

699

PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL
GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

23 DIC 2021

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

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

CRITERIOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR

LOTE 5

UBICACIÓN: PARQUE GRANDE J.A. LABORDETA
Rincón de Goya

SERVICIOS PÚBLICOS

UNIDAD: OFICINA ECONÓMICO-JURÍDICA

ARQUITECTO: Daniel Moreno Domingo
SEPTIEMBRE / 2021

0018

700

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

Número de Lote: Lote 5

Código del quiosco: BAR018

PROPOSTA APROBADA EN LA SESION DEL
23 DIC 2021
I.C. de Zaragoza a 23 DIC. 2021
El titular del Organó de Apoyo al Gobierno
Fdo: Fernando Benedicto Armengol

Emplazamiento: Parque Grande de José Antonio Labordeta. Rincón de Goya, s/n.



A la vista de las actuaciones administrativas a seguir en el quiosco situado en el Parque Grande de José Antonio Labordeta, Rincón de Goya, dominio público, con uso actual BAR habiendo realizado visita de inspección en la fecha 10 de septiembre de 2021, se emite el siguiente informe.

MSM arquitectos, s.c.p

www.msmarquitectos.es • paseo sagasta 64,1º-1ª • 50006 zaragoza • 976378909 • estudio@msmarquitectos.es

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 Rincón de Goya, en el entorno del edificio diseñado por Fernando García Mercadal entre 1926-27 y construido entre 1927 y 1928, el cual constituye un ejemplo emblemático del patrimonio arquitectónico español, puesto que fue el primer ejemplo de arquitectura racionalista que se diseñó en España.

BIC del Rincón de Goya.

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 el parque, existen diversos elementos arquitectónicos declarados de *Interés Monumental y Bien de Interés Cultural, B.I.C.* Estando protegidos no sólo el edificio si no su área más próxima y de influencia, configurando la delimitación de su entorno.

Todos los quioscos-bar quedan fuera de los entornos más próximos declarados BIC (Véase **Anexo I**), salvo el Quiosco del Rincón de Goya que se encuentra incluido dentro del entorno de protección del edificio, en el espacio denominado "Rincón de Goya", declarado Bien de Interés Cultural en la figura de Conjunto Histórico, mediante Decreto 10/2003 de 10 de enero, del Gobierno de Aragón.

Por ello, el proyecto final de reforma de dicho quiosco deberá contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.



Imagen actual del Rincón de Goya, su entorno BIC y el emplazamiento del quiosco.

Quiosco-BAR del Rincón de Goya.

Los antecedentes técnicos relativos al quiosco son los siguientes:

En 1979 se solicita proyecto de obras indispensables, utilizando una instalación existente. En 2009, el Servicio de Parques y Jardines solicita la reforma de los aseos, de manera que sean accesibles, así como la renovación de la instalación eléctrica y toda aquella que implique garantizar la seguridad de las personas, por lo que en 2013 se constata la realización de dichas mejoras solicitadas.

Actualmente el quiosco se encuentra en servicio, destinado a la actividad de bar.

La edificación se desarrolla en planta baja con forma rectangular alargada, más dos plantas parciales elevadas situadas en uno de los extremos, a modo de torreón. En planta baja, junto al acceso, dispone de un espacio previo a la barra, susceptible de uso por el público; zona de barra de atención al público; cocina equipada con plancha de preparación de alimentos y campana extractora, frigorífico y superficies de trabajo; escaleras de acceso a la plantas superiores, separada de la cocina mediante puerta corredera; un almacén; 2 aseos de uso público con espacios diferenciados para lavabo e inodoro; y una sala de estar con acceso desde la barra y desde el espacio previo a la misma, utilizada actualmente por el personal del quiosco. Entre los espacio exterior e interior de uso público existe un peldaño descendente de 17 cm de altura.

En la planta primera se ubica una estancia que sirve de descansillo para las escaleras que comunican las plantas baja, primera y segunda, así como un pequeño almacén, mientras que la planta segunda alberga un pequeño vestuario y aseo de uso exclusivo por el personal del quiosco.

Al este de la edificación existe una pequeña construcción que alberga un aseo accesible para personas de movilidad reducida y un espacio utilizado como almacén del mobiliario correspondiente a los veladores.

El quiosco cuenta con 23 veladores autorizados.

Las superficies totales actuales son las siguientes:

- Superficie útil total: 122,20 m² (97,17 m² en planta baja, 16,61 m² en planta primera y 8,42 m² en planta segunda).
- Superficies construidas: 125,92 m² en planta baja, 23,30 m² en planta primera y 12,48 m² en planta segunda.
- Superficie **construida total**: 161,70 m²

Situación de uso actual: **Ocupado**

1.1 Sistema estructural

El volumen de la edificación desarrollado únicamente en planta baja consta de estructura de muros perimetrales y machón interior de carga de fábrica de ladrillo macizo manual, con acabado visto en el exterior y revestido en los paramentos interiores.

La parte de la edificación desarrollada en planta baja más 2 elevadas cuenta con estructura de muros de carga de fábrica de ladrillo de iguales características y acabados que el volumen anterior, y forjados unidireccionales de hormigón armado con losas perimetrales conformando aleros de unos 30 cm de vuelo.

La construcción anexa que alberga el aseo accesible y el almacén de mobiliario está compuesta por muro perimetral de carga de ladrillo caravista manual y ladrillo cerámico revestido con mortero.

1.2 Cubierta

En el edificio principal, la cubierta de la zona de planta baja consta de viga central de cumbrera y solivos de madera de pino, conformando dos aguas. Los faldones se suponen de rasilla cerámica recibida con mortero o yeso, sobre la que se dispone cobertura de teja cerámica curva tradicional.

Los faldones de las cubiertas de las plantas primera y segunda se suponen de rasilla o tablero cerámico sobre tabiques palomeros. El material de cobertura es igualmente teja cerámica curva tradicional.

La construcción anexa que alberga el aseo accesible y el almacén de mobiliario se supone de forjado unidireccional de cubierta, con cobertura de teja cerámica curva.

Las cubiertas de los dos edificios vierten directamente al espacio exterior, sin canales ni bajantes de recogida de las aguas pluviales, manteniendo así, con el resto de materiales exteriores una imagen de arquitectura aragonesa vernácula.

1.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

Los cerramientos ciegos están constituidos por los muros de carga, de una hoja, descritos anteriormente.

En planta baja, la carpintería está compuesta por ventanas de madera esmaltada y vidrio sencillo y puertas de acceso de público y de acceso al almacén, de perfilera y chapa de acero acabada esmaltada, con vidrio y enrejado superior en las dos hojas que componen la puerta de acceso del público.

En la planta primera los huecos de la fachada norte se cierran mediante vidrio armado alojado entre bastidores prefabricados de hormigón mientras que en la fachada este existe un pequeño ojo de buey resuelto con una ventana de aluminio no visible desde el exterior. En la planta segunda las ventanas son de madera esmaltada y vidrio sencillo.

Como elementos de cerrajería, las ventanas de planta baja están protegidas mediante rejas fijas de barras de acero esmaltado. El espacio trasero exterior al edificio junto al talud del terreno se ha cerrado mediante una reja.

Los dos huecos de planta primera en la fachada sur disponen de sendos toldos de lona con una configuración volumétrica clásica.

En la construcción donde se ubica el aseo accesible los cerramientos están compuestos por los muros de cargas, en las partes ciegas, y por puertas metálicas con acabado esmaltado. El espacio exterior de la rampa de acceso al aseo se encuentra delimitado por un cierre de perfiles de chapa perforada de acero esmaltado, que se cierra en horario sin servicio del quiosco para guardar otros elementos del mobiliario de terraza.

1.4 Particiones, revestimientos y acabados interiores.

Las particiones y hoja interior de cerramientos se estiman de ladrillo cerámico revestido.

Los paramentos verticales interiores están revestidos con carácter general con enlucido de yeso o mortero pintado en los espacios o estancias no húmedos. La pared del fondo de la barra esta revestida puntualmente con alicatado cerámico en el extremo derecho, según se entra, y con entablado de madera acabado con pintura en el resto de la superficie. Este mismo entablado reviste también el zócalo de los paramentos del espacio con acceso de público, incluido el frente de la barra.

Los aseos se revisten con alicatado cerámico hasta 1,50 ó 1,80 m de altura y con enlucido o enfoscado pintado en el resto de la altura. Cuentan también con alicatado cerámico los paramentos verticales de la cocina, en toda su altura, y el aseo de uso privado de la planta segunda, hasta una altura de 2,00 m.

Los solados interiores en planta baja son de baldosa de terrazo en el espacio de acceso público y en los aseos, de baldosa cerámica en la cocina, de baldosa hidráulica de cemento en el almacén y de linóleo en la sala de estar de uso privado. Las estancias de planta primera tienen solado de tarima de madera. En planta segunda los solados son de hormigón fratasado propio del forjado, acabado pintado, en el vestuario y de baldosa cerámica en el aseo.

En planta baja, el techo en el espacio de acceso público, en la barra, en el almacén y en la sala de estar está compuesto por los elementos de la estructura de madera y por la cara inferior del faldón revestido con enlucido de yeso o mortero, acabado pintado. La cocina dispone de falso techo pintado. En planta primera y segunda los techos son de enlucido de yeso revistiendo la cara inferior del forjado, acabado pintado.

Las puertas interiores son de madera con acabado pintado, excepto en la puerta de chapa de acero esmaltada que separa la cocina del almacén de planta baja.

La construcción que alberga el aseo accesible y almacén de mobiliario tiene los siguientes materiales de acabado: alicatado cerámico en las paredes del aseo, enlucido de yeso pintado en las paredes del almacén y en los techos y solados de baldosa cerámica.

1.5 Instalaciones

La edificación dispone de las siguientes instalaciones:

- Abastecimiento de agua desde la red municipal, sin contador de control de consumo por estar exento del pago del suministro de agua.
- Evacuación de agua. El vertido de aguas se realiza directamente al río Huerva, según datos obrantes en el Ayuntamiento. Debido a la proximidad, en dirección al Huerva, del colegio de educación especial, se estima que la red exterior de saneamiento que sirve al edificio del quiosco está conectada a la red del colegio de educación especial adjunto.
- Calentador instantáneo de agua caliente ubicado en la cocina, alimentado por bombona de propano, y termo eléctrico en el aseo accesible.
- Instalación eléctrica, con la caja del contador en el cerramiento de fachada y el cuadro de mando situado en el almacén de planta baja. El quiosco actualmente tiene una potencia contratada de 5,5 Kw.
- Instalación de protección contra incendios compuesta por extintores e iluminación de emergencia y señalización.
- La cocina dispone además de una plancha para preparación de alimentos, campana de extracción de humos de tipo industrial y conducto de doble pared de chapa de acero galvanizado que transcurre por el almacén de planta primera, sale al exterior por la fachada trasera de esa estancia y es conducido hasta cubierta por el exterior.

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.

2.1 Sistema estructural

En defecto de actuaciones más profundas, se considera que el estado de conservación general de la estructura en su conjunto es bueno, sin apreciarse fisuras, grietas ni deformaciones excesivas.

2.2 Cubierta

En la visita realizada se observa que las cubiertas ofrecen una estanqueidad suficiente al no apreciarse patologías por infiltración. No obstante, debido a la existencia de árboles plataneros en el entorno inmediato y a las características propias de la cobertura de teja curva, con las cobijas sin fijar respecto a las canales, se deben limpiar las canales de los posibles restos vegetales y se debe revisar el estado y situación de las tejas corrigiendo la posición de las que puedan estar desplazadas y sustituyendo las fracturadas o con signos de heladicidad.

2.3 Cerramientos, carpintería y cerrajería

Todos los elementos a sustituir, renovar o colocar, así como la imagen final del conjunto deberá ser acorde a los criterios estéticos definidos.

En el edificio destinado a quiosco, los cerramientos exteriores de ladrillo caravista y paños puntuales revestidos con enfoscado pintado presentan un estado de conservación adecuado. Si bien se aprecian restos de grafitis en las juntas de los ladrillos por su dificultad para ser limpiados de las mismas.

En la construcción donde se ubica el aseo accesible y almacén de mobiliario el ladrillo caravista tiene un tratamiento irregular de pintura y restos de grafitis en el mortero rehundido. Se debe uniformar el acabado de su superficie mediante pintado con pintura acrílica o vinílica para exterior.

Los toldos que cubren los huecos de la planta primera de la fachada delantera presentan depósitos de suciedad, por lo que deberán limpiarse o sustituirse.

La reja que cierra la rampa del aseo accesible presenta oxidación en diversos puntos. Debe protegerse mediante dos manos de esmalte, previo lijado del esmalte actual.

2.4 Particiones, revestimientos y acabados interiores.

Todos los materiales de revestimientos y acabados interiores se encuentran en buen estado de conservación y limpieza.

2.5 Accesibilidad

El aseo adaptado para PMR cumple las condiciones que fueron requeridas y ejecutadas entre 2009 y 2013. Sin embargo, no cuenta con el señalizado exterior con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA). Deben colocarse la señal de Símbolo Internacional de Accesibilidad, SIA (conforme a norma UNE 41501:2002) junto a la puerta del aseo adaptado, fijadas al cerramiento exterior.

Por otro lado, el pavimento exterior de la terraza se compone de baldosas hidráulicas en su parte más cercana al quiosco cuenta con numerosas baldosas rotas, levantadas y en mal estado, suponiendo problemas de movilidad para personas con movilidad reducida, debiendo ser reparadas y niveladas.

2.6 Instalaciones

Las instalaciones se encuentran en buen estado general. No obstante, se deberán revisar y realizar las operaciones de reparación que resulten pertinentes, asegurando su correcto funcionamiento y obteniendo los boletines y certificados oportunos.

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

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

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.

Deberá estudiarse si la acometida a la red municipal tiene las características adecuadas de diseño y tamaño para el uso del nuevo licitador. 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.

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 del Rincón de Goya, se plantea la instalación y puesta en funcionamiento de una fosa filtro-decantador digestor, o modelo de similares características, junto con la previa instalación de un separador de grasas. 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 5,5 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 gas

De acuerdo al Reglamento Técnico de distribución y utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, toda instalación de gas butano desde bombonas que alimente a más de un aparato móvil debe contar con "Certificado de Instalación de Gas" que acredite la adecuación de la instalación en base a la revisión realizada por parte de un instalador habilitado, emitido cada 5 años. Deberá aportarse dicho certificado en vigor y en su defecto, se deberá realizar la revisión de la instalación y emisión del mismo por un instalador habilitado, realizando, en su caso, las adecuaciones de la instalación que sean necesarias para ello.

Instalación de prevención de incendios

La cocina dispone, como fuente de calor para preparación de alimentos, de una plancha alimentada por gas butano sobre la que existe una campana extractora y conductos de extracción de los gases y vapores hasta la cubierta, a través del almacén de planta primera y de la fachada trasera.

Conforme al Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE), si la potencia calorífica de los aparatos fuente

de calor está comprendida entre 20 y 30 Kw (sin límite de superficie útil), constituye un Local de Riesgo Especial Bajo. Además, de acuerdo a la Ordenanza de protección contra incendios de Zaragoza, toda cocina de tipo industrial que disponga de puntos o fuentes de calor con extracción de humos al exterior, cuya superficie sea de 6 m² o superior y tenga una potencia inferior a 20 Kw (suma de las potencias caloríficas de los electrodomésticos que constituyen puntos o fuentes de calor) constituye también un Local de Riesgo Especial Bajo. Las características constructivas exigidas a un local de riesgo especial son las siguientes: resistencia al fuego de la estructura E90; resistencia al fuego EI90 de paredes y techo de separación respecto al resto de estancias; y puertas de EI2-60-C5, que deben disponer de sistema autónomo de cierre.

Tanto el DB SI como la ordenanza de PCI permiten no computar a los efectos anteriores los aparatos que estén protegidos mediante sistema de extinción automática. Por lo anterior, se considera que la opción más viable para la adecuación de la cocina actual a las condiciones de seguridad en caso de incendio es la ejecución de una instalación o sistema de extinción automática que proteja la plancha, compuesta por un depósito (o extintor) de agente extintor de 9 litros, 1 línea de tuberías desde el depósito hasta la cara inferior de la campana en todo su frente y fijada a ella, y difusores sobre la plancha y en el interior de la campana extractora, con apertura automática y manual con pulsador, y resto de componentes necesarios conforme a la norma UNE 2351 O.

El conducto de extracción de vapores y gases que transcurre por el interior del almacén de planta primera debe tener una clasificación de resistencia al fuego EI30, o en su defecto, conseguir esa resistencia mediante un elemento constructivo compartimentador como por ejemplo, un trasdosado autoportante de perfiles metálicos y placas de yeso laminado.

Los extintores de protección contra incendios deben señalizarse mediante señal normalizada. El extintor de CO₂ ubicado en el almacén de planta baja, próximo al cuadro eléctrico, se encuentra apoyado en el suelo. Debe anclarse nuevamente su pieza de cuelgue a la pared, junto a la puerta, de modo que la parte superior del extintor no supere los 1,70 m de altura.

Debe comprobarse el correcto funcionamiento de las luminarias de señalización y emergencia.

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.

2.7 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 y/o construcción de los quioscos.

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 permite la ampliación de la edificación existente. 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 ocupada 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 las condiciones establecidas en la citada ordenanza. Sin embargo, dado que se encuentra en un entorno BIC del Rincón de Goya, no se permiten ningún tipo de Terrazas integradas.

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.

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.

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

2.8.3. - Condiciones de ocupación: Quiosco Rincón de Goya

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 23 mesas de veladores.

No se acepta la posibilidad de ampliar la superficie cerrada del establecimiento mediante una ampliación. Tampoco se deja la posibilidad de demoler el actual edificio.

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

Área de movimiento de terraza = 650 m²

Mesas previstas: 23 mesas (de 4 sillas)

Se permiten:

- Veladores y *Terrazas protegidas* (Según Ordenanza)

Área de movimiento de superficie cerrada = 161'70 m²

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 23.

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.

- Limpieza de restos vegetales y revisión de las cubiertas, con recolocación, en su caso, de tejas cerámicas desplazadas y sustitución de las fracturadas o deterioradas.
- Pintado del alero frontal de planta baja con pintura de similares características a la existente.
- Sustitución o limpieza de los toldos de los huecos de planta primera de la fachada delantera.
- Limpieza del ladrillo caravista de la construcción que alberga el aseo accesible y almacén.
- Esmaltado del cierre metálico de la rampa de acceso al aseo accesible, previo lijado para eliminación del óxido existente.
- Renovación y sustitución de zonas de pavimento exterior de baldosas rotas.
- Revisión y, en su caso, actualización de la instalación de abastecimiento de agua.
- Instalación y puesta en funcionamiento de una fosa filtro-decantador digestor, o modelo de similares características, junto con la previa instalación de un separador de grasas.
- Instalación a la salida de la fosa de una arqueta para toma de muestras del efluente depurado previo a su evacuación.
- Revisión general de las instalaciones interiores de gas.
- Revisión de instalación de fontanería e instalación de contador de agua.

- En caso de no disponer del certificado de inspección periódica favorable en vigor de la instalación eléctrica: inspección y realización del mismo por organismo de control habilitado, con ejecución de las adaptaciones que fueran necesarias para ser favorable.

- En caso de no disponer del certificado de la instalación de gas butano en vigor (emitido en los 5 últimos años): inspección y realización del mismo por instalador habilitado, con ejecución de las adaptaciones al Reglamento correspondiente que sean necesarias para ello.
- Ejecución de instalación o sistema de extinción automática para protección de la plancha, compuesta por depósito (extintor) de agente extintor de 9 litros, 1 línea de tuberías desde el depósito hasta la cara inferior de la campana extractora en todo su frente, anclada a ella, y difusores sobre la plancha y en el interior de la campana extractora con apertura automática y manual con pulsador y resto de componentes necesarios conforme a la norma UNE 2351 O.
- Trasdosado autoportante de perfilería y placas de yeso laminado con resistencia al fuego EI30 en conducto extracción humos en el almacén de planta primera.
- Colocación de placa de señalización de extintor de cocina, de 21x21 cm, conforme a UNE 23033., y anclaje de extintor de CO2 a pared en el almacén de planta baja.
- Señalización del aseo accesible con señales normalizadas de WC y SIA, visibles desde la zona de terraza exterior.
- 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. Cubierta	660,00 €
<i>Limpieza de restos vegetales y revisión de las cubiertas, con recolocación, en su caso, de tejas cerámicas desplazadas y sustitución de las fracturadas o deterioradas, incluyendo los medios auxiliares necesarios.</i>	410,00 €
<i>Pintado del alero frontal de planta baja con pintura de similares características a la existente.</i>	250,00 €
2. Pavimentos	960,00 €
<i>Sustitución de baldosas hidráulicas fracturada de la zona de acceso y terraza, incluyendo el picado, limpieza y carga con transporte al vertedero autorizado.</i>	960,00 €
3. Cerramientos, carpintería y cerrajería	9.650,00 €
<i>Limpieza y eliminación de grafitis, restos de verdín y pintura, mediante la aplicación de un producto decapante con brocha, dejando actuar unos minutos y posterior aclarado de la superficie con chorro de agua caliente a presión.</i>	4.630,00 €
<i>Limpieza general de todas las fachadas de ladrillo caravista, con lanza de agua.</i>	2.400,00 €
<i>Pintado del cierre metálico de la rampa de acceso al aseo accesible, incluyendo la limpieza y la preparación del soporte.</i>	260,00 €
<i>Ejecución de trasdosado autoportante de perfilera y placas de yeso laminado con resistencia al fuego E130 en conducto extracción humos en el almacén de planta primera, incluyendo el acabado posterior en pintura plástica color igual a la existente.</i>	460,00 €
<i>Sustitución de los toldos de los huecos de planta primera de la fachada delantera.</i>	1.200,00 €
<i>Colocación de rotulo de letras corpóreas de 60 cm. de altura.</i>	700,00 €
4. Instalaciones	29.875,00 €
<i>Colocación de placa de señalización de extintor de cocina, de 21x21 cm, conforme a UNE 23033., y anclaje de extintor de CO2 a pared en el almacén de planta baja.</i>	50,00 €
<i>Señalización del aseo accesible con señales normalizadas de WC y SIA, visibles desde la zona de terraza exterior.</i>	20,00 €
<i>Instalación y puesta en funcionamiento de una fosa filtro-decantador digestor, o modelo de similares características, junto con la previa instalación de un separador de grasas y una arqueta a la salida de la fosa para toma de muestras.</i>	26.555,00 €
<i>Instalación de sistema de extinción automática en el interior de la campana extractora con apertura automática y manual con pulsador y resto de componentes necesarios conforme a la norma UNE 2351 O.</i>	1.250,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación de gas.</i>	600,00 €
<i>Revisión y adecuación de instalaciones de fontanería y saneamiento.</i>	600,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación eléctrica.</i>	500,00 €
<i>Revisión y adecuación de la instalación de protección contra incendios.</i>	300,00 €
5. Gestión de residuos	210,00 €
6. Seguridad y salud	830,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	42.185,00 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA	50.200,15 €
IVA (21%)	10.542,03 €
PRESUPUESTO LÍQUIDO TOTAL	60.742,18 €

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 Rincón de Goya, 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.

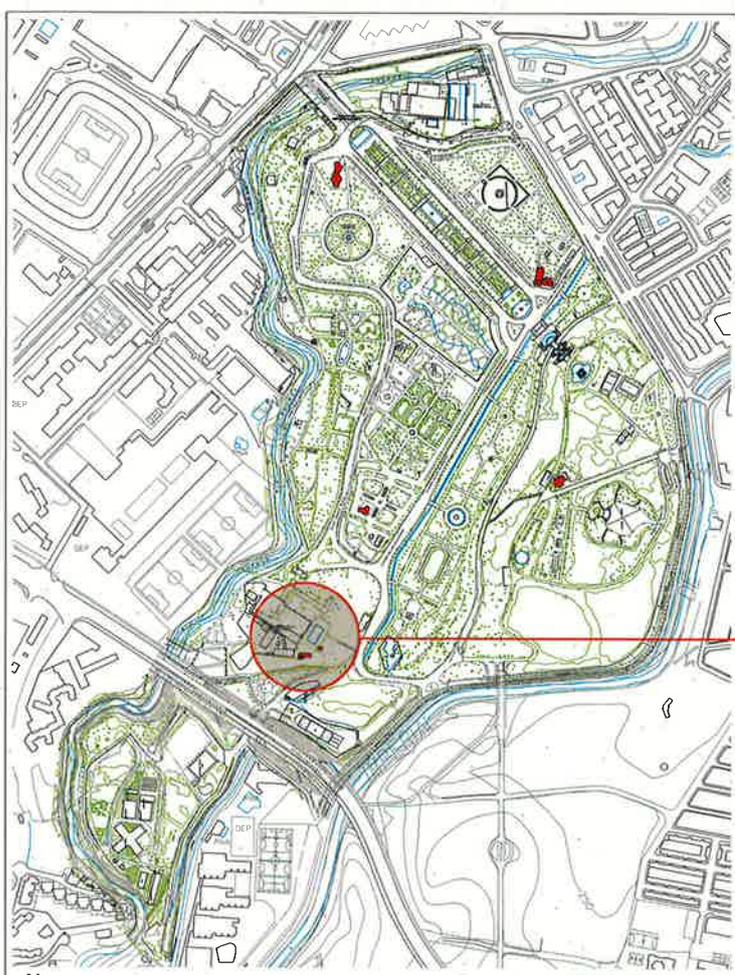
Zaragoza, a septiembre de 2021

El arquitecto



Daniel Moreno Domingo

Arquitecto nº 3238 C.O.A.A.



QUIOSCO DEL RINCÓN DE GOYA



Fotografía del estado actual del edificio



Ámbitos terraza quiosco

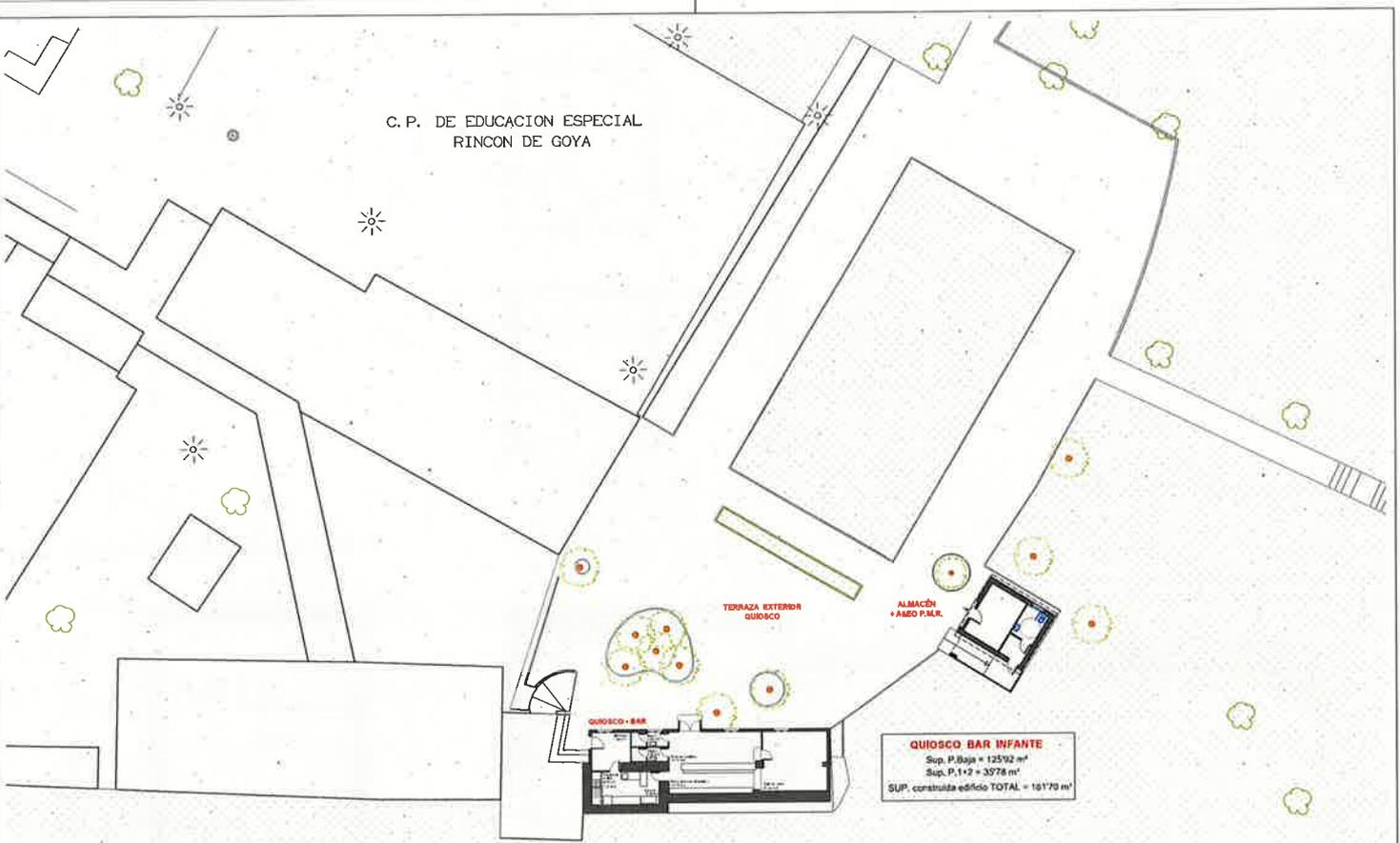
EMPLAZAMIENTO



CONTENIDOS TÉCNICOS Y DE DISEÑO QUIOSCOS-BAR
PARQUE GRANDE DE GOYA
 J.A. LABORDETA

QUIOSCO DEL RINCÓN DE GOYA | ESTADO ACTUAL
 EMPLAZAMIENTO
 Escala 1:3,000

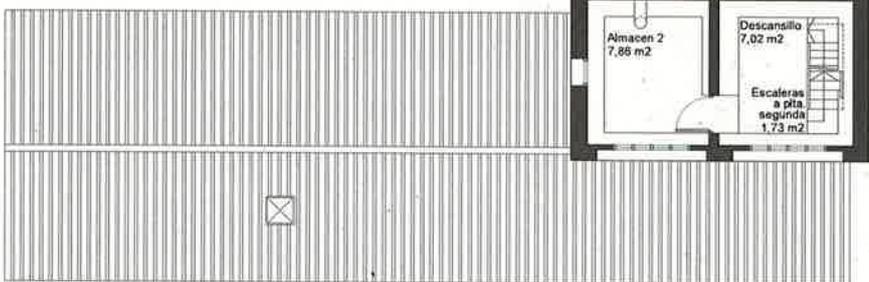
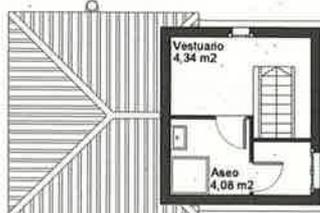
C. P. DE EDUCACION ESPECIAL
RINCON DE GOYA



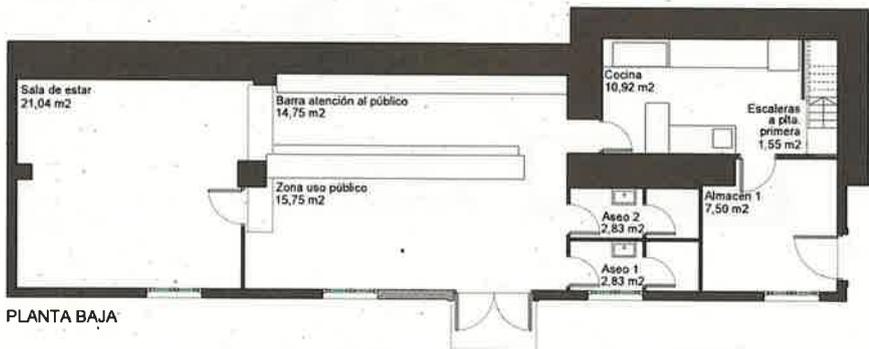
QUIOSCO BAR INFANTE
 Sup. P. Baja = 12592 m²
 Sup. P. 1+2 = 3978 m²
 SUP. construida edificio TOTAL = 16170 m²

EDIFICIO QUIOSCO

PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

EDIFICIO ALMACÉN + ASEO p.m.r.



PLANTA BAJA

PROPUESTA APROBADA EN LA SESIÓN DEL GOBIERNO DE ZARAGOZA DE

23 DIC. 2021

I.C. de Zaragoza, El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

