

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA**

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En relación con el expediente de concesión administrativa de uso privativo del quiosco-bar nº 1 sito en el parque municipal de la urbanización del Quiñón de Seseña, bien calificado como de dominio público, la Técnico Municipal que suscribe, previo reconocimiento del bien objeto de la ocupación, emite el siguiente

INFORME

PRIMERO. Que el bien inmueble es un quiosco propiedad del Ayuntamiento de Seseña; está situado dentro de la parcela destinada a zona verde de la Urbanización del Quiñón. Dicha parcela tiene su acceso principal por la calle Francisco de Goya. Las características constructivas del quiosco se describen en el pliego de prescripciones técnicas anexo al presente informe (PPT).

SEGUNDO. Que la **VALORACIÓN** del dominio público, conforme a la valoración realizada en el PPT asciende a la cantidad de TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

TERCERO. Que el quiosco presenta un buen estado estructural, si bien precisa la realización de obras de reparación, tales como lijado, barnizado y/o pintado de las maderas, sustitución de las maderas que hacen de barra perimetral del quiosco, reposición de parte de la celosía superior, pegado y reposición, según el caso, de las piezas cerámicas del zócalo cerámico, así como revisión de las instalaciones de electricidad y fontanería y saneamiento.

Para posibilitar el uso y explotación del bien objeto del informe, el adjudicatario deberá dotar el quiosco con el mobiliario y la maquinaria precisa para su explotación. En este sentido, en el caso de que la explotación incluya la manipulación de alimentos y/o la realización de tapas o bocadillos, se considerará obligatorio desde el punto de vista sanitario, la instalación de un termo eléctrico o similar que proporcione agua caliente sanitaria, campana extractora de humos, y lavamanos de apertura no manual.

En Seseña a 20 de febrero de 2017

Fdo.: Ana Isabel Gómez Galán

-Arquitecta Municipal-

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO N° 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑON EN SESEÑA**

ANEXO I

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA
CONCENSION ADMINISTRATIVA DEL QUIOSCO Nº 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑON EN SESEÑA**

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA**

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente pliego tiene como objetivo la descripción de la situación, características constructivas y estado de conservación del quiosco municipal existente en el parque del Quiñón de Seseña, denominado nº 1, destinado a servicios, propiedad del Ayuntamiento de Seseña.

1.1.- Situación y descripción del quiosco.

El quiosco está situado dentro de una parcela calificada como zona verde dentro de la Urbanización del Quiñón en Seseña. Se trata de la parcela Zona Verde - 1 de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del SAU-El Quiñón. La parcela se encuentra delimitada al Noroeste por la autovía de peaje radial R-4 y al Suroeste por la propia urbanización del Quiñón; actúa como cinturón verde y barrera medioambiental del sector residencial. El acceso principal a la parcela se efectúa desde la C/. Francisco de Goya.

Dentro de la parcela se localizan, entre otras instalaciones, otros dos quioscos municipales. Las características fundamentales del quiosco objeto del presente documento son:

Está situado en el acceso principal al parque. Tiene planta rectangular, de dimensiones 4,15 x 1,95m. Tiene una altura libre mayor de 2,40m. La superficie aproximada del mismo es de 8,10m².

La localización exacta del quiosco viene reflejada en el plano de emplazamiento del anexo de documentación gráfica.

1.2.- Características constructivas y Estado de conservación.

Se trata de una construcción sencilla, prefabricada de madera, levantada sobre una losa de hormigón que hace las veces de cimentación del mismo. Todos los paramentos exteriores son de madera, con una cubierta inclinada también de madera autoprottegida por una lámina asfáltica.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO N° 1 DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA

El interior del quiosco se conforma en un único ámbito que responde a las necesidades funcionales de su uso, conectado con el exterior mediante huecos a media altura en sus cerramientos verticales, y que permite una atención al público a lo largo de los 360° de su perímetro. Estos huecos se cierran y abren por medio de contraventanas de madera; estas contraventanas cuando están abiertas actúan como elemento de sombra, y a su vez son las que cierran el quiosco y proporcionan la inaccesibilidad; el quiosco queda cerrado mediante el bloqueo de las contraventanas desde el interior, con una serie de cerrojos manuales. Tiene una única puerta de acceso, en uno de los paramentos.

En cuanto al capítulo de instalaciones, el quiosco cuenta con instalación de electricidad e iluminación básica. Así mismo, cuenta también con una sencilla instalación de fontanería y saneamiento que se traduce en la existencia de un punto de agua fría; su correspondiente desagüe; y un sumidero en el suelo, conectados a la red de saneamiento del parque.

El quiosco presenta un buen estado estructural, si bien precisa la realización de obras de reparación, tales como lijado, barnizado y/o pintado de las maderas, sustitución de las maderas que hacen de barra perimetral del quiosco, reposición de parte de la celosía superior, pegado y reposición, en su caso, del zócalo cerámico perimetral, así como revisión de las instalaciones de electricidad, alumbrado, fontanería y saneamiento.

1.3.- Manual de conservación y mantenimiento del quiosco.

Durante su funcionamiento el adjudicatario deberá atender a los trabajos propios de conservación y mantenimiento de este tipo de construcción.

Es necesario realizar un proceso de mantenimiento sobre todo en los elementos de madera expuestos permanentemente a los principales agentes degradantes (sol, humedad,...). Es por ello que se deben seguir los siguientes pasos para la conservación del módulo en general:

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1 DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑON EN SESEÑA

- Mantener la limpieza del módulo, procurando que no exista humedad permanente o bolsas de agua.
- En el quiosco se pueden aplicar los productos de limpieza habituales para desinfección.
- Las superficies interiores recubiertas con tableros laminados y melamínicas admiten la limpieza con los productos habituales a tal fin.

Revisado anual, aplicación de barnices protectores adecuados en paramentos exteriores, en interiores, puertas, ventanas y portalones. Se procederá a dar unas pasadas de lija para la limpieza de las impurezas. En caso de daños ocasionados por accidente o vandalismo habrá que reponer el fondo protector de poro abierto antes de proceder al barnizado de conservación. Posteriormente se aplicarán dos manos de protector elástico de capa gruesa al agua, siguiendo las especificaciones del fabricante sobre rendimiento del producto y los tiempos de secado. Se debe tener especial cuidado con las zonas inferiores de los paramentos y el canto inferior de estos.

En ningún caso se aplicarán barnices peliculares o marinos.

Todos los componentes y materiales utilizados en la construcción y fabricación de los interiores de los módulos han sido sometidos a procesos de protección para soportar el uso normal sin necesidad de la realización de ningún proceso de mantenimiento preventivo. Sin embargo, aquellas superficies barnizadas expuestas a la acción del sol y la humedad deben seguir el mismo proceso que las descritas anteriormente para las zonas exteriores.

El pincelado y lijado:

Con este sistema se pretende no solo pintar la madera, si no que procedemos a impregnarla debidamente con la dosis de protector mínima que se prescriba. Es un sistema idóneo para tableros de poco espesor que no estén en contacto con el suelo y no sufran desgastes mecánicos. También es muy útil como complemento de otros sistemas de impregnación en maderas ya puestas en servicio.

Para la preparación óptima es necesario desbastar la superficie con un papel de lija de grano medio, eliminando los repelos hasta conseguir una superficie lisa al

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO N° 1 DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA

tacto, realizando el lijado siempre a favor de veta. Posteriormente se procederá a la eliminación del polvo generado con un cepillo. Es también importante lijar suavemente entre cada una de las manos de aplicación, mejorando el acabado y la adherencia entre las capas.

Los protectores de acabado además de dar color a la madera dan protección frente a los rayos UV y los agentes de la intemperie.

INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y FONTANERIA

Todos los módulos multiusos llevan incluida la instalación básica de electricidad, del mismo modo que aquellos que disponen de aseo, como es el caso, incluyen las instalaciones interiores de fontanería y saneamiento.

Instalación eléctrica.

Para asegurar el correcto uso de las instalaciones a lo largo del tiempo es necesario realizar un adecuado mantenimiento de estas. En el caso de la instalación eléctrica la reposición de los elementos que puedan sufrir desperfectos por uso incorrecto o desgaste y las pruebas de corte en el interruptor diferencial al comenzar la temporada de uso es suficiente para su revisión y mantenimiento. Si bien la instalación se suministra preparada para una potencia máxima de aprox. 5'5 Kw, cualquier modificación de la instalación suministrada o el uso incorrecto de ésta correrá a cargo del propietario de la instalación y será el instalador de estas modificaciones el que tenga que asegurar la calidad del trabajo realizado, así como sus posibles repercusiones sobre el resto de la instalación.

INSTALACION DE FONTANERIA Y SANEAMIENTO

El mantenimiento de la instalación de fontanería y saneamiento es más acusado debido a que se presta con más facilidad a un uso inadecuado o condiciones más agresivas. Así se deben limpiar los conductos, los mecanismos y realizar la sustitución de los filtros de los grifos que no estén en condiciones de funcionamiento al inicio de cada temporada.

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1 DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA

MANTENIMIENTO DE HERRAJES

Exterior

Los amarres deben tener un especial cuidado, más aun en zonas de humedad o proximidad al mar, siendo necesaria la eliminación de oxido con un cepillo de alambre y posteriormente aplicar una capa con un spray de galvanizado en frio. Es importante mantener la constante limpieza y lubricación de los mecanismos exteriores, ya que son los que sufren en gran medida los agentes ambientales. Se ha tenido en cuenta a la hora del diseño la inclusión de tornillería anti vandálica para la sujeción de todos los elementos exteriores susceptibles de ser sustraídos o desmontados. Al igual que las revisiones fijadas para al barnizado exterior e interior de la madera y tableros, se deben mantener un plazo en herrajes con una periodicidad bianual pero se recomienda su revisión anual.

Interior

Todos los herrajes empleados en el interior de los módulos están acabados en acero inoxidable y la tornillería bricomatizada. Así se garantiza un bajo mantenimiento de los mismos, no obstante deben limpiarse y lubricarse periódicamente.

CUBIERTA EXTERIOR

La cubierta ha sido diseñada para dar suficientes garantías de protección en ambientes agresivos gracias al carácter de durabilidad con el que se ha dotado al conjunto. La impermeabilización y acabado final del conjunto se realiza con placas asfálticas fijadas a calor y reforzadas con grapas de acero inoxidable. Recubiertas ambas caras con mástico bituminoso y con acabado exterior de gránulos minerales tintados con color y acabado con arena, resistente a la radiación ultravioleta, a la humedad, a los impactos y agresiones, además de no necesitar mantenimiento ni reposición. Gracias a dicha composición se garantiza su durabilidad en el tiempo.

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA**

2.- VALORACIÓN

Finalidad de la Valoración

La finalidad de la Valoración es determinar el valor de la edificación, para estimar el coste de reposición.

Características del entorno.

La parcela objeto de valoración se localiza dentro del núcleo urbano de Seseña, en la provincia de Toledo. Se trata de un municipio sometido recientemente a un rápido crecimiento, con una población censada que ronda los 23.500 habitantes, cuya actividad económica principal es la industrial, propiciada por su excepcional situación en la corona sur de Madrid, y a sólo 36 Km. de la capital, junto a la carretera nacional IV, Madrid-Cádiz.

El entorno en el que se localiza el terreno es eminentemente urbano, situándose en un área de población de nuevo desarrollo, con un nivel de renta medio; el entorno más cercano, al parque es un área residencial, que está caracterizado por edificaciones destinadas a usos principalmente residenciales, de calidad media, conformada por bloques de viviendas que forman manzana cerrada con una altura entorno a las 10 plantas.

Normativa urbanística.

La ordenanza de aplicación a la parcela en donde se localizan los quioscos objeto del presente informe es la Ordenanza 7 –Espacios Libres- de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del SAU El Quiñón de las NN.SS. de Seseña.

2 VALORACION

Al objeto de obtener el valor de lo construido, se opta por aplicar el coste de referencia fijado por el Colegio Oficial de Arquitectos de castilla La mancha, en su actualización para el año 2016:

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA**

$$\mathbf{Cr = M \times Cm \times Ca \times Cc \times Ch}$$

Cr: Coste de Referencia

M: Módulo de referencia: 350€

Cm: Coef. s/. tipo de edificación: 1,25 (bar económico)

Ca: Coef. de área geográfica: 0,90 (Seseña)

Cc: Coef. de calidad: 0,90 (coste reducido)

Ch: Coef. por rehabilitación: 1 (no rehabilitación)

$$\mathbf{Cr: 350 \times 1,25 \times 0,90 \times 0,90 \times 1 = 354,375 \text{ €/m}^2}$$

A la vista del tipo de construcción se considera que el m2 construido de edificaciones similares, está en 354,375 €/m2

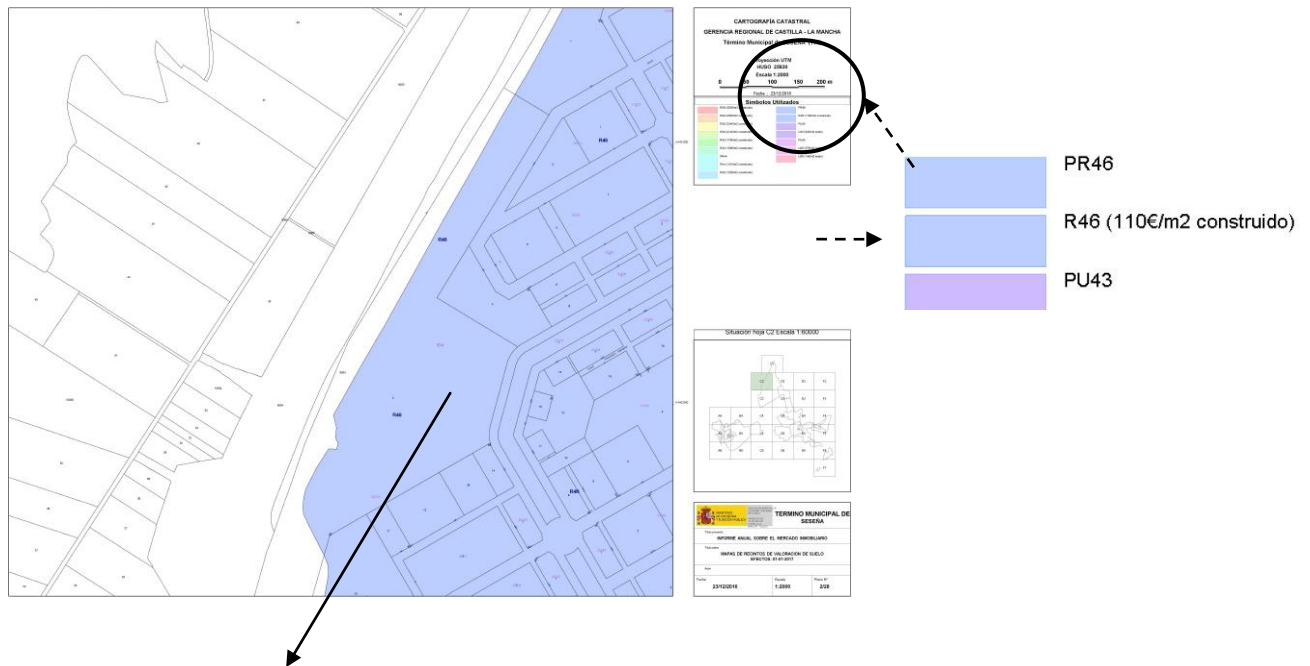
$$8,10 \text{ m}^2\text{c} \times 354,375 \text{ €/m}^2\text{c} = \mathbf{2.870,44 \text{ €}}$$

El valor estimativo del quiosco asciende a la cantidad de DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO.

Con respecto al **valor del suelo** que va a ocupar el bien se opta por recurrir al Informe Anual sobre el Mercado Inmobiliario de Castilla La Mancha, elaborado en Noviembre de 2014 por la Gerencia Regional del Catastro de Delegación de Economía y Hacienda en Castilla-La Mancha en Toledo, se comprueba que la parcela pertenece al recinto de valoración U50, al que se asigna un valor unitario del suelo de 14 €/m2.

A continuación se muestra el Mapa de Recintos de Valoración elaborado por la Dirección General del Catastro que corresponde a Seseña y en concreto a la zona geográfica de la parcela de referencia, y en el que se determina el tipo de recinto asignado a la misma:

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1 DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑÓN EN SESEÑA



El inmueble objeto de valoración se trata de un recinto tipo R46, cuyo valor de repercusión de suelo es de 110€/m²c.

Si se aplica la cifra anterior a la superficie edificada del bien, se obtienen el siguiente **valor del suelo**:

$$110 \text{ €/ m}^2 \times 8,10 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{891 \text{ €}}$$

La suma del valor del quiosco y del suelo que ocupa hace un total de TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.

$$\mathbf{2.870,44 \text{ €} + 891 \text{ €} = 3.761,44 \text{ €}}$$

Valoración uso del inmueble

Realizado un estudio de mercado a través de internet de los alquileres de locales a pie de calle, que es la búsqueda más cercana que se ha podido realizar en relación con el establecimiento que nos ocupa, se comprueba que presentan un precio medio de **3,89 €/m²**.

**CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑON EN SESEÑA**

Aplicado a los **8,10 m2** del quiosco, resulta un valor medio de **31,51 € mensuales**.

Y con los planos que se acompañan, se considera suficientemente definido el presente anexo, en Seseña a 20 de febrero de 2017.

Fdo.: Ana Isabel Gómez Galán
-Arquitecta Municipal-

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO PRIVATIVO DEL QUIOSCO Nº 1
DEL PARQUE MUNICIPAL DEL QUIÑON EN SESEÑA

PLANOS
