



## 1. IDENTIFICACIÓN

Nº Acervo. Subsistema de Uso Público 376  
Tipo de equipamiento A.R. / K.B.  
Denominación Puerto Lobo  
Espacio natural protegido Parque Natural de la Sierra de Huétor  
Término municipal y provincia Viznar (Granada)  
Dirección postal Ctra. Gr-3101 Km 7,9 (Ctra. De Viznar a Puerto Lobo)  
Coordenadas UTM Huso 30 Abscisa = 452525.00 m E; Norte = 4121377.00 m N

Información catastral:  
Polígono / Parcela / Subparcela 1 / 8 / -  
La Sierra. Viznar (Granada)  
Referencia catastral 18193A001000080000SK  
Titular Junta de Andalucía

Catálogo de Montes Públicos:  
Matrícula GR-11002-JA  
Nombre Puerto Lobo

## 2. FICHA TÉCNICA

Año construcción (catastro): 2001  
Arquitecto Sin datos  
Ejecución de la obra 2002

## 3. DESCRIPCIÓN

Disponibilidad actual:  
Accesibilidad universal S  
Alojamiento N  
Aparcamiento S  
Tienda S  
Bar / Cafetería S  
Restaurante N  
Aseos públicos S

### 3.1. Emplazamiento e integración paisajística

El kiosco se encuentra en el área recreativa del mismo nombre, situada a la entrada del Parque Natural Sierra de Huétor, a unos dos kilómetros de Viznar, pudiendo accederse por una carretera local directamente desde el núcleo urbano o por la autovía A-92 tomando la salida 253 de El Fargue-Huétor Santillán. Pese a la proximidad al municipio, la instalación se encuentra en plena naturaleza, en una zona montañosa, a 1.260 metros de altitud.

El terreno pertenece al municipio de Viznar, y se sitúa dentro del ámbito del Parque Natural de la Sierra de Huétor, muy próximo al Centro de Visitantes Puerto Lobo. Este terreno, ha sido clasificado por las normas subsidiarias de planeamiento de Viznar como suelo no urbanizable, dentro de la categoría de *Zonas Incluidas en Espacios Naturales Protegidos*, con calificación del suelo como *No Urbanizable con Protección Especial Integral*.

### 3.2. Programa funcional

La edificación se sitúa sobre una parcela delimitada con una superficie de 40.223 m<sup>2</sup>, de los cuales corresponden al kiosco-bar 82.16 m<sup>2</sup>.

|                            |                                |   |                |
|----------------------------|--------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 1 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3i7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |



El inmueble de un estilo constructivo funcional, integrado en el entorno, sirve de apoyo al área recreativa.

Se distribuye en dos alas separadas por un patio. En una de ellas se ubican la cocina, zona de barra y salón – comedor, y en el otro ala se ubican los aseos dotados de servicios básicos, los cuales se encuentran separados para las personas usuarias.

El área recreativa cuenta con numerosos merenderos, barbacoas y fuentes.

### 3.3. Sistemas constructivos

La estructura aparentemente está realizada con muros de mampostería y la cubierta es a cuatro aguas de tejas curvas cerámicas. Los cerramientos están enfoscados y pintados.

### 3.4. Cuadro de superficies (m<sup>2</sup>)

Distribución actual:

| Dependencia                          | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Barra - Salón - comedor              | 32,67                        |
| Cocina del Bar                       | 15,18                        |
| Aseos Masculinos                     | 9,43                         |
| Aseos Femeninos / Movilidad reducida | 13,67                        |
| <b>Superficie útil</b>               | <b>70,95</b>                 |
| Zona del Bar                         | 56,09                        |
| Zona de Aseos                        | 26,07                        |
| <b>Superficie construida</b>         | <b>82,16</b>                 |
| Patio                                | 23,25                        |
| Zona de residuos                     | 5,00                         |

## 4. Instalaciones, situación y necesidades actuales

- Actualmente el equipamiento carece de licencia.

Los cálculos considerados como inversión obligatoria para la obtención de la licencia son una estimación, siendo responsabilidad del nuevo adjudicatario el comprobar en el ayuntamiento los trámites a realizar para garantizar el cumplimiento de la normativa asociada a la licencia final que solicite.

- AMAYA tiene previsto acometer las siguiente actuaciones encaminadas a mejorar la prestación de los distintos servicios:
  - Reparación de la cobertura de tejas que se encuentran en mal estado y limpiado de esta.
  - Sustitución del alicatado de la cocina que se encuentra en malas condiciones.
  - Reparación y pintado de los paramentos interiores y exteriores de los aseos.
  - Pintado de la cerrajería y carpintería de madera.
  - Colocación de la puerta del aseo accesible y sustitución de otras de las puertas de los aseos que se encuentra deteriorada.
  - Sustitución de los elemento deteriorados de los sanitarios
- Se consideran parte de las infraestructuras:

|                            |                               |   |                |
|----------------------------|-------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                               | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 2 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxy97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |



- Kiosco restaurante
- Instalaciones asociadas y contempladas en la tabla siguiente

**Interior (correspondencia con estudio de viabilidad, apartado 3.1):**

1. Necesidad obtención de la documentación legal de las infraestructuras para su correcto funcionamiento: **(Legalización = 4.233,40 €)**
  - Elaboración del proyecto de apertura y actividad para la obtención de las licencias atendiendo a las actividades a desarrollar, incluyendo las obras necesarias de adecuación. **(Licencias = 3.687 €)**
  - Revisiones obligatorias por OCA (inicial). **(OCA = 246,40 €)**
  - Certificado energético. **(Certificado = 300€)**
2. Necesidad de dotar la cocina del mobiliario necesario para su funcionamiento, incluyendo todas las obras necesarias: **(Cocina = 9.890,00 €)**
  - Dotación de la cocina (muebles, electrodomésticos, etc.).
  - Menaje (cubertería, cristalería, etc.).
  - Calentador eléctrico instantáneo (ACS).
3. Necesidad de adecuar y dotar el salón de las instalaciones necesarias para su uso: **(Salón = 7.100 €)**
  - Equipo de climatización (tipo split) con bomba de calor para una superficie de 35 m<sup>2</sup>.
  - Dotación del salón y la barra de mobiliario: mesas, sillas, taburetes, lavavajillas, fregadero, maquina de hielo, cafetera, menaje, etc. (esta inversión será recuperable).

**Exterior (correspondencia con estudio de viabilidad, apartado 3.1):**

1. Dotación de los elementos necesarios para poder dar el servicio de restauración, formado por mesas (≥ 20), sillas (≥ 80), parasoles (≥ 10) e iluminación. **(Dotación exterior = 5.746,50 €)**

**Todas las inversiones deberán estar ejecutadas antes de la puesta en marcha de los servicios.**

- \* Los mantenimientos de instalaciones asociadas a las mejoras, no se han considerado en el cálculo de la concesión por ser opcional, pero serán obligatorios si se opta por una opción u otra. Del mismo modo, la decisión de escoger una mejora u otra podrá tener repercusión en los costes medios de suministros tenidos en cuenta en los cálculos de la concesión.
- \* Las instalaciones recogidas tanto en inversiones como mejoras podrán ser sustituidas por otras similares, siempre y cuando el fin sea el mismo y este aprobada por la AMAyA.
- \* Siempre que se haga un cambio y/o mejora de las instalaciones o de la envolvente del equipamiento se deberá de aportar el certificado energético con dichas modificaciones.
- \* Todos los costes relativos a suministros y mantenimientos normativos que surjan durante la duración de la concesión y no se hayan previsto en el presente documento, serán a cargo de la empresa adjudicataria.

|                            |                                |   |                |
|----------------------------|--------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 3 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |



|                | INSTALACIONES   | DESCRIPCIÓN   | ACTUACIONES NECESARIAS ACTUALMENTE   |
|----------------|---|---|--|
| SUMINISTROS    | Electricidad  | Contrato a través de REDEJA (Tarifa 2.0TD)  | Seguimiento y control energía consumida  |
|                | Agua  | Aljibe (procedente manantial)   | Seguimiento y control agua consumida   |
|                | Gas   | Bombonas (cocina)   | Seguimiento y control gas consumido  |
|                | Teléfono y/o datos                                    | Corporativo   |  |
|                | Combustible (pellets - hueso)                         | Suministro de biomasa para la estufa del equipamiento   | Seguimiento y control pellets consumido  |
|                | Recogida de residuos                                  | Tasa municipal  |  |
| MANTENIMIENTOS | Depuración  | Depuradora de oxidación total con separador de grasas, compartida con el Centro de Defensa Forestal.<br>Licencia de vertido para 80 h.eq. | Vaciado de separador de grasas tantos como sean necesarios.<br>Quincenalmente con medios propios.<br>Cuatrimestralmente por empresa autorizada.<br>Analítica anual.<br>Vaciado de lodos tantos como sean necesarios. |
|                | Climatización / Calefacción                           | Splits (<70Kw.)<br>Estufa de pellets  | Con medios propios<br>Una vez por temporada  |
|                | Gas   | Bombonas (cocina)   | Semestralmente con medios propios.<br>Cada 5 años por empresa instaladora autorizada   |
|                | Agua  |   | Analítica potabilidad anual  |
|                | Electricidad  |   | OCA BT caducada desde 14/07/2020   |
|                | Baja tensión - emergencias                            |   | Semestral con medios propios<br>Anual por empresa autorizada<br>OCA cada 5 años  |
|                | Grupo emergencia - electrógeno                        |   | NO PROCEDE   |
|                | Pararrayos  |   | NO PROCEDE   |
|                | Toma de tierra  |   | Semestral con medios propios<br>Anual por empresa instaladora autorizada<br>OCA cada 5 años.   |
|                | Alta tensión (transformador) / Línea                  |   | NO PROCEDE   |
|                | Elementos de seguridad: extintores y alarma seguridad | La alarma se instalará por cuenta del adjudicatario si lo considera oportuno.<br>Extintores   | Extintores trimestralmente con medios propios.<br>Extintores anualmente por empresa autorizada.<br>La alarma según norma   |
|                | Cloración   | Clorador automático compartido con el Centro de Defensa Forestal y el Centro de Visitantes  | Mensual por empresa mantenedora (incluido productos de cloración)  |
|                | Legionella  | Depósitos sin aerosoles (AF - clorador)<br>Compartido con el Centro de Visitantes.  | Control interno según protocolo Agencia<br>Analítica anual y limpieza depósito si diera positiva.  |
|                | Desratización, Desinfección y Desinsectación          |   | Mantenimiento periódico según diagnosis de empresa autorizada  |

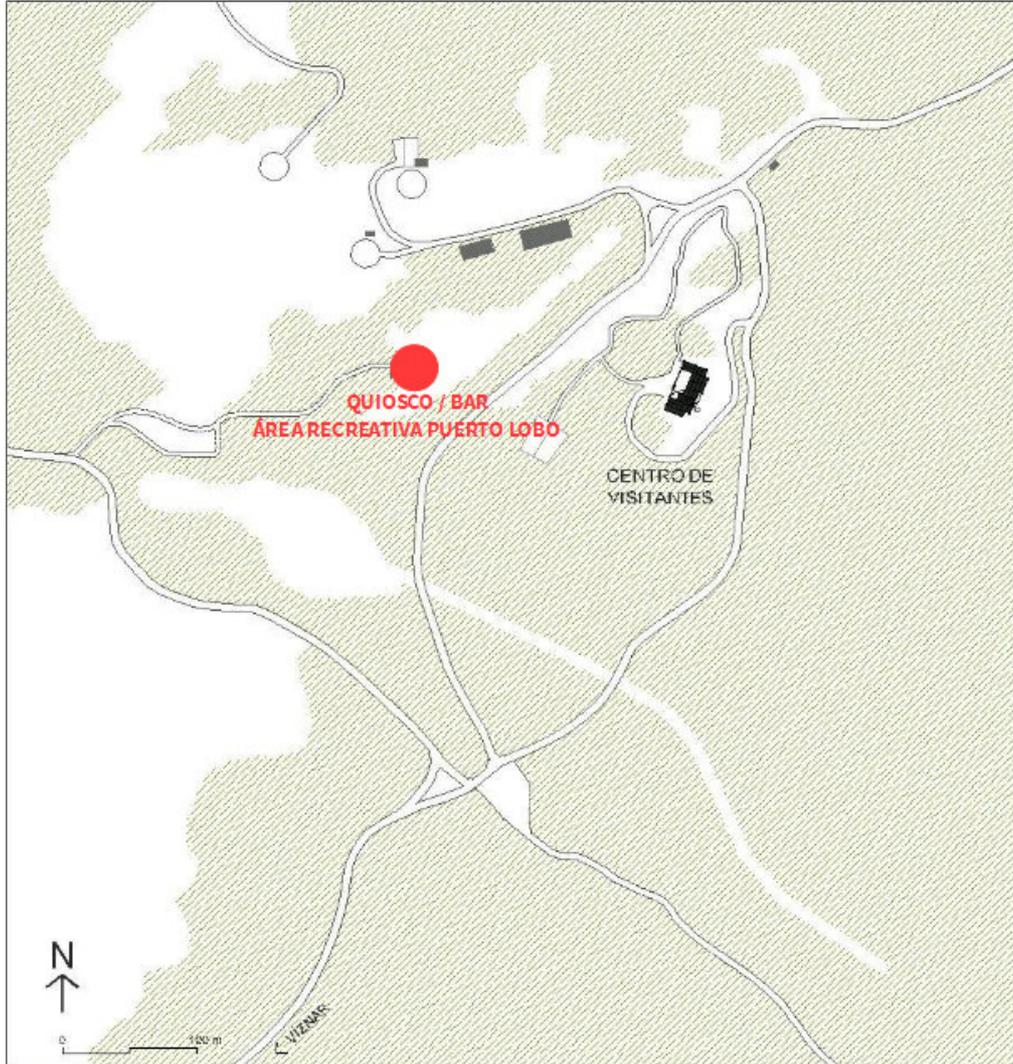
|                            |                               |   |                |
|----------------------------|-------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                               | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 4 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwyp97YFB3I7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |



## 5. Documentación planimétrica



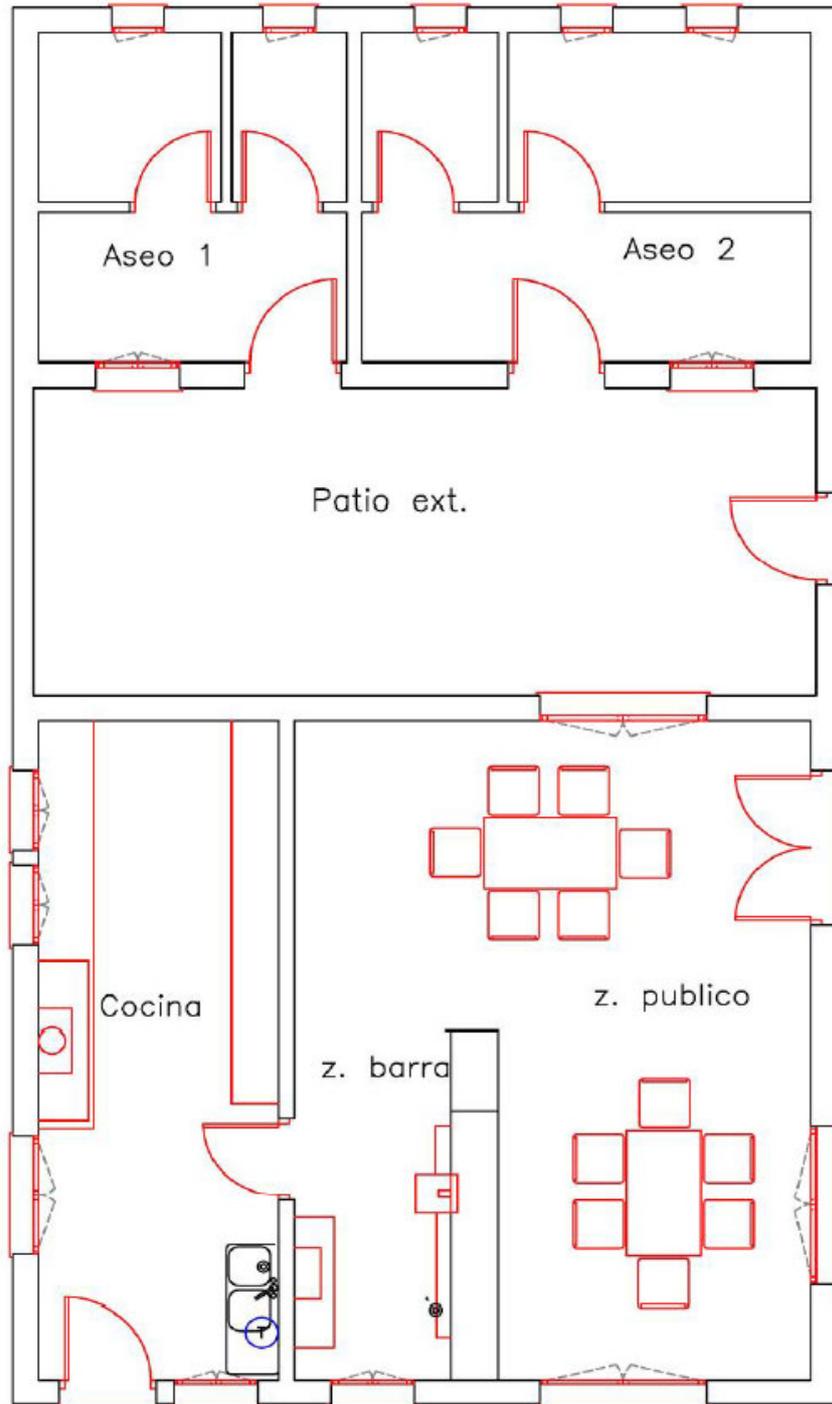
### 1. Situación



### 2. Localización

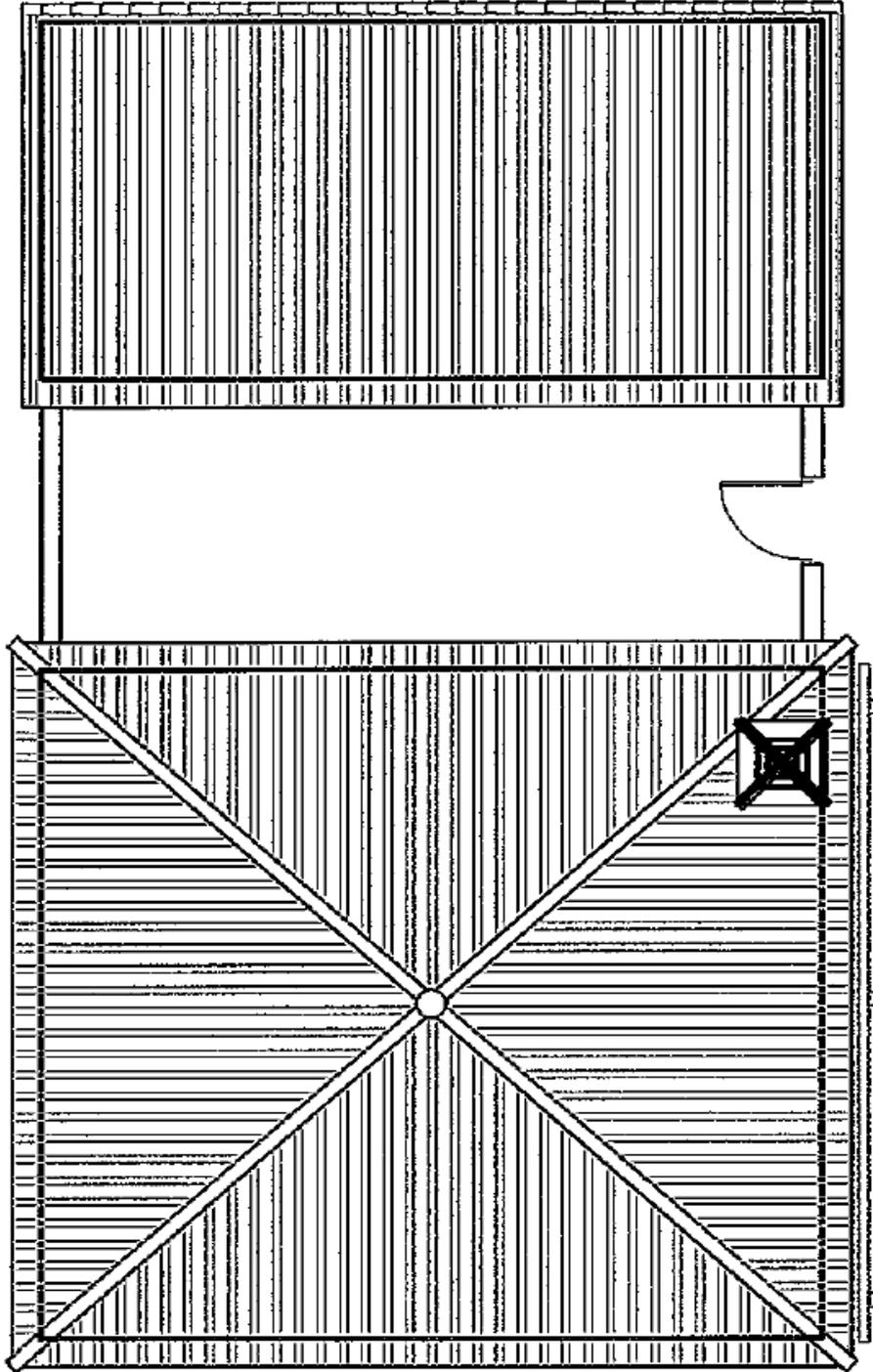
|                            |                               |   |                |
|----------------------------|-------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                               | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 5 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |





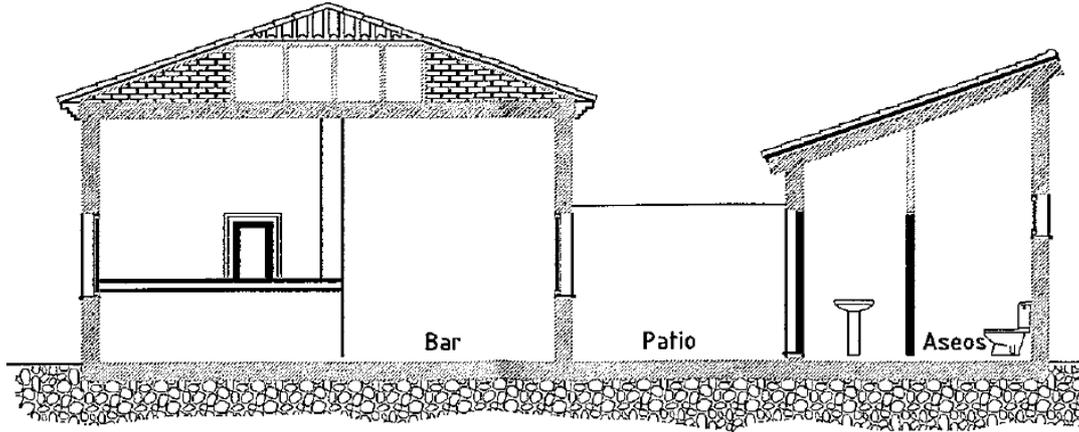
4. Planta actual

|                            |                                |   |                |
|----------------------------|--------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 7 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |



5. Cubierta

|                            |                                |   |                |
|----------------------------|--------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 8 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |



6. Sección



**Rojo:** Kiosco - Restaurante Puerto Lobo

**Verde:** Terraza

**Marrón:** Zona exterior / parking

7. Límites de las instalaciones que entran en esta concesión de servicios

La zona de aparcamiento se incluye en la concesión a efectos de mantenimiento y limpieza, sin considerarse en ningún caso, como un área de uso exclusivo para las personas usuarias del kiosco.

|                            |                                |   |                |
|----------------------------|--------------------------------|---|----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 9 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                |



## 6. Fotografías



1. Vistas de entrada cocina y bar



2. Vista entrada patio y aseos

|                            |                                |   |                 |
|----------------------------|--------------------------------|---|-----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 10 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |



3. Vista exterior

|                            |                                |   |                 |
|----------------------------|--------------------------------|---|-----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 11 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |



## 7. Inventario del mobiliario existente

Contenido: no incluido

Continente: sanitarios, carpinterías, instalaciones asociadas y el extractor de humos cocina profesional.

|                            |                                |   |                 |
|----------------------------|--------------------------------|---|-----------------|
| MARIA TERESA ZURITA GARCIA |                                | 07/06/2023 14:33:46   | PÁGINA: 12 / 12 |
| VERIFICACIÓN               | NJyGwxyp97YFB3l7h30MAQMNP64K9A | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a> |                 |