

**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°6**

**BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**



**Marzo de 2015**



## **ÍNDICE**

<b>1</b>	<b>ANTECEDENTES Y OBJETO .....</b>	<b>2</b>
1.1	Antecedentes .....	2
1.2	Objeto.....	2
<b>2</b>	<b>INSPECCIONES REALIZADAS .....</b>	<b>2</b>
2.1	Edificación y obra civil .....	2
2.2	Instalaciones de gas y baja tensión .....	2
<b>3</b>	<b>ESTADO ACTUAL DEL BAL-06 (ANTIGUO KIOSKO 3).....</b>	<b>3</b>
3.1	Anomalías detectadas en edificación y obra civil.....	3
3.2	Anomalías detectadas en instalaciones .....	3
<b>4</b>	<b>ACTUACIONES NECESARIAS PARA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DEL BAL-06 (ANTIGUO KIOSKO 3).....</b>	<b>4</b>
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-06 (antiguo KIOSKO 3).

### **1.2 Objeto**

Con motivo de la finalización del plazo de concesión del servicio de explotación del BAL-06 (antiguo KIOSKO 3) 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-06 (antiguo KIOSKO 3) 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-06 (antiguo KIOSKO 3), 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 kiosko, 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-06 (ANTIGUO KIOSKO 3)**

#### **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-06 (antiguo KIOSKO 3):

- Cubierta del cuarto de basuras en mal estado
- Huecos entre viga maestra y bovedilla tapados de forma incorrecta en perímetro de terraza
- Forjado de vigas y viguetas de madera y bovedilla cerámica en mal estado en zona perimetral de la estructura
- Bovedillas vistas de cubierta sin pintar
- Vigas y viguetas vistas de cubierta sin pintar, deterioradas o en mal estado
- Pavimento de marés exterior puntualmente dañado
- Acabado superficial del frontal de la plataforma de la terraza en mal estado
- Solado en zona de mesas deteriorado en general
- 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
- Puertas exteriores en mal estado
- Cerraduras de puertas deterioradas
- Cerramiento abatible de barra deteriorado superficialmente
- Cerramiento de aluminio en terrazas ligeramente desajustado
- Inodoros y urinarios envejecidos
- Espejos deteriorados en baños
- Falta de porta-rollos, seca-manos y dispensador de jabón en baños
- Cables vistos en fachadas, paredes o techos
- Puntos de luz sin bombillas, sin carcasa, etc
- Armario del grupo de presión en mal estado
- Remate superior de chimenea de extracción de humos anti-estético

#### **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 kiosko resulta CONDICIONADA, con 14 defectos calificados como graves y 7 defectos como leves, según se desprende del certificado nº:07/05/0060/15 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 kiosko resulta que éste NO CUMPLE con la normativa vigente, habiéndose detectado al menos 13 patologías distintas, según se desprende del informe nº:166055/07/15 redactado por ICISA.

#### **4 ACTUACIONES NECESARIAS PARA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DEL BAL-06 (ANTIGUO KIOSKO 3)**

##### **4.1 Actuaciones necesarias para la subsanación de anomalías**

Una vez identificadas en la inspección las deficiencias presentes en el BAL-06 (antiguo KIOSKO 3), se procede a la definición de las actuaciones necesarias para su subsanación, que como mínimo son:

- Reparación de cubierta completa del cuarto de basuras
- Tapado y sellado de huecos entre viga maestra y bovedilla en perímetro de terraza
- Reparación o sustitución de forjado de vigas y viguetas de madera y bovedilla cerámica en zona perimetral de la estructura, incluso correcto tapado de huecos entre viga maestra y bovedillas
- Pintado de bovedillas vistas bajo cubierta
- Pintado de viguetas y vigas vistas bajo cubierta
- Reparaciones puntuales de pavimento de marés en exterior
- Enfoscado y revoco del frontal de la plataforma de la terraza en mal estado
- Reposición general 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
- Sustitución de puertas exteriores
- Sustitución de cerraduras en todas las puertas
- Pintado del cerramiento de la barra
- Ajuste del cerramiento de aluminio en terrazas
- 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
- Sustitución de remate superior de chimenea de extracción de humos por otro de estética más integrada



- 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-06 (antiguo KIOSKO 3) 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-06 (antiguo KIOSKO 3), asciende a la cantidad de SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (72.600,53 €), que con el 21% de IVA suma un total de **OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (87.846,64 €)**.

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 N°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**

**ANEJO 1**

## **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 N°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
**ANEJO 1**

-6-





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°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
**ANEJO 1**

-7-





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°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
**ANEJO 1**  
-8-





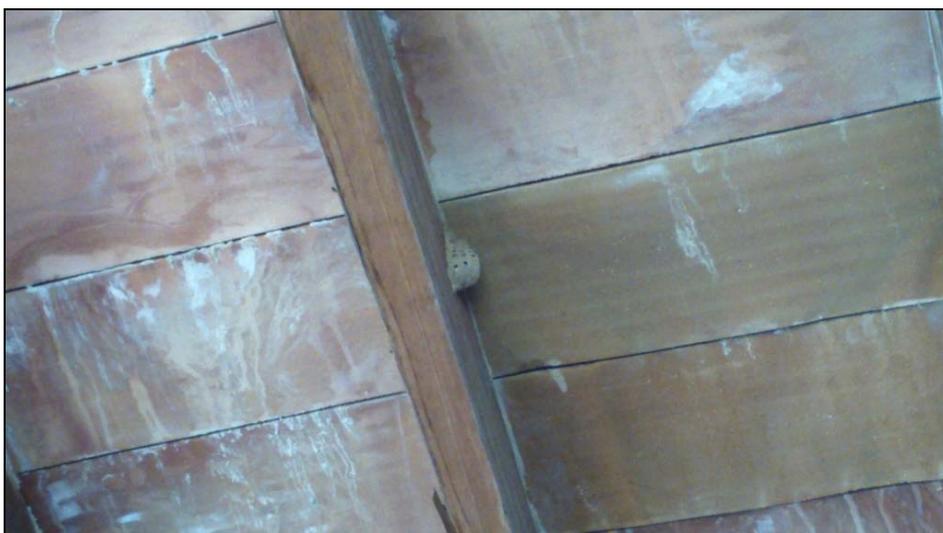
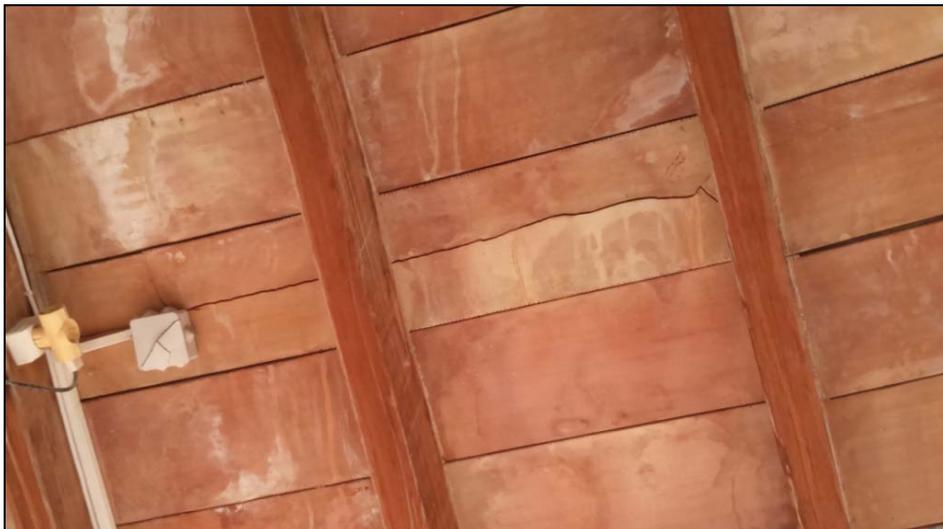
## VISTAS DEL INTERIOR





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 N°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
**ANEJO 1**

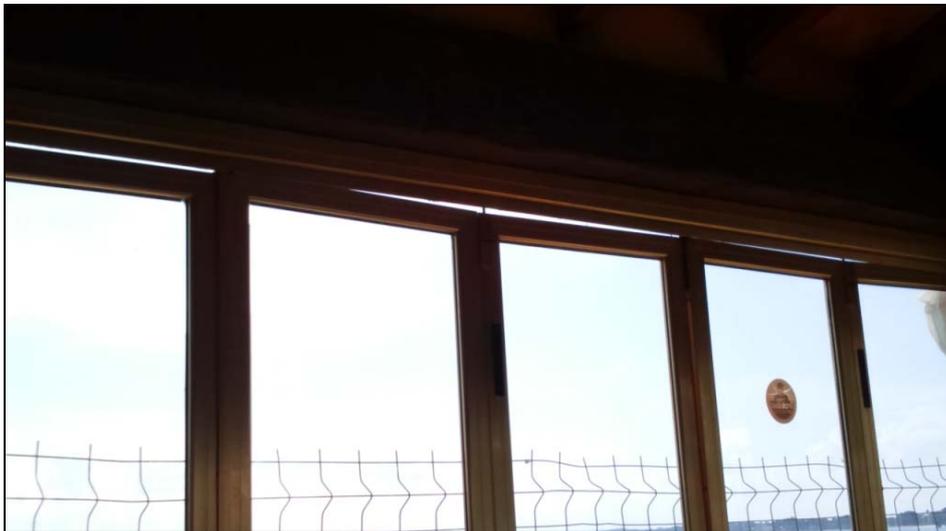
-10-



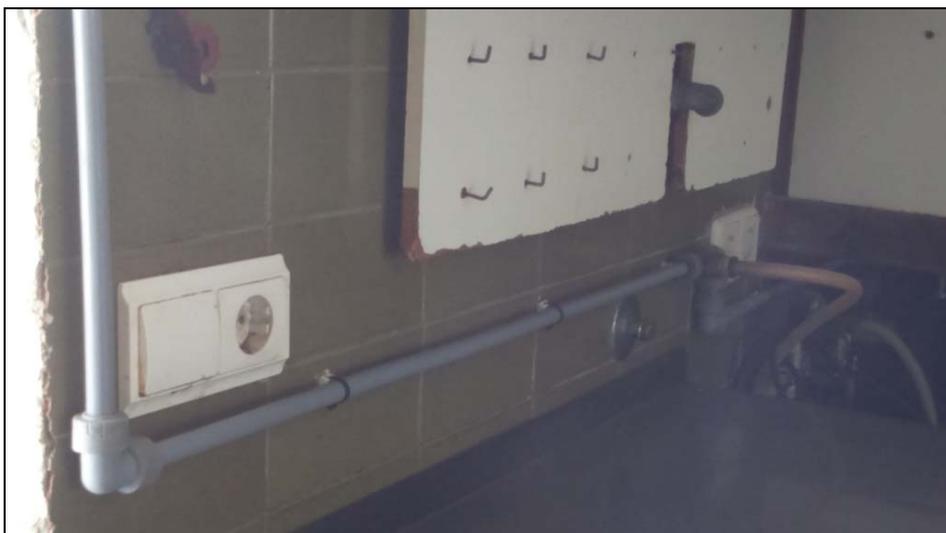




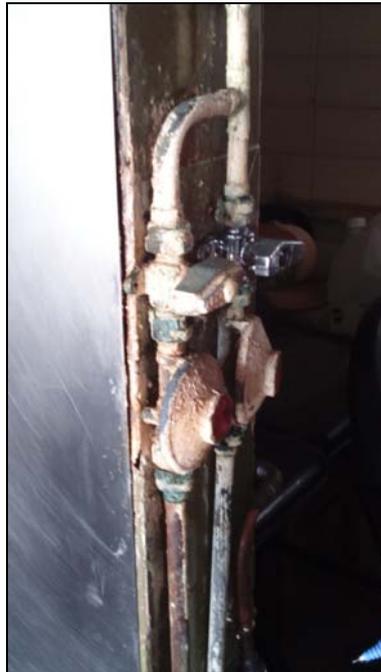
INFORME DE ESTADO ACTUAL Y ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO DE LAS INSTALACIONES DE TEMPORADA NO DESMONTABLES EN LA PLAYA DE ALCÚDIA  
**BALNEARIO N°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
**ANEJO 1**  
-12-













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 N°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
**ANEJO 1**  
-17-





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°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
**ANEJO 1**

-18-









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°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**

**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-06 (antiguo KIOSKO 3)**  
 PRESUPUESTO DE ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO

<b>EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL</b>						
<b>ud</b>	<b>Concepto</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Importe</b>	<b>Parciales</b>	<b>Total</b>
ud	Letrero informativo del balneario o kiosko	1,00	200,00	200,00		
m2	Desmontaje y retirada de capa superior de cubierta inclinada	39,33	22,00	865,26		
m2	Reposición de capa superior de cubierta inclinada mediante tela o placa asfáltica en color igual al actual	39,33	45,00	1.769,85		
m1	Tapado y sellado de huecos entre viga maestra y bovedilla cerámica en perímetro de terraza	28,70	40,00	1.148,00		
m2	Demolición de forjado de madera con bovedilla cerámica	20,46	24,00	491,04		
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	20,46	140,00	2.864,40		
m2	Falso techo desmontable		19,50	0,00		
m2	Demolición de pavimento exterior	62,28	7,00	435,96		
m3	Excavación	15,57	24,00	373,68		
m3	Relleno con zahorra para base de pavimento	12,46	25,00	311,40		
m3	Relleno con arena para asiento de pavimento	3,11	18,00	56,05		
m2	Reposición de enfoscados y revocos exteriores	8,61	20,00	172,20		
m2	Reposición de enfoscados y revocos interiores		18,00	0,00		
m2	Reposición de solado exterior de marés	4,00	64,00	256,00		
m2	Reposición de solado exterior de material distinto a marés	58,28	48,00	2.797,44		
m1	Reposición de bordillo de piedra natural	8,00	60,00	480,00		
m2	Demolición de solado o pavimento interior	44,02	12,80	563,46		
m2	Reposición de solado o pavimento interior	44,02	41,50	1.826,83		
m2	Demolición de alicatados	20,00	11,50	230,00		
m2	Reposición de alicatados en cocina	4,00	26,00	104,00		
m2	Reposición de alicatados en aseos	16,00	52,50	840,00		
m2	Demolición de tabique		8,50	0,00		
m2	Reposición o nueva construcción de tabique		20,00	0,00		
m2	Tratamiento de protección y pintura para exterior en paramentos verticales sobre madera (fachadas)	115,80	26,00	3.010,80		
m2	Pintura para interior sobre madera (barras de bar, puertas)	33,04	20,00	660,75		
m2	Pintura para interior en paramentos verticales (pilares)	60,00	10,00	600,00		
m2	Pintura para interior en paramentos horizontales (bovedillas)	102,30	13,00	1.329,90		
m2	Pintura de estructura metálica		18,00	0,00		
m1	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		500,00	0,00		
ud	Sustitución de puertas exteriores de madera, incluso marco, completas	2,00	900,00	1.800,00		
ud	Sustitución o nuevo suministro e instalación de WC inodoro o urinario completo		300,00	0,00		
ud	Sustitución de tapas de WC inodoro, "alcachofas" de ducha	2,00	50,00	100,00		
ud	Sustitución o nuevo suministro e instalación de lavabo		145,00	0,00		
ud	Sustitución o nuevo suministro e instalación de espejo de baño	2,00	120,00	240,00		
ud	Reposición o nuevo suministro e instalación de portarollos de papel WC	2,00	30,00	60,00		
ud	Reposición o nuevo suministro e instalación de dispensador de jabón para manos	2,00	26,00	52,00		
ud	Reposición o nuevo suministro e instalación de secador de manos o dispensador de papel seca-manos	2,00	400,00	800,00		
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 accesible		128,00	0,00		
ud	Sustitución de tapa de cualquier tamaño y material, para arqueta de registro	2,00	15,00	30,00		
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		
<b>Parcial Edificación y obra civil</b>					<b>29.129,02</b>	

**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-06 (antiguo KIOSKO 3)  
 PRESUPUESTO DE ACTUACIONES MÍNIMAS NECESARIAS PARA LA APERTURA Y PUESTA EN SERVICIO**

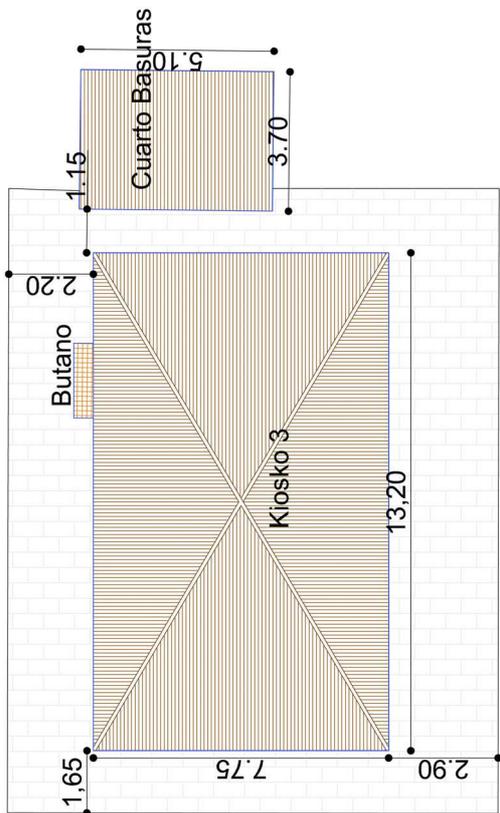
<b>INSTALACIONES Y VARIOS</b>						
<b>ud</b>	<b>Concepto</b>	<b>Medición</b>	<b>Precio</b>	<b>Importe</b>	<b>Parciales</b>	<b>Total</b>
PA	Partida alzada a justificar para la adaptación de la instalación actual eléctrica de BT a las disposiciones del RD 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, incluso las inspecciones técnicas, informes de OCA y tramitaciones que sean pertinentes.	1,00	12.605,04	12.605,04		
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	2.521,01	2.521,01		
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	1.200,00	1.200,00		
PA	Partida alzada a justificar para el acondicionamiento y puesta a punto del alumbrado interior y exterior: bombillas, carcasas, interruptores, etc	1,00	1.000,00	1.000,00		
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	5.900,00	5.900,00		
PA	Partida alzada a justificar para imprevistos	1,00	3.000,00	3.000,00		
PA	Partida alzada a justificar para gestión de residuos	1,00	1.000,00	1.000,00		
PA	Partida alzada de abono íntegro para medidas de seguridad y salud	1,00	1.200,00	1.200,00		
<b>Parcial Instalaciones y Varios</b>					<b>28.426,05</b>	
<b>Total Presupuesto de Ejecución Material</b>						<b>57.555,07</b>
	Beneficio Industrial		6%			3.453,30
	Gastos Generales		13%			7.482,16
	<b>Suma</b>					<b>68.490,53</b>
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	1.710,00	1.710,00		
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	1.000,00	1.000,00		
<b>Total Asistencias Técnicas</b>						<b>4.110,00</b>
	<b>Suma</b>					<b>72.600,53</b>
	I.V.A.		21%			15.246,11
<b>Total Presupuesto de Contrata</b>						<b>87.846,64</b>



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°6: BAL-06 (antiguo KIOSKO 3)**

**ANEJO 3**

## **ANEJO 3. PLANO DE PLANTA DE LA INSTALACIÓN**



PLANTA BAL-06 (ANTIGUO KIOSCO 3)  
 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