

ESTIU



INFORME DE:

**ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS
PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS
INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES
EN LA PLAYA DE ALCÚDIA.**

BALNEARIO N°3

BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)



Marzo de 2015



ÍNDICE

1	ANTECEDENTES Y OBJETO	2
1.1	Antecedentes	2
1.2	Objeto.....	2
2	INSPECCIONES REALIZADAS	2
2.1	Edificación y obra civil	2
2.2	Instalaciones de gas y baja tensión	2
3	ESTADO ACTUAL DEL BAL-03 (ANTIGUO BALNEARIO 2).....	3
3.1	Anomalías detectadas en edificación y obra civil.....	3
3.2	Anomalías detectadas en instalaciones	3
4	ACTUACIONES NECESARIAS PARA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DEL BAL-03 (ANTIGUO BALNEARIO 2)	4
4.1	Actuaciones necesarias para la subsanación de anomalías	4
4.2	Presupuesto estimado de las actuaciones	5

ANEJO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEJO 2. VALORACIÓN ECONÓMICA

ANEJO 3. PLANO DE PLANTA DE LA INSTALACIÓN



1 ANTECEDENTES Y OBJETO

1.1 Antecedentes

El presente informe forma parte de los trabajos auxiliares previos para la confección de un PROYECTO DE INSTALACIONES DE TEMPORADA COMPLETO Y REFUNDIDO PARA EL CONJUNTO DE INSTALACIONES DE LAS PLAYAS DE ALCÚDIA.

Concretamente, se refiere a los KIOSKOS Y BALNEARIOS NO DESMONTABLES, y en particular a la instalación denominada BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2).

1.2 Objeto

Con motivo de la finalización del plazo de concesión del servicio de explotación del BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2) de las Playas de Alcúdia, el presente informe tiene por objeto describir y evaluar el estado actual del mismo, incluyendo tanto la edificación y la obra civil como las instalaciones.

El informe también pretende establecer y valorar económicamente las actuaciones mínimas necesarias para permitir la puesta en servicio y apertura al público del BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2) en unas condiciones de seguridad, funcionalidad, estética y calidad adecuadas, teniendo en cuenta que debe ofrecer un servicio óptimo a un turismo de calidad, cumplimentando todas las disposiciones reglamentarias vigentes.

2 INSPECCIONES REALIZADAS

2.1 Edificación y obra civil

En el mes de febrero de 2015 la empresa EQUIPO ESTIU ha realizado la inspección visual del BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2), con el fin de detectar las posibles anomalías que condicionen o impidan la apertura y puesta en servicio de la instalación.

Concretamente, las observaciones realizadas por EQUIPO ESTIU se refieren a los elementos que constituyen la edificación y la obra civil.

2.2 Instalaciones de gas y baja tensión

Por otra parte, en el mes de marzo de 2015 el Organismo de Control Autorizado (OCA) SGS TECNOS ha realizado la inspección de las instalaciones de gas y de baja tensión del balneario, también con el fin de detectar las posibles anomalías que condicionen o impidan la apertura y puesta en servicio de la instalación.



3 ESTADO ACTUAL DEL BAL-03 (ANTIGUO BALNEARIO 2)

3.1 Anomalías detectadas en edificación y obra civil

La inspección visual realizada por EQUIPO ESTIU ha puesto de manifiesto las siguientes deficiencias en la edificación y la obra civil del BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2):

- Viguetas y bovedillas en zona reparada de cubierta sin pintar
- Solado en zona de mesas puntualmente deteriorado
- Solado en zona de cocinas y baños deteriorado
- Fachada de madera deteriorada en superficie (pintura)
- Fachada de madera dañada puntualmente (carpintería)
- Alicatados deteriorados en cocina, baños y cuarto de basuras
- Pintura desconchada en el frontal exterior de la plataforma de la terraza
- Marcos de puertas interiores en mal estado
- Cerraduras de algunas puertas deterioradas
- Cerramiento de aluminio en terrazas desajustado
- Inodoros y urinarios en mal estado (incluso un urinario que falta)
- Espejos deteriorado en baños
- Falta de porta-rollos, seca-manos y dispensador de jabón en baños
- Botiquín de primeros auxilios roto
- Cables vistos en fachadas, paredes o techos
- Puntos de luz sin bombillas, sin carcasa, etc
- Armario del grupo de presión en mal estado
- No existe cuarto higiénico accesible según el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas

3.2 Anomalías detectadas en instalaciones

La inspección reglamentaria de la instalación eléctrica de baja tensión (según el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto) del balneario resulta **CONDICIONADA**, con 12 defectos calificados como graves y 7 defectos como leves, según se desprende del certificado n°:07/05/0062/15 redactado por SGS.

Al tratarse de una inspección periódica, los defectos deben corregirse lo antes posible, y siempre dentro de un plazo máximo de 6 meses desde la primera inspección. Se deberá realizar una nueva inspección por la misma OCA para verificar la correcta subsanación de los defectos.

Por otra parte, de la inspección reglamentaria de la instalación de gas (según el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio) del balneario resulta que éste **NO CUMPLE** con la normativa vigente, habiéndose detectado al menos 14 patologías distintas, según se desprende del informe n°:166055/03/15 redactado por ICISA.



4 ACTUACIONES NECESARIAS PARA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DEL BAL-03 (ANTIGUO BALNEARIO 2)

4.1 Actuaciones necesarias para la subsanación de anomalías

Una vez identificadas en la inspección las deficiencias presentes en el BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2), se procede a la definición de las actuaciones necesarias para su subsanación, que como mínimo son:

- Pintado de viguetas y bovedillas en zona reparada de cubierta
- Reposiciones puntuales de solado en zona de mesas
- Reposiciones puntuales de solado en zona de cocinas y baños
- Tratamiento superficial y pintado de fachada de madera
- Reparaciones puntuales de carpintería en fachada de madera
- Reposición de alicatados deteriorados en cocina, baños y cuarto de basuras
- Pintado del frontal exterior de la plataforma de la terraza
- Reparación y pintado de marcos de puertas y puertas interiores
- Sustitución de cerraduras en algunas puertas
- Pintado del cerramiento móvil de la barra
- Ajuste del cerramiento de aluminio en terrazas
- Sustitución de botiquín de primeros auxilios y renovación del contenido
- Reparación de inodoros y urinarios, incluso la reposición de tapas desaparecidas o rotas y la sustitución de las unidades completas que se encuentran en peor estado
- Sustitución de espejos deteriorado en baños
- Instalación de nuevos porta-rollos, seca-manos y dispensadores de jabón en baños
- Adaptación del almacén existente en los servicios higiénicos públicos como cuarto accesible según el Decreto 110/2010.
- Subsanación de los defectos observados en la instalación eléctrica de baja tensión, de acuerdo con lo recogido en el certificado de SGS. Adaptación de la instalación actual a las disposiciones del RD 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, incluso las inspecciones técnicas, informes de OCA y tramitaciones que sean pertinentes.
- Subsanación de las patologías observados en la instalación de gas, de acuerdo con lo recogido en el informe de ICISA. Adaptación de la instalación actual a las disposiciones del RD 919/2006 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, o bien para una nueva instalación de gas, incluso las inspecciones técnicas, informes de OCA y tramitaciones que sean pertinentes.
- Reconducción de cables actualmente vistos en fachadas, paredes o techos, por zonas interiores, o bien canalización de los mismos en canaleta de estética integrada.
- Acondicionamiento y puesta a punto del alumbrado interior y exterior: sustitución de bombillas, carcasas, interruptores, etc



- Adaptación del resto de instalaciones (abastecimiento, ACS, saneamiento, protección y lucha contra incendios, dispositivos de emergencia, extracción de humos, etc) a la normativa vigente, incluso sustitución de armarios, grupo de presión, tuberías, válvulas, etc si es necesario

Estas actuaciones se consideran mínimas para permitir la apertura al público y la puesta en servicio del BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2) en condiciones de seguridad, funcionalidad, estética y calidad adecuadas, sin perjuicio de que se lleven a cabo actuaciones adicionales para mejorar aún más la imagen general del conjunto.

4.2 Presupuesto estimado de las actuaciones

El presupuesto de contrata estimado para llevar a cabo las actuaciones encaminadas a subsanar las deficiencias identificadas y permitir la apertura y la puesta en servicio del BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2), asciende a la cantidad de OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (81.314,31 €), que con el 21% de IVA suma un total de **NOVENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (66.994,30 €)**.

El detalle de la valoración económica que justifica este presupuesto de incluye en el Anejo 2.

Palma, marzo de 2015.

Fdo. Manuel Velasco Maíllo
(I.C.C.P. col. nº3.111)

Fdo. Benicia A. Luis González
(I.C.C.P. col. nº15.480)



INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN
SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)

ANEJO 2

ANEJO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



VISTAS DEL EXTERIOR





INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN
SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)
ANEJO 1
-2-







INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN
SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)
ANEJO 1

-4-





INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN
SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)
ANEJO 1
-5-





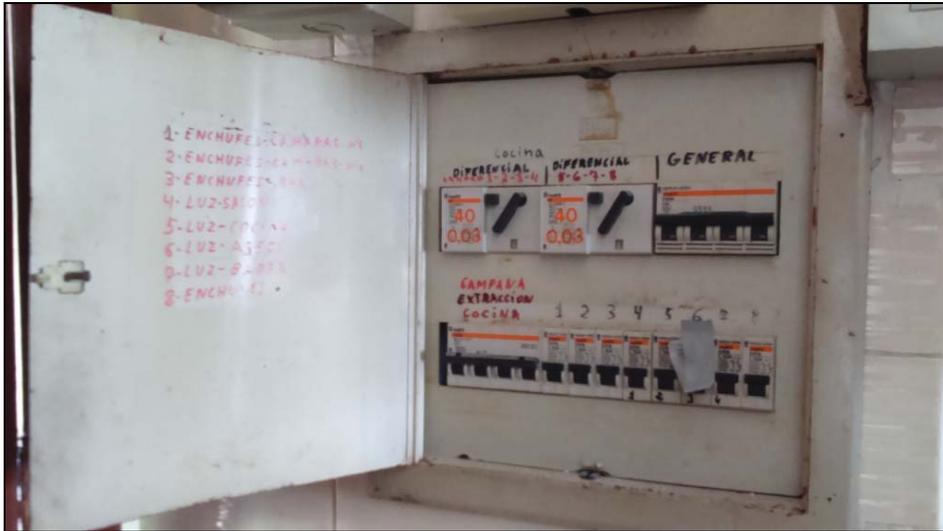


INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN
SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)
ANEJO 1
-7-





VISTAS DEL INTERIOR











INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN
SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)

ANEJO 1
-12-





INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN
SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)
ANEJO 1

-13-





INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)

ANEJO 2

ANEJO 2. VALORACIÓN ECONÓMICA

**INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DE
INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)
PRESUPUESTO DE ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO**

EDIFICACION Y OBRA CIVIL						
ud	Concepto	Medición	Precio	Importe	Parciales	Total
ud	Letrero informativo del balneario o kiosko	1,00	200,00	200,00		
m2	Desmontaje y retirada de capa superior de cubierta inclinada	0,00	22,00	0,00		
m2	Reposición de capa superior de cubierta inclinada mediante tela o placa asfáltica en color igual al actual		45,00	0,00		
ml	Tapado y sellado de huecos entre viga maestra y bovedilla cerámica en perímetro de terraza		40,00	0,00		
m2	Demolición de forjado de madera con bovedilla cerámica	0,00	24,00	0,00		
m2	Reparación o, en su caso, sustitución de forjado de viguetas de madera con bovedilla cerámica para cubierta en mal estado, incluso parte proporcional de viga maestra		140,00	0,00		
m2	Falso techo desmontable	5,00	19,50	97,50		
m2	Demolición de pavimento exterior	20,00	7,00	140,00		
m3	Excavación	5,00	24,00	120,00		
m3	Relleno con zahorra para base de pavimento	4,00	25,00	100,00		
m3	Relleno con arena para asiento de pavimento	1,00	18,00	18,00		
m2	Reposición de enfoscados y revocos exteriores	13,83	20,00	276,60		
m2	Reposición de enfoscados y revocos interiores		18,00	0,00		
m2	Reposición de solado exterior de marés		64,00	0,00		
m2	Reposición de solado exterior de material distinto a marés	20,00	48,00	960,00		
ml	Reposición de bordillo de piedra natural		60,00	0,00		
m2	Demolición de solado o pavimento interior	32,44	12,80	415,22		
m2	Reposición de solado o pavimento interior	32,44	41,50	1.346,21		
m2	Demolición de alicatados	83,93	11,50	965,14		
m2	Reposición de alicatados en cocina	23,10	26,00	600,60		
m2	Reposición de alicatados en aseos	60,83	52,50	3.193,31		
m2	Demolición de tabique	12,00	8,50	102,00		
m2	Reposición o nueva construcción de tabique	12,00	20,00	240,00		
m2	Tratamiento de protección y pintura para exterior en paramentos verticales sobre madera (fachadas)	89,10	26,00	2.316,60		
m2	Pintura para interior sobre madera (barras de bar, puertas)	97,80	20,00	1.956,00		
m2	Pintura para interior en paramentos verticales (pilares)		10,00	0,00		
m2	Pintura para interior en paramentos horizontales (bovedillas)	24,80	13,00	322,34		
m2	Pintura de estructura metálica		18,00	0,00		
ml	Sustitución del cerramiento abatible y del sistema de sujeción para el hueco de la barra de bar, incluso desmontaje y retirada del actual		14,80	0,00		
ud	Sustitución de cerraduras, amortiguadores... de puertas	4,00	150,00	600,00		
ud	Sustitución o nuevo suministro e instalación de puertas interiores de madera, incluso marco, completas	12,00	500,00	6.000,00		
ud	Sustitución de puertas exteriores de madera, incluso marco, completas		900,00	0,00		
ud	Sustitución o nuevo suministro e instalación de WC inodoro o urinario completo	2,00	300,00	600,00		
ud	Sustitución de tapas de WC inodoro, "alcachofas" de ducha	11,00	50,00	550,00		
ud	Sustitución o nuevo suministro e instalación de lavabo	1,00	145,00	145,00		
ud	Sustitución o nuevo suministro e instalación de espejo de baño	3,00	120,00	360,00		
ud	Reposición o nuevo suministro e instalación de portarrollos de papel WC	8,00	30,00	240,00		
ud	Reposición o nuevo suministro e instalación de dispensador de jabón para manos	3,00	26,00	78,00		
ud	Reposición o nuevo suministro e instalación de secador de manos o dispensador de papel seca-manos	3,00	400,00	1.200,00		
ud	Reposición o nuevo suministro e instalación de botiquín de primeros auxilios, incluso renovación de contenido	1,00	60,00	60,00		
ud	Suministro e instalación de 2 barras de apoyo para WC en cuarto higiénico	1,00	128,00	128,00		
ud	Sustitución de tapa de cualquier tamaño y material, para arqueta de registro		15,00	0,00		
ud	Retirada de tocones de palmeras o pinos en los alrededores de la instalación		40,00	0,00		
PA	Partida alzada para limpieza general interior y exterior	1,00	500,00	500,00		
PA	Partida alzada para reparaciones varias y ajustes en cerramiento exterior de aluminio	1,00	1.500,00	1.500,00		
PA	Partida alzada para otras reparaciones de edificación y obra civil, incluso trabajos de carpintería en fachada	1,00	2.000,00	2.000,00		
Parcial Edificación y obra civil					27.330,51	

**INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DE
 INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)
 PRESUPUESTO DE ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO**

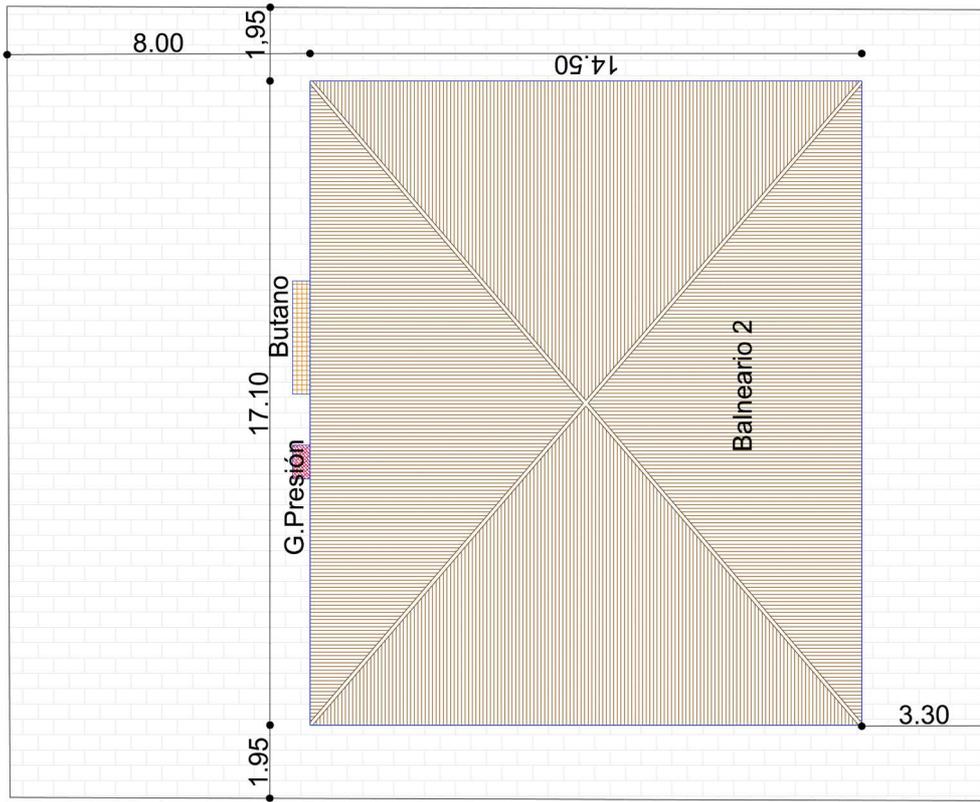
INSTALACIONES Y VARIOS						
ud	Concepto	Medición	Precio	Importe		
PA	Partida alzada a justificar para la adaptación de la instalación actual eléctrica de BT a las disposiciones del RD 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, incluso las inspecciones técnicas, informes de OCA y tramitaciones que sean pertinentes.	1,00	13.865,55	13.865,55		
PA	Partida alzada a justificar para la adaptación de la instalación actual de gas a las disposiciones del RD 919/2006 por el que se aprueba el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, o bien para una nueva instalación de gas, incluso las inspecciones técnicas, informes de OCA y tramitaciones que sean pertinentes.	1,00	3.193,28	3.193,28		
PA	Partida alzada a justificar para la reconducción de cables actualmente vistos en fachadas, paredes o techos, por zonas interiores, o bien canalización de los mismos en canaleta de estética integrada.	1,00	1.500,00	1.500,00		
PA	Partida alzada a justificar para el acondicionamiento y puesta a punto del alumbrado interior y exterior: bombillas, carcasas, interruptores, etc	1,00	1.200,00	1.200,00		
PA	Partida alzada a justificar para la adaptación del resto de instalaciones (abastecimiento, ACS, saneamiento, protección y lucha contra incendios, dispositivos de emergencia, extracción de humos, etc) a la normativa vigente	1,00	8.200,00	8.200,00		
PA	Partida alzada a justificar para imprevistos	1,00	6.000,00	6.000,00		
PA	Partida alzada a justificar para gestión de residuos	1,00	2.000,00	2.000,00		
PA	Partida alzada de abono íntegro para medidas de seguridad y salud	1,00	1.000,00	1.000,00		
Parcial Instalaciones y Varios					36.958,82	
Total Presupuesto de Ejecución Material						64.289,33
	Beneficio Industrial		6%			3.857,36
	Gastos Generales		13%			8.357,61
	Suma					76.504,31
PA	Partida alzada para la redacción, tramitación y dirección de obra de proyecto eléctrico específico.	1,00	1.400,00	1.400,00		
PA	Partida alzada para la redacción y dirección de obra de proyecto arquitectónico específico	1,00	1.910,00	1.910,00		
PA	Partida alzada para la redacción de informe inicial e informe final de revisión técnica de actualización de actividades y para su inscripción en el Registro Autonómico de Actividades, conforme a lo dispuesto en el Artículo 50 y en la Disposición Transitoria Décima de la Ley 7/2013	1,00	1.500,00	1.500,00		
Total Asistencias Técnicas						4.810,00
	Suma					81.314,31
	I.V.A.		21%			17.076,00
Total Presupuesto de Contrata						98.390,31



INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA
BALNEARIO Nº3: BAL-03 (antiguo BALNEARIO 2)

ANEJO 3

ANEJO 3. PLANO DE PLANTA DE LA INSTALACIÓN



PLANTA BAL-03 (ANTIGUO BALNEARIO 2)
ESCALA: 1/200



Ajuntament
d'Alcúdia

MARZO 2015



Govern de les Illes Balears
Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori
Direcció General d'Ordenació del Territori