A L M A G R O

ANTEPROYECTO PARA ADECUACION DE BAR EN EL PARQUE MUNICIPAL "PASEO VIEJO DE LA FLORIDA"

E X C E L E N T I S I M O A Y U N T A M I E N T O

D I E G O C R E S P O L A R A
A R Q U I T E C T O T E C N I C O M U N I C I P A L

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 1 de 8

INDICE

1. MEMORIA.

1.1. AGENTES.

1.2. INFORMACIÓN PREVIA.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

2. PRESUPUESTO APROXIMADO.

3. CONCLUSIONES.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 2 de 8

1. MEMORIA

1.1. AGENTES.

Se redacta la presente Memoria Descriptiva por los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Almagro, como actuación preparatoria para la tramitación del expediente de concesión administrativa del uso privativo de bien inmueble municipal ubicado en el parque municipal "Paseo Viejo de la Florida" para uso y explotación de bar.

La definición y ejecución de las obras descritas requerirá la redacción del correspondiente proyecto de ejecución de adecuación/adaptación, correspondiendo al concesionario su presentación.

1.2 .INFORMACIÓN PREVIA.

-Necesidades a satisfacer.

Se redacta este anteproyecto para Adaptación del Bar del Parque Municipal en el Paseo Viejo de la Florida a fin de asegurar, antes de licitar la concesión, los trámites establecidos en los artículos 247 y 248 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Es objetivo del Ayuntamiento licitar la concesión para la adecuación y explotación de un bar en la zona verde situada en el Paseo Viejo de La Florida s/n, incluida en el suelo urbano consolidado, delimitada por el Paseo Viejo de La Florida y C/ Pablo Molina, y las zonas residenciales y de equipamientos públicos correspondientes con la Unidad de Actuación 6 y la Calle San Francisco.

El edificio existente estará destinado a uso recreativo de bar para todas aquellas personas que utilizan el área de esparcimiento que es el parque municipal.

-Otros factores, sociales, técnicos, económicos, medioambientales y administrativos considerados.

La solución técnica pretende armonizar la satisfacción de las necesidades sociales de uso planteadas con el cumplimiento de la normativa de aplicación, tanto la urbanística, artículo 48 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal según su redacción dada por la Modificación Puntual 1/2018 de las mismas, como la Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas y de ornato público en los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico y Zona de Respeto del Conjunto Histórico, por la influencia de las edificaciones de la C/ San Francisco (Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico-Artístico) así como del Convento de Santa Catalina, actualmente Parador Nacional de Turismo.

En el aspecto económico corresponderá al concesionario la inversión necesaria para la ejecución de las obras, así como los beneficios derivados de la explotación comercial.

Conforme a la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha las obras de referencia no se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental.

No se requiere realizar expropiaciones, dado que el emplazamiento de las obras se sitúa en una zona verde de titularidad municipal.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 3 de 8

- Justificación de la solución propuesta.

Se plantea un bar de uso recreativo vinculado a las zonas verdes de ocio y esparcimiento de la población, con las superficies anteriormente expuestas.

La superficie construida total del bar es de 143,95 m^2 más 25,19 m^2 de espacio libre con una ocupación total de 169, 14 m^2. El bar existente se distribuye en un espacio de una sola planta con la distribución interior de zona de servicio, zona de barra, aseo masculino y femenino, cocina y almacén.

El uso del bar será Uso Terciario Recreativo **permitido** según las Normas Subsidiarias y el anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Dado el uso público previsto de las instalaciones, todas ellas serán accesibles, conforme al Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, existiendo un itinerario accesible que comunica la entrada accesible con las zonas de uso público. No obstante, se tendrá en cuenta el Documento de Apoyo al Documento Básico SUA para la *Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.*

- Régimen de utilización y explotación de las obras.

Se plantea la financiación y ejecución de las obras necesarias por parte del licitador que resulte adjudicatario de la concesión, que previamente a la ejecución de las mismas deberá presentar el correspondiente proyecto de ejecución basado en la memoria aprobada y, sólo en el caso de que el pliego de cláusulas administrativas particulares lo autorice, podrá introducir las variantes que estime convenientes.

Los rendimientos de la explotación comercial corresponderán al licitador que resulte adjudicatario.

1.3 .DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE ADAPTACIÓN Y/O ADECUACIÓN.

- Cuadro de superficies.

SUPERFICIE CONSTRUIDA	143,95 m^2
SUPERFICIE EXTERIOR	25,19 m^2
TOTAL SUPERFICIE OCUPADA	169,14 m^2

- Descripción de las obras

Demoliciones

Se contempla el desmontaje del porche existente con chapa metálica así como el levantado de pavimentos, alicatados y demás trabajos afectados, así como el movimiento de tierras necesario para la correcta ejecución de las instalaciones.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 4 de 8

Adecuación completa e aseos

Esta actuación contempla la sustitución de los sanitarios, alicatados y pavimento, instalación de fontanería, saneamiento, dejando al mismo nivel el pavimento de los mismos con el resto del bar. Además, por tratarse de un edificio existente se deberá adecuar de forma efectiva uno de los aseos en lo relativo a la accesibilidad.

Adecuación completa de cocina

Esta actuación contempla la sustitución de alicatado y pavimento, instalación de fontanería, saneamiento dejando al mismo nivel el pavimento de l misma con el resto del bar así como las demás actuaciones necesarias que garanticen el cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias establecidas por la normativa sectorial sanitaria así como por la de protección contraincendios debido al riesgo que se genera en este tipo de local.

Instalaciones

- Electricidad: renovación completa de la instalación eléctrica desde la acometida.
- Iluminación normal y emergencia: disposición de luminarias necesarias para alumbrado normal así como las necesarias para la iluminación de emergencia.
- Ventilación: disposición de los sistemas de extracción en aseos, cocina y extracción de humos de cocina.
- Revisión y adecuación de saneamiento general: obras necesarias para adecuar arquetas, colectores, etc.
- Protección contra incendios: instalación de extintores, aplicación der revestimientos y/o pinturas intumescentes, etc.
- Instalación de campana extractora de acero inoxidable con los requisitos necesarios para el cumplimiento de extracción y de protección contra incendios junto con conducto metálico para la evacuación de humos de cocción; Instalación de fregadero de acero inoxidable con cumplimiento de requisitos higiénico-sanitarios determinados por la normativa sectorial.

Adecuación completa de barra

Esta actuación contempla la sustitución del mortero interior de la misma por un alicatado, nuevo pavimento, instalación de fontanería y saneamiento dejando al mismo nivel el pavimento de l misma con el resto del bar así como las demás actuaciones necesarias que garanticen el cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias establecidas por la normativa sectorial.

Albañilería y Revisión cubierta

Se contemplan los trabajos de albañilería necesarios para la ejecución de la obra así como los trabajos complementarios a las mismas necesarios para una correcta ejecución de las mismas.

Además, se contempla la revisión de la cubierta para la eliminación de goteras, sustituyendo las tejas rotas por otras de nueva aportación y de similares características a las existentes, así como la sustitución y/o reparación de las limahoyas existentes.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 5 de 8

Ventanas, vidrios, puertas, estructura de albañilería y Revisión cubierta

Sustitución de una de las puertas de los aseos; sustitución de ventanas del bar por carpinterías de madera o de aluminio con acabado autorizable por la Ordenanza de Condiciones Estéticas con vidrios dobles de espesor mínimo 6+12+6.

Reacondicionado de la estructura de madera existente en una de las fachadas mediante lijado, tratamiento fungicida e insecticida y posterior acabado con producto adecuados para la madera del tipo lasur.

Pintura exterior e interior

La pintura exterior se realizará con pintura plástica en color blanco desde la parte superior del zócalo hasta el alero y además se pintarán las puertas exteriores y rejas de ventanas en los mismos colores existentes con acabado mate.

La pintura interior (paramentos verticales y horizontales) se realizará mediante pintura plástica en color a elegir por la propiedad o por la Dirección Facultativa y será resistente a roces y manchas. Además, las carpinterías interiores que se encuentren pintadas se lijarán y se volverán a pintar en el mismo color. Se tendrá en cuenta que otras carpinterías que no se encuentran pintadas en este momento, se deberán lijar y lacar en color similar al resto de carpinterías.

Canalones, mosquiteras y varios

Los canalones a instalar serán de chapa de zinc con sección semicircular y las bajantes correspondientes serán también del mismo material.

Se instalarán mosquiteras en ventanas, especialmente en la cocina, en cumplimiento de la normativa de condiciones higiénico-sanitarias.

El apartado varios se refiere a la instalación de pequeños dispositivos o aparamenta necesarios para el correcto funcionamiento del bar (p. ejemplo: jaboneras, escobillas inodoro, etc.).

Gestión de Residuos

En este apartado se contempla el correcto tratamiento de los residuos generados en la obra (reutilización, valorización y depósito en centros de depósito de residuos).

Seguridad y Salud

En este capítulo se contemplan las medidas necesarias en materia de seguridad y salud de los trabajadores que ejecutan la obra en base a la normativa de seguridad y salud laboral vigente.

- **Justificación normativa urbanística.**

  - Artículo 48 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal según su redacción dada por la Modificación Puntual 1/2018.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 6 de 8

El apartado 2.1. del artículo 48 se refiere a las edificaciones y usos en zonas verdes y espacios libres, con la siguiente redacción:

"Las únicas edificaciones que podrán realizarse en las zonas verdes y espacios libres incluidos en el suelo urbano consolidado, son las vinculadas a los usos culturales, recreativos y deportivos y a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para apoyo de recreo de la población como kioscos para la venta de flores, prensa y productos típicos, casetas de bebidas y alimentos, etc. en ningún caso se superará la ocupación del 10 % de la superficie total de la zona verde. La altura de alero de las edificaciones objeto de concesión municipal no será mayor de cuatro metros."

	NORMATIVA URBANISTICA	**MEMORIA**
USO	Cultural, recreativo, deportivo y concesiones especiales como kioscos de flores, prensa, productos típicos, bebidas, alimentos, etc.	Bar
OCUPACIÓN	10 % de la superficie total de la zona verde	Ubicado en la Zona Verde de Protección 2a con una superficie de 17.828,25 m^2 según la MP NNSS aprobada el 23 de julio de 1997. 129,14m^2. < 1.782,80 m^2. (10 % de 17828,25 m^2.)
ALTURA ALERO	La existente	La existente

- <u>Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas y de ornato público de fachadas en los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico y Zona de Respeto del Conjunto Histórico.</u>

  El bar objeto de la memoria se ubica en suelo urbano con calificación Zona Verde 2a con influencia por proximidad de la Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico-Artístico, por lo que se deberá ajustar, en su caso, a la Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas de aplicación en la Zona de Respeto:

  Art. 4.1. Revestimiento de fachada: pintado en color blanco.
  Art. 4.3. Carpintería madera/metálica acabada en verde oscuro mate similar al existente.
  Art. 4.6. Canalones y bajantes: de sección semicircular los canalones y todo en chapa de zinc.
  Art. 4.8. Las unidades externas de climatización se ubican en la cubierta existente y se deben mimetizar para que el impacto visual sea lo más reducido posible.
  Art. 5. Cubierta inclinada a varias aguas con acabado en teja curva, existente.
  Art. 5.1. Alero tradicional con emboquillados, existente.
  Art. 7. Rótulo de letras sueltas metálicas acabadas en marrón oscuro mate.

2. PRESUPUESTO APROXIMADO.

Se incluye a continuación el presupuesto aproximado de la ejecución material de las obras por capítulos como corresponde a la fase previa de la concesión.

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 7 de 8

1 DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	**2.525,00**
2 ADECUACION COMPLETA DE ASEOS	**5.480,00**
3 ADECUACION COMPLETA DE COCINA.	**5.960,00**
4 INSTALACIONES (INCLUSO LEGALIZACIÓN)	
4.1 SUSTITUCION INSTALACION ELECTRICA COMPLETA.	8.500,00
4.2 ILUMINACION NORMA Y EMERGENCIA.	2.975,00
4.3 VENTILACION	1.125,00
4.4 REVISION Y ADECUACION SANEAMIENTO GENERAL.	1.750,00
4.5 PROTECCION CONTRA INCENDIOS.	450,00
4.6 CAMPANA ACERO Y FREGADERO CON GRIFERÍA EPSECIAL (ACER. INOXIDABLE)	4.520,00
Total 4 INSTALACIONES.....:	**19.320,00**
5 ADECUACION COMPLETA DE BARRA	**1.960,00**
6 ALBAÑILERIA Y REVSION CUBIERTA	**8.725,00**
7 VENTANAS, VIDRIOS, PUERTAS, ESTRUCTURA MADERA EXTERIOR	**7.500,00**
8 PINTURA EXTERIOR E INTERIOR	**2.180,00**
9 CANALONES, MOSQUIETERAS Y VARIOS	**2.370,00**
10 GESTION DE RESIUDOS	**625,00**
11 SEGURIDAD Y SALUD	**570,00**
Presupuesto de ejecución material	**57.215,00**
Suma	**57.215,00**
21% IVA	12.015,15
Total Presupuesto	**69.230,15**

3. CONSLUSIONES

Con todo lo anteriormente expuesto se considera suficientemente justificado el anteproyecto para construcción y explotación de kiosco en zona verde y se propone para su tramitación conforme a lo dispuesto en el art. 248 de la Ley de Contratos del Sector Público.

En Almagro, mayo de 2025.
Servicios Técnicos Municipales

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: wwyCRtLLdUG87W5LDpVN
Firmado por Arquitecto Técnico del Ayto. de Almagro DIEGO CRESPO LARA el 05/05/2025 12:48:56
El documento consta de 8 página/s. Página 8 de 8