanto a las carpinterías, las ventanas cuentan con carpintería metálica de aluminio y vidrio simple. En las ventanas hay rejillas antiintrusismo de barras de acero esmaltado. La zona de la barra de atención al público dispone de dos huecos hacia el exterior con cerramiento de persiana de lamas de acero esmaltado. Las puertas exteriores de los almacenes y de los aseos de uso público son de madera, con acabado esmaltado o lacado.

1.4 Particiones, revestimientos y acabados interiores.

Las particiones interiores se suponen de ladrillo cerámico. Los revestimientos interiores son de diversos tipos. La parte dedicada a bar cuenta con revestimiento interior de madera y aplacado cerámico. Las zonas de uso privado cuentan con revestimiento de yeso pintado o de azulejo cerámico en la zona destinada aparentemente a cocina y en el aseo de uso del personal del quiosco. Los aseos de uso

público cuentan con revestimiento cerámico de distintos tipos. Cabe señalar la falta de homogeneidad en todos los revestimientos.

Los techos se acaban con falso techo de escayola o yeso laminado en parte de la zona de la barra y de uso público interior y en el resto de las estancias con enlucido de yeso en la cara inferior del forjado. El almacén situado en el cuerpo de los aseos carece de revestimiento en el forjado.

El pavimento interior es de linóleo o PVC en la zona de uso público y en la barra de atención al público; de baldosas cerámicas de distintos tipos en los aseos públicos y de terrazo en el resto de las estancias.

1.5 Instalaciones

El quiosco cuenta con instalación de abastecimiento de agua (sin contador por estar exentos del pago de la tasa), electricidad, equipos de protección contra incendios e instalación de alarma activada por detectores interiores de presencia.

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 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. No se permite la demolición del quiosco.

2.1 Sistema estructural

Como resultado de la inspección visual realizada y en defecto de actuaciones más profundas, se determina que la estructura debe ser examinada en profundidad, asegurando su idoneidad y su subsanación de las partes deterioradas para alcanzar un grado de conservación adecuado.

Se aprecian una serie de deficiencias que deberán ser subsanadas debido a las continuas filtraciones de agua por parte de la cubierta en distintos sitios del forjado y de los aleros de la cubierta.

Debido a estas filtraciones que pueden afectar al estado de viguetas y producir oxidación en los armados del forjado se deberá revisar en profundidad todo el estado del forjado superior, debiendo subsanar y reparar las partes más afectadas.

2.2 Cubierta

En la visita realizada se observa un estado deteriorado de los aleros de la cubierta plana así como de los muretes perimetrales que la conforman debido a la filtración generalizada de agua. Se constata la presencia de zonas deterioradas, con desprendimientos, dejando vistos partes metálicas del encofrado interior a la vista y con procesos de oxidación.

El enfoscado de mortero de los muretes de cubierta en su cara exterior presenta igualmente numerosas zonas de deterioro por infiltración de agua desde la cara interior de la cubierta y desde su coronación por no estar protegidos con ningún elemento de remate. Estas patologías por infiltraciones son generalizadas en toda la superficie y perímetro de la cubierta plana, por lo que existen múltiples puntos de infiltración.

Además, la pintura y el enlucido de yeso y mortero que revisten la cara inferior del forjado en el espacio interior y exterior, respectivamente, están desprendidos o deteriorados. En algunas zonas del vuelo exterior del techo existen precipitaciones de carbonato cálcico como consecuencia de la filtración continuada de agua a través del forjado de hormigón desde la cubierta. Se constatan, sucesivas reparaciones de filtraciones anteriores, que llevan a la existencia de parcheados en los acabados del forjado inferior de la cubierta.

Al no poder acceder a la cubierta superior en la visita realizada, se deberá proceder a su limpieza e inspección, disponiendo en su caso de una renovada impermeabilización asegurando su total estanqueidad, incluyendo la protección de la cara interior inclinada de los muretes perimetrales, disponiendo además de una pieza de remate superior o albardilla que proteja la coronación de los muretes perimetrales. Además, se deberá reparar las partes constructivas dañadas por las filtraciones prolongadas en el tiempo.

2.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

Todos los elementos a sustituir, renovar o colocar, así como la imagen final del

conjunto deberá ser acorde a los criterios estéticos definidos.

Los cerramientos de fachadas mantienen su integridad constructiva y presentan un estado de conservación y mantenimiento aceptable, aunque presentan distintos materiales de acabado, sin consonancia estética entre sí salvo por el acabado pintado uniforme, por lo que no poseen ninguna calidad arquitectónica ni estética adecuadas.

Junto a la parte circular acristalada del quiosco, en la zona de atención al público se observa un revestimiento de PVC imitación ladrillo, sin consonancia con el resto del edificio y con lesiones de grietas y partes abiertas subsanadas con cinta adhesiva.

En cuanto a la carpintería existente, se observan partes deterioradas y oxidadas en el acabado de la pintura de revestimiento en la carpintería de la parte circular acristalada, debiendo ser reparadas o sustituidas. Se constata la existencia de múltiples tipos de ventanas y puertas, con distintos acabados, colores y materiales como el aluminio, acero y madera. Por ello, se deberán revisar y reparar las partes deterioradas para garantizar su adecuado funcionamiento y adecuar o sustituir los elementos para lograr una estética común a todos ellos, de acuerdo con la nueva imagen de conjunto.

La cerrajería existente del edificio se compone de distintas persianas enrollables de acero, así como numerosas rejas exteriores, de distinto tipo, forma y tamaño colocadas sobresaliendo del plano de fachada. Estos elementos de protección deberán ser eliminados o sustituidos, integrados en el diseño de fachada con una forma igual a todos los elementos entre sí.

Se constata la existencia de 4 toldos, de distintos tipos, colocados a diversas alturas. Estos deberán ser eliminados o sustituidos adecuándose a los criterios estéticos fijados.

2.4 Particiones, revestimientos y acabados interiores.

Los pavimentos interiores presentan un estado de conservación aceptable, sin perjuicio de su necesidad de limpieza. Únicamente, en la zona de acceso a la barra de atención al público existen discontinuidades, juntas y cortes producidos por la existencia de la arqueta de la llave de corte de agua del quiosco, reparadas con cinta adhesiva, en un mal estado de conservación. Este pavimento deberá ser sustituido, adecuando un registro para la arqueta señalada integrado en el diseño del pavimento.

El pavimento del resto de estancias del quiosco se encuentra en buen estado aparente, no obstante, posee su pavimento de terrazo original, con un aspecto más deteriorado debido al uso continuado. Esta zona deberá ser renovada actualizando su pavimento.

En los aseos de uso público, existen distintos tipos de alicatado cerámico en los paramentos verticales, debiendo unificarse al menos en cada estancia.

El resto de los revestimientos verticales presentan un estado adecuado, la pintura de acabado del enlucido de yeso de la cara interior de los cerramientos opacos y de las particiones presenta manchas debidas a un uso normal. Se deben repintar los paramentos verticales de enlucido de yeso con pintura acrílica o similar en las superficies sin mobiliario, electrodomésticos o aparatos fijos propios de la actividad.

2.5 Accesibilidad

La edificación está rodeada por un pavimento de solera de hormigón, a modo de acera, que se encuentra elevada entre 8 y 12 cm respecto al solado de terrizo del entorno del parque por lo que ni el espacio de uso público interior ni el aseo adaptado para PMR disponen de un itinerario accesible desde el exterior. Se debe ejecutar una rampa de acceso desde el pavimento de terrizo perimetral para acceso al espacio interior del quiosco. En la superficie indicada en planos como "zona a pavimentar" se deberá realizar una solera en continuidad con la existente. Se puede aprovechar esta zona para realizar la rampa de acceso. La solera y la rampa correrán a cargo del adjudicatario.

El aseo adaptado para PMR no cuenta con las barras de apoyo preceptivas junto al inodoro, ni se encuentra señalizado en el exterior con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA). Deben disponerse en dicho aseo barras de apoyo abatibles a ambos lados del inodoro, separadas entre si entre 65 y 70 cm. Deben colocarse además señal de WC en el exterior de los aseos, entre ambas puertas, y señal de Símbolo Internacional de Accesibilidad, SIA (conforme a norma UNE 41501:2002) junto a la puerta del aseo adaptado, fijadas al cerramiento exterior.

2.6 Instalaciones

Se deberán revisar y realizar las operaciones de reparación que resulten pertinentes, asegurando su correcto funcionamiento y obteniendo los boletines y certificados oportunos.

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.

684

Fontanería

La instalación de fontanería se encuentra en buen estado aparente, debiendo ser revisada y garantizado su correcto funcionamiento.

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.

En la actualidad, el quiosco no cuenta con contador porque hasta ahora, estaban exentos de pago de la tasa. La nueva adjudicación deberá ajustarse a la legalidad, debiendo darse de alta de suministro y colocando el correspondiente contador.

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 de La Rosaleda, 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.

En caso de mantener la potencia contratada, de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, REBT (RD 842/2002) la instalación eléctrica de todo establecimiento público debe contar con certificado de inspección periódica favorable, emitido cada 5 años. En caso de no disponer del certificado anterior en vigor (emitido dentro de los últimos 5 años), deberá obtenerse mediante inspección por parte de un organismo de control habilitado y ser comunicado al Departamento de Industria del Gobierno de Aragón, de acuerdo a los procedimientos establecidos, debiendo realizarse en su caso las adaptaciones que sean necesarias para la obtención de dicho certificado. Durante el periodo de concesión, deberá obtenerse y comunicarse el certificado de inspección periódica favorable cada 5 años.

Instalación de prevención de incendios

La cocina dispone de un pequeño hornillo de gas y una pequeña plancha bajo campana extractora de tipo industrial, que son utilizados actualmente para uso personal del concesionario. En caso de que en el ejercicio de la actividad se preparasen alimentos o aperitivos calientes, se deberán adecuar las condiciones de la cocina al Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio y a la Ordenanza de Protección contra Incendios de Zaragoza.

Sobre la puerta de salida del espacio susceptible de uso público debe colocarse señal normalizada indicadora de SALIDA (según UNE 23034:1988).

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

685

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.

2.7 Rótulo

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

2.8 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.

2.8.1 - 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 o posibles ampliaciones 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, no se permiten ampliaciones del edificio. Tampoco se permite la demolición del mismo por lo que el área de movimiento de superficie cerrada coincide con los límites de la edificación actual.

Interiormente, 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.

- 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 permiten instalar Terrazas protegidas según están definidas en la Ordenanza municipal de Terrazas de Veladores.

2.8.2 - 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. En este caso, se mantiene el edificio existente y no se permite su ampliación. Tampoco se permite su demolición.

Dentro del porcentaje y de la superficie de ocupación máxima permitida, no computarán espacios abiertos conformados por pérgolas semiabiertas, con elementos tipo toldos, lamas o similares, destinados a zonas de sombra para veladores, sin embargo, sí que deberán estar dentro del perímetro del área de movimiento de la superficie cerrada. Al no permitirse la ampliación ni la demolición en este caso, no cabe la posibilidad de realizar pérgolas semiabiertas.

Dado que, en este quiosco no se permiten ampliaciones del edificio, la edificación constituye la ocupación máxima permitida para el edificio. Tampoco se permite su demolición.

2.8.3 – Condiciones de ocupación: Quiosco de La Rosaleda

Se considera que los espacios interiores existentes cumplen los requisitos funcionales, de cocina, almacén o barras suficientes para desarrollar un adecuado y actualizado servicio de hostelería para un volumen de 35 mesas de veladores. No se puede ampliar la edificación existente. Tampoco se permite su demolición.

Se acepta la posibilidad de reformar los espacios interiores y tratar, bajo los criterios estéticos, la envolvente exterior del edificio de manera que se logre una imagen digna y unitaria.

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

Área de movimiento de terraza = 600 m²

Mesas previstas: 35 mesas (de 4 sillas)

Se permiten:

- Veladores y Terrazas protegidas (Según Ordenanza)

Área de movimiento de superficie cerrada = 117 m²

El número de veladores, deberá ser previamente aprobado por el Ayuntamiento. No

obstante, con carácter provisional se estima que el número de veladores a instalar podría acercarse a 35.

Se deja en manos del licitador el desarrollo del proyecto de rehabilitación o reforma, 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. 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, reparación e impermeabilización de la cubierta plana y comprobación posterior de la estanqueidad.
- Colocación de una albardilla de protección en la coronación de los muretes perimetrales de la cubierta plana.
- Revisión de la estructura del forjado, de partes dañadas por las filtraciones y reparaciones de elementos oxidados o desprendidos.
- Reparación del enfoscado de mortero de los muretes de cubierta y la cara inferior del vuelo de la cubierta. Picado de las zonas deterioradas, reponiendo el mortero de cemento con textura similar al existente y acabando de pintura acrílica o vinílica para exterior.
- Reparación del enlucido de la cara inferior del techo de las estancias interiores, con saneado y nuevo enlucido en las zonas deterioradas por infiltraciones.
- Revestimiento exterior de la fachada con un material de calidad arquitectónica adecuada según la imagen unitaria del edificio.
- Sustitución del pavimento vinílico del acceso y creación de registro para arqueta. Y renovación pavimento interior zona privativa.
- Revisión de las carpinterías y cerrajerías y sustitución de elementos deteriorados unificándolos entre sí.
- Eliminación o sustitución de los elementos de cerrajería de rejas existentes.
- Pintado o sustitución de persianas metálicas existentes.
- Limpieza general del interior de la construcción y pintado de los paramentos del espacio interior en superficies accesibles.
- Sustitución o eliminación de los toldos existentes.
- Ejecución de solera y rampa accesible para garantizar el acceso al interior y a los aseos.

- Renovación del alicatado de los aseos.
- Colocación de rótulo de letras corpóreas (altura: 60cm. máx.)
- Revisión y, en su caso, actualización de las instalaciones de electricidad, protección contra incendios, abastecimiento de agua.
- Revisión de instalación de fontanería e instalación de contador de agua.
- Ejecución en la red de evacuación de aguas del separador de grasas para el flujo de aguas de cocina y una estación de oxidación total.
- Colocación de señal de SALIDA normalizada y luminaria de señalización-emergencia en puertas de salida del interior público.
- Señalización de los aseos y del aseo adaptado con señal SIA.
- 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.
- Instalación a la salida de la estación de una arqueta para toma de muestras del efluente depurado previo a su evacuación.
- Suministro e instalación de rótulo de letras corpóreas de dimensiones 60 cm. de altura como máximo.

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	3.715,00 €
<i>Despeje y limpieza general, con retirada de mobiliario y demás enseres existentes</i>	350,00 €
<i>Revisión de la estructura por laboratorio homologado, incluyendo prueba de carga en forjado de cubierta realizada s/UNE 7457:1986, incluyendo informe final.</i>	950,00 €
<i>Reparación de alero de hormigón, mediante picado y saneado de las zonas dañadas, pasivación de armaduras en su caso y reconstrucción de la sección de hormigón original.</i>	1.230,00 €
<i>Reparación del enlucido de la cara inferior del techo de las estancias interiores, con saneado y nuevo enlucido en las zonas deterioradas por infiltraciones.</i>	820,00 €
<i>Levantado de toldos, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.</i>	150,00 €
<i>Levantado de rótulos, con transporte a vertedero o planta de reciclaje.</i>	215,00 €
2. Cubierta	7.085,00 €
<i>Revisión de la cubierta, reparación e impermeabilización de la cubierta plana y comprobación posterior de la estanqueidad.</i>	4.465,00 €
<i>Reparación del enfoscado de mortero de los muretes de cubierta y la cara inferior del vuelo de la cubierta, contemplando el picado de las zonas deterioradas, su reposición con mortero hidrófugo y su acabando con pintura acrílica o vinílica para exterior.</i>	1.730,00 €
<i>Suministro e instalación de albardilla de protección en la coronación de los muretes perimetrales de la cubierta plana.</i>	890,00 €
3. Pavimentos	7.750,00 €
<i>Sustitución del pavimento vinílico del acceso y creación de registro para arqueta.</i>	850,00 €
<i>Renovación del pavimento interior de la zona privativa.</i>	3.100,00 €
<i>Construcción de solera incluyendo CAZ y sumideros con conexión a red</i>	3.500,00 €
<i>Construcción de rampa accesible para garantizar el acceso al interior y a los aseos.</i>	300,00 €
4. Cerramientos, carpintería y cerrajería	22.840,00 €
<i>Revisión de las carpinterías y cerrajerías y sustitución de elementos deteriorados unificándolos entre sí.</i>	4.800,00 €
<i>Eliminación o sustitución de los elementos de cerrajería de rejas existentes.</i>	850,00 €
<i>Pintado de persianas metálicas existentes.</i>	320,00 €
<i>Renovación del alicatado de los aseos.</i>	3.100,00 €
<i>Revestimiento exterior de la fachada con un material de calidad arquitectónica adecuada según la imagen unitaria del edificio.</i>	12.150,00 €
<i>Pintado interior del quiosco mediante aplicación de dos manos de pintura plástica lavable, incluso mano de imprimación y plastecido.</i>	920,00 €
<i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>	700,00 €
5. Instalaciones	31.790,00 €
<i>Colocación de señal de SALIDA normalizada y luminaria de señalización-emergencia en puertas de salida del interior público.</i>	80,00 €
<i>Señalización de los aseos y del aseo adaptado con señal SIA.</i>	60,00 €
<i>Instalación en la red de evacuación de aguas del separador de grasas para el flujo de aguas de cocina, una estación de oxidación total y una arqueta a la salida para toma de muestras.</i>	30.000,00 €
<i>Revisión y adecuación de instalaciones de fontanería y saneamiento.</i>	750,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación eléctrica.</i>	600,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios.</i>	300,00 €
6. Gestión de residuos	280,00 €
7. Seguridad y salud	1.230,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	70.975,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	84.460,25 €
IVA (21%)	17.736,65 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	102.196,90 €

5. Fotografías del estado actual

Vistas exteriores



Vistas interiores





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, en el Jardín de la rosaleda 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 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 2021

El arquitecto



Daniel Moreno Domingo

Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.

[Faint, illegible text block]



Fotografía del estado actual del edificio y terraza

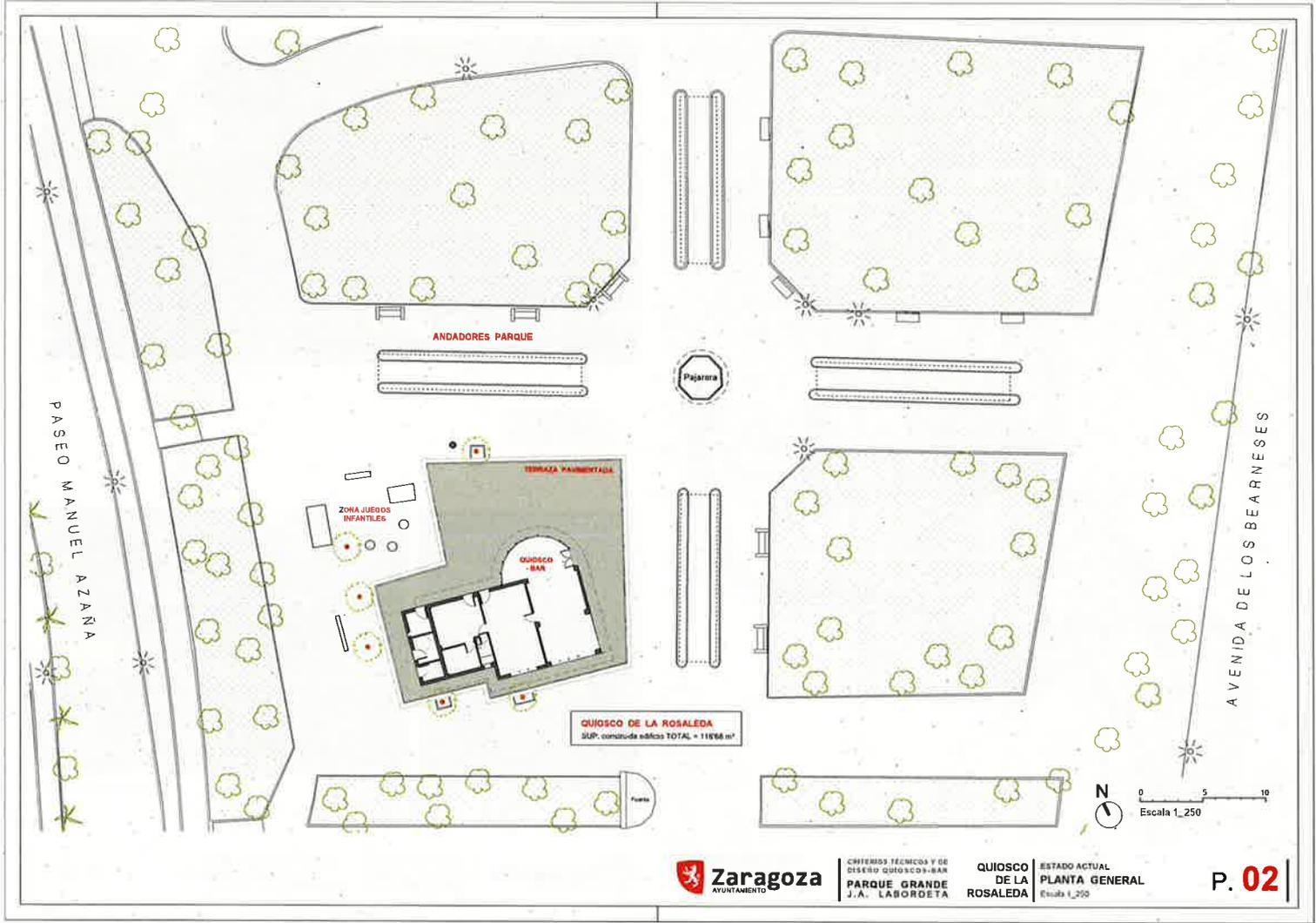
QUIOSCO DE LA ROSALEDA



Rosales y pajarera central



Zona de juegos infantil anexa

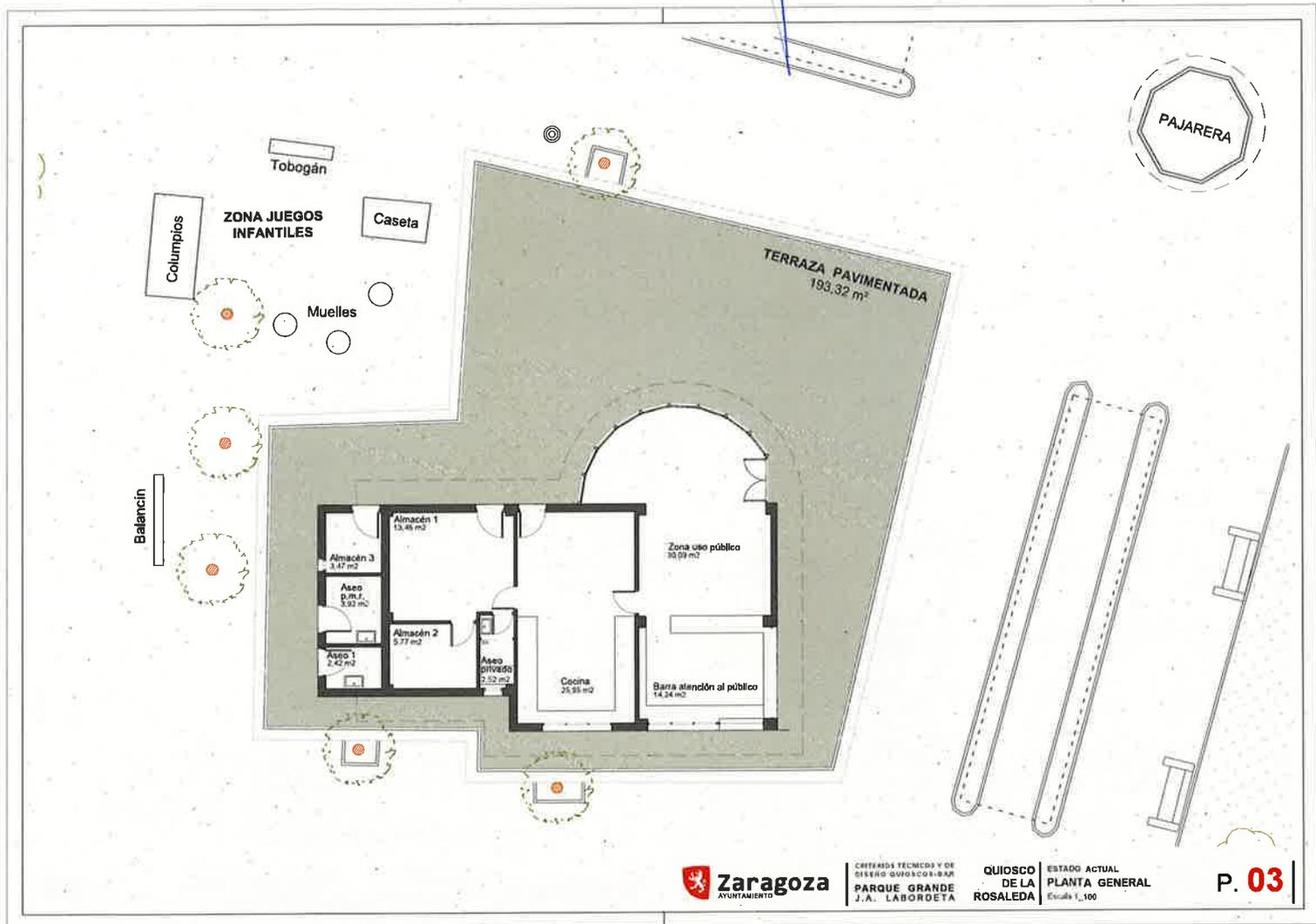


PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

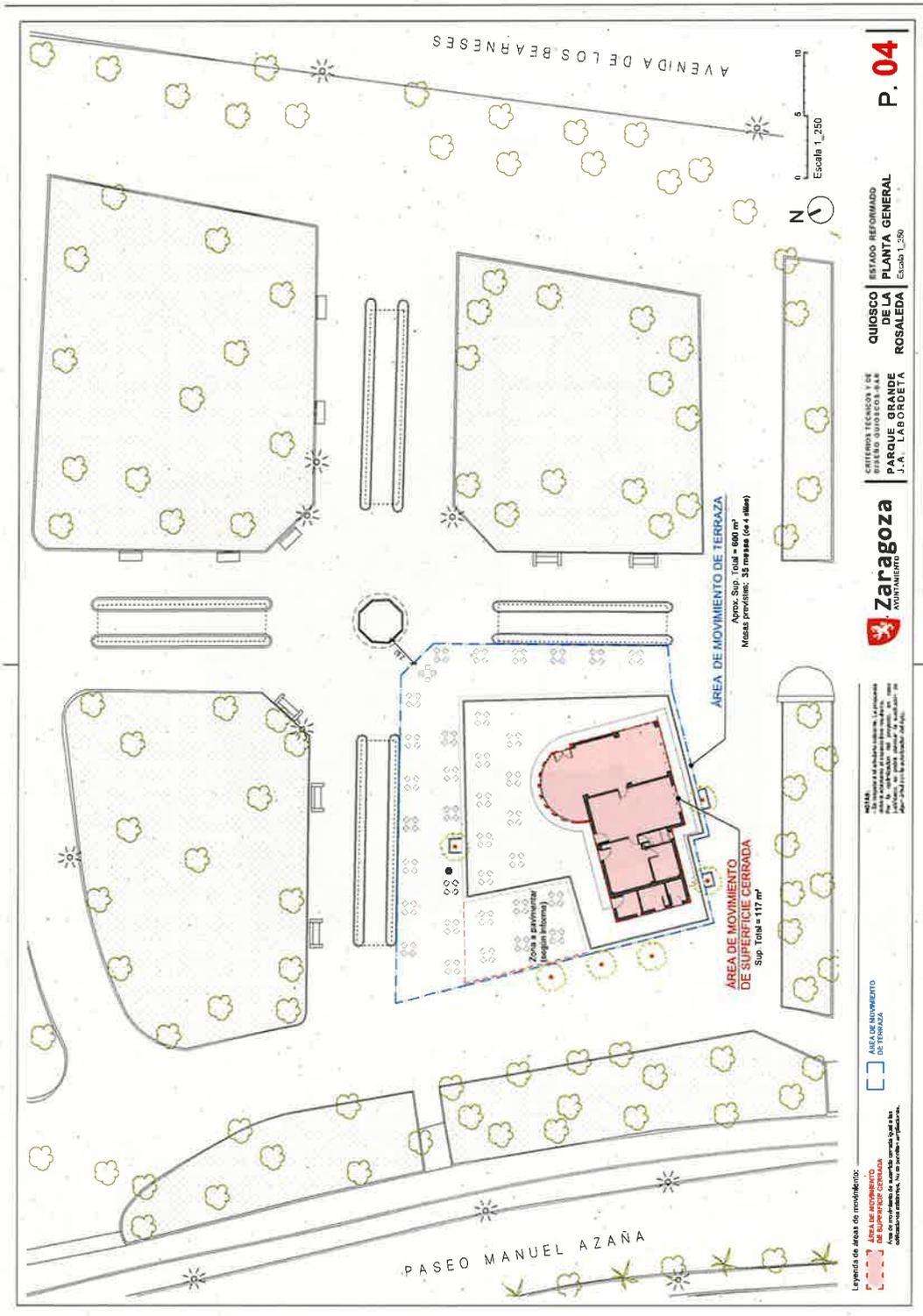
23 DIC 2021

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

Fdo.: Fernando Benedito Armengol



699



Legenda de áreas de movimiento:

- Área de movimiento de superficie cerrada
- Área de movimiento de superficie abierta

Área de movimiento de superficie cerrada

NOTA:
 Este documento es un proyecto preliminar. La información contenida en él es de carácter orientativo y no debe ser utilizada para la toma de decisiones definitivas. No se garantiza su exactitud.



CENTRO TÉCNICO Y DE INVESTIGACIÓN DEL PARQUE GRANDE J.A. LABORDETA

QUIOSCO DE LA PLANTA GENERAL ROSALEDA

P. 04

