

## **SERVICIO DE ARQUITECTURA.**

**ASUNTO:** INFORME DE NECESIDADES DE TRABAJOS DE REFORMA DE LOS BAÑOS DE LA TERCERA PLANTA EN CASA DE FAMILIA.

**LOCALIZACIÓN:** CARRER PIETAT, Nº 5 Y 5A, 07010, PALMA

### **1. Antecedentes**

El centro de acogida del IMAS "Casa de Familia" ubicado en el carrer Pietat de Palma, debido a su antigüedad, uso y desgaste, tiene la necesidad de realizar unas intervenciones de reparación y mejora para garantizar que el edificio se ajusta a las condiciones mínimas que corresponden al uso asignado.

De esta forma se realizó visita al centro los días 1 y 29 de octubre, para así revisar las actuaciones a realizar, consistentes en: reforma integral de los baños situados en el pasillo y acceso a las habitaciones de la planta tercera. Como se puede observar, se requiere intervención para proceder a la modificación y mejora para un correcto uso de los mismos y poder tener el edificio en óptimas condiciones.

En la planta tercera del centro actualmente se encuentran entre otras estancias las habitaciones de los usuarios y los baños para el uso de estos. Los baños que necesitan mejora están ubicados en el pasillo y en el acceso a una de las habitaciones en el ala derecha desde el acceso principal al centro. Los baños del pasillo están formados por dos cabinas de ducha, dos de inodoro y una con tres lavabos. Los baños de acceso a las habitaciones están formados por dos cabinas de duchas, dos de inodoro y una zona abierta con tres lavabos.

#### **- a) Baños de acceso a las habitaciones de la tercera planta.**

- Se observa que los baños de acceso a las habitaciones de la tercera planta no se encuentran en unas condiciones óptimas de uso debido entre otros motivos a la antigüedad de los mismos.

Las carpinterías de madera de las cabinas sanitarias se encuentran en mal estado debido a la humedad.

Las duchas ya fueron reformadas pero dicha reforma por lo que se puede observar a primera vista no se realizó de forma correcta y provocan humedades en los techos de la planta de abajo donde se encuentran estas situadas por filtración de agua de las mismas. Las cabinas de las duchas se encuentran más elevadas que el pavimento del suelo para impedir que el agua se extienda por todo el baño, por lo que esto hace que presenten un escalón.

La distribución de las cabinas sanitarias y la zona de lavabos se encuentran en el acceso a las habitaciones, por lo que el ruido y las humedades afectan a los usuarios que se encuentran en ellas.

Por ello se propone proceder a la demolición de todo el solado de los baños, de los solados elevados de las cabinas de las duchas, de las carpinterías de madera y tabiquería de las cabinas sanitarias, de los alicatados de los paramentos y en lo referente a las instalaciones se eliminarán y modificarán adaptándose a la nueva distribución.

Se colocará pavimento con baldosa antideslizante clase 2 sobre lámina impermeabilizante flexible.

El tabique de separación de las habitaciones con los baños actualmente no llega hasta el falso techo, en los trabajos de reforma, este se recrecerá con pladur hasta el falso techo evitando así ruidos.

Se eliminarán todos los sanitarios y griferías existentes y se sustituirán por elementos nuevos.

Los espejos se desmontarán y acopiarán para colocarlos de nuevo.

Las luminarias de superficie colgadas se sustituirán por otras similares a las actuales pero de tipo LED.



Foto 1. Carpinterías cabinas sanitarias.



Foto 2. Tabique separación acceso habitaciones desde baños.



Foto 3. Ducha.



Foto 4, Cabina sanitaria.

#### **-b) Baños en pasillo de la tercera planta.**

- Se observa que los baños del pasillo de la tercera planta no se encuentran en unas condiciones óptimas de uso debido entre otros motivos a la antigüedad de los mismos condición similar a los baños de acceso a las habitaciones.

Todas las cabinas sanitarias comunican directamente con el pasillo.

Las cabinas de las duchas se encuentran más elevadas que el resto del pavimento pero esto no evita que el agua salga al pasillo. Y tal como ocurre en los baños de acceso a las habitaciones, se producen humedades en el forjado de la planta de abajo por filtración de agua de estas duchas.

Las carpinterías de madera de las cabinas sanitarias se encuentran en mal estado debido a la humedad.

Por ello se propone proceder a la demolición de todo el solado de los baños, de los solados elevados de las cabinas de las duchas, de las carpinterías de madera y tabiquería de las cabinas sanitarias, de los alicatados de los paramentos y en lo referente a las instalaciones se eliminarán y modificarán adaptándose a la nueva distribución.

Se colocará pavimento con baldosa antideslizante clase 2 sobre lámina impermeabilizante flexible.

Se eliminarán todos los sanitarios y griferías existentes y se sustituirán por elementos nuevos.

Los espejos se desmontarán y acopiarán para colocarlos de nuevo.

Las luminarias de superficie colgadas se sustituirán por otras similares a las actuales pero de tipo LED.



Fotos. 5 y 6. Cabinas sanitarias pasillo planta 3.



Fotos.7. Ducha.



Foto. 8. Cabina lavabos.

Con el fin de mejorar los baños actuales de la planta tercera, se propone la reforma de los mismos, pasando de ser cabinas sanitarias independientes a dos baños completos, mejorando así la distribución de los espacios y el confort para los usuarios.

## 2. Objeto del contrato

Una vez expuesto lo anterior, se adjunta estado de mediciones valorado y fotografías con descripción

## 3. Duración del contrato

Para la ejecución de los trabajos se prevé una duración aproximada de 3 mes a contar desde la fecha de adjudicación, y se trata de obras que no afectan a la estabilidad, estanqueidad y seguridad generales del edificio, al tratarse solamente de la reforma interior de los baños de acceso a las habitaciones y pasillo de la planta 3.

## 4. Presupuesto máximo

Se adjunta el presupuesto máximo de este contrato, estimado en 38.889,81 € sin IVA más 221,48 € sin IVA correspondiente a la gestión de residuos. Presupuesto total incluyendo 21% de IVA de obras y 10% de IVA de gestión de residuos es de 47.300,29 € .

El importe es suficiente para hacer frente a las obligaciones que pueda derivar del contrato durante todo el ejercicio presupuestario y se refiere a una tarea completa que contempla todo lo que se ha expuesto en el presente informe de necesidades, susceptible de ser entregada a el uso general o al servicio correspondiente, y por tanto, no hay fraccionamiento del objeto del contrato.

## 5. Propuesta licitadores

Los licitadores presentaran una propuesta indicando un presupuesto total (desglosado por capítulos siguiendo el listado de mediciones adjunto), sin IVA y con el IVA añadido.

## 6. Criterios de adjudicación

El criterio de adjudicación que se considerará será el precio, teniendo en cuenta la oferta económicamente más ventajosa.

Las ofertas se deben remitir a la siguiente dirección de correo electrónico:

[bguijarro@imas.conselldemallorca.net](mailto:bguijarro@imas.conselldemallorca.net), en el plazo de 10 días hábiles desde la fecha de la publicación del anuncio en el perfil del contratante.

Persona de referencia: Beni Guijarro Martínez (teléfono: 971.760301 ext.4073)

Palma, 22 de enero de 2020.

  
Arquitecta Técnica.  
Beni Guijarro Martínez

 **IMAS**  
Departament de Drets Socials  
Consell de Mallorca  
Servei d'arquitectura  
Antònia Pizà Vida  
Arquitecta Cap de Servei

La Cap d'Arquitectura de l'IMAS  
Antònia Pizà Vida

