

DOCUMENTO 01. MEMORIA

DOCUMENTO 02. PLIEGO DE CONDICIONES

DOCUMENTO 03. ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

DOCUMENTO 04. ESTUDIO BÁSICO DE GESTIÓN DE RESIDUOS

DOCUMENTO 05. PRESUPUESTO

DOCUMENTO 05. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Documento 01. Memoria

Md Memoria descriptiva

- 01 Identificación y objeto del proyecto
- 02 Descripción de la edificación
- 03 Estado actual de la edificación
- 04 Descripción de las obras previstas
- 05 Prestaciones del edificio según el CTE
- 06 Cuadro de superficies
- 07 Declaración del cumplimiento de la normativa de aplicación
- 08 Cumplimiento del CTE
- 09 Plan General Municipal
- 10 Justificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad
- 11 Anexo fotográfico

Mc Memoria constructiva

- 01 Demoliciones y derribos
- 02 Sistema estructural
- 03 Sistema envolvente
- 04 Sistema de compartimentación
- 05 Sistema de acabados
- 06 Equipamiento
- 07 Urbanización
- 08 Sistemas de acondicionamiento e instalaciones

Md Memoria descriptiva

01. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

Obra:	Reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras
Emplazamiento:	Calle Joan Peset Aleixandre nº5
Localidad:	Godella (46110 Valencia)
Ref. Catastral:	2378104YJ2727N0001YL
Promotor:	María Errando Schum
Arquitecto redactor:	Pablo Llopis Fernández (COACV 7789)
Director de obra:	Pablo Llopis Fernández (COACV 7789)
Director de ejecución:	Pablo Llopis Fernández (COACV 7789)

La edificación ubicada en la antigua subida a la ermita, hoy calle Joan Peset Aleixandre número 5, fue edificada en 1900 como vivienda unifamiliar entre medianeras. La parcela se distribuye en un pequeño patio delantero, la edificación principal y un patio trasero con una pequeña edificación de servicio al fondo del mismo.

La edificación principal consta de dos plantas y cámara bajo cubierta, y está catalogada con un grado de protección II (protección general) según el planeamiento vigente.

El presente proyecto comprende la reforma interior necesaria para adecuar la vivienda a sus nuevos usuarios. Para ello se redistribuirán las dos plantas de la edificación principal y se renovarán sus instalaciones. Esta reforma no supone un incremento de la superficie construida.

En aplicación del artículo 233 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y el artículo 35 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, las obras previstas son de mera reforma interior, no suponen alteración estructural del edificio, ni se afecta a los elementos catalogados, por lo que dichas **obras no tienen trascendencia patrimonial** de conformidad con la normativa de protección del patrimonio cultural.

02. DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

02.01. Descripción histórica

En 1888, el ayuntamiento de Godella planifica el ensanche de la población que cruzará la carretera para convertir el camino de la ermita del Salvador en la subida de la ermita y expandirse por sus puntos limítrofes, y transformando este nuevo núcleo en foco residencial de los veraneantes valencianos.

Los primeros chalets que se construyeron en las inmediaciones de la ermita datan del decenio inaugural del siglo XX. La edificación sobre la que se interviene, "Villa Carmen", se engloba dentro de esta colonia de veraneantes y data del año 1910.

Su tipología corresponde a la tradicional entre medianeras con cubierta a dos aguas., manteniendo un patio delantero estrecho y un amplio patio trasero ajardinado.

02.02. Descripción morfológica y elementos catalogados

FACHADA PRINCIPAL

El lenguaje utilizado en la fachada principal es ecléctico. Su composición horizontal es tripartita compuesta de planta baja, planta noble y remates superiores. En vertical la composición agrupa los huecos acarpnelados de ambas plantas en franjas de color diferenciado. El remate superior moldurado mantiene la composición vertical de los paños inferiores y se remata con florones.

Los elementos decorativos de la fachada forman un sencillo conjunto en el que destacan el impostado de cubierta y bajo la planta noble, el recercado vertical de huecos y la decoración sobre los portones rodados. Ambos portones tienen dos hojas para el acceso de carros con hojas peatonales insertadas en ellas.

Su construcción es de ladrillo macizo con un revoco pintado en toda su superficie. Las barandillas de los balcones están formadas por barrotes de fundición, al igual que los parapetos de las ventanas de planta baja.

FACHADA POSTERIOR

Para la fachada posterior el planeamiento vigente no contempla no tiene ningún grado de protección. Sus huecos originales han sido alterados aunque mantienen la correspondencia vertical atribuible a estructuras de muros de carga.

CUBIERTA

La cubierta es a dos aguas recayendo sobre ambas fachadas. Sobre ella, se eleva en la parte izquierda de la crujía delantera el volumen de la caja de la escalera de la edificación que posibilita el acceso a la misma. La cobertura de la cubierta es con canales y cobijas de teja árabe.

SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural se compone de una estructura vertical de muros de carga en fachada y pilares de ladrillo macizo intermedios, y una estructura horizontal formada por vigas y viguetas de madera con revoltones.

03. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

El edificio en su conjunto se encuentra en uso y en buen estado de conservación, ya que nunca ha estado deshabitado.

Después de la inspección del conjunto construido se observa un buen estado de conservación de la edificación principal, sin aparición de problemas ni a nivel estructural ni de entradas de agua en cubierta.

El estado de conservación de las fábricas de fachada es bueno y únicamente se observan zonas degradadas del mortero de revestimiento en el remate superior de la fachada principal.

Las carpinterías exteriores son madera y su estado de conservación es muy bueno.

Todas instalaciones de la vivienda están obsoletas por lo que deben renovarse, si bien la edificación dispone de conexión a las redes de suministros municipales.

04. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS

Las obras previstas son de mera reforma interior, y carecen de trascendencia patrimonial ya que la protección de la edificación afecta a su volumetría, su uso y su fachada principal, elementos que no se alteran en la reforma prevista.

A continuación se describen brevemente dichas obras que se desarrollan en el documento del presupuesto.

SISTEMA ESTRUCTURAL

Las obras previstas son de mera reforma interior y no afectan al sistema estructural de la vivienda.

CUBIERTA

Las obras previstas son de mera reforma interior del local y no afectan a la cubierta de la vivienda.

SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

La distribución interior se realizará con tabiquería cerámica en planta baja y de entramado ligero en planta primera con objeto de reducir las cargas sobre el forjado existente.

SISTEMA ENVOLVENTE

Las obras previstas son de mera reforma interior del local y no afectan a la envolvente de la vivienda.

SISTEMA DE ACABADOS

Los paramentos verticales se revisten de enlucidos de yeso o yeso laminado acabados con pintura plástica en las estancias de uso, mientras los espacios húmedos se revestirán de microcemento. En la cocina se prevé la colocación de un frente de mármol en el área de cocción.

El pavimento general de la vivienda es de tarima de madera maciza que no supone un incremento de las cargas muertas sobre el forjado superior. Los pavimentos de los baños irán acabados en microcemento, mientras que en la cocina se utilizará un solado de barro cocido.

Se mantienen todos los huecos y carpinterías de la fachada principal dado su buen estado de conservación. Por condicionantes funcionales se modifica el acceso a la cocina y la altura del hueco del dormitorio de planta baja. La carpintería del acceso a la cocina se realizará con carpintería de acero mientras que el hueco del dormitorio se cerrará con carpintería de madera y mantendrá la composición vertical del resto de huecos pero llegando hasta el suelo.

SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Se prevé un sistema de calefacción por radiadores de agua cuya caldera tiene la extracción sobre el patio interior de la edificación. La extracción de humos de la cocina se realiza en la fachada posterior de la edificación, sobre el patio trasero.

SISTEMA DE SERVICIOS

Dado el estado obsoleto del conjunto de las instalaciones de fontanería, saneamiento, calefacción y electricidad, se renovarán todas ellas.

05. PRESTACIONES DE LA VIVIENDA SEGÚN CTE

Son requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en su art. 3, los relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Se establecen en este apartado los requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Debido a las limitaciones derivadas del alcance de la intervención y de la catalogación del edificio, en el presente proyecto se describen y justifican las máximas prestaciones alcanzadas por la edificación en relación con los requisitos normativos vigentes que en ningún caso menoscaban las condiciones actuales de la misma.

05.01. Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

UTILIZACIÓN

En la presente reforma se ha tenido en cuenta lo establecido en DB-SUA de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

05.02. Requisitos básicos relativos a la seguridad

SEGURIDAD ESTRUCTURAL

La reforma prevista NO precisa de ninguna actuación sobre la estructura de la vivienda existente. No obstante, si durante la ejecución de los trabajos se observa alguna parte deteriorada oculta actualmente, se procederá a su inspección y, en caso necesario, a su rehabilitación para garantizar su adecuado comportamiento frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

La reforma prevista NO menoscaba las condiciones de seguridad en caso incendio de la edificación, tratando en la medida de lo posible de mejorarlas para reducir el riesgo de que los usuarios del edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, asegurando que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones

seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN

El proyecto se ajusta a lo establecido en DB-SU en lo referente a la configuración de los espacios, y a los elementos fijos y móviles que se instalen en el edificio, de tal manera que pueda ser usado para los fines previstos reduciendo a límites aceptables el riesgo de accidentes para los usuarios.

05.03. Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

HIGIENE, SALUD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

La reforma proyectada mejora los actuales requisitos de habitabilidad, salubridad, ahorro energético y funcionalidad exigidos para el uso residencial al que está destinada.

PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO

La presente reforma no menoscabará las condiciones actuales de protección contra el ruido, de manera que el ruido percibido o emitido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

AHORRO DE ENERGÍA Y AISLAMIENTO TÉRMICO

Dado que se trata de una reforma interior y no se actúa sobre la envolvente energética, la intervención no menoscabará las condiciones actuales.

06. CUADRO DE SUPERFICIES

SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUAL Y REFORMADA

Superficie construida actual		
Superficie construida planta baja	158,77	m2
Superficie construida planta primera	158,25	m2
Superficie construida bajo cubierta	49,32	m2
Superficie construida total estado actual	366,34	m2
Superficie construida reformada		
Superficie construida planta baja	158,77	m2
Superficie construida planta primera	158,25	m2
Superficie construida bajo cubierta	49,32	m2
Superficie construida total reformada	366,34	m2
Superficie patios y cuerpos anexos		
Superficie patio delantero	58,50	m2
Superficie patio trasero	260,13	m2
Superficie paellero	26,25	m2
Superficie total edificada	392,59	m2
Superficie total parcela	504,32	m2
Edificabilidad		0,78 m2t/m2s

SUPERFICIE ÚTIL ACTUAL Y REFORMADA

Superficie útil actual vivienda			
Planta baja			
VE	Vestíbulo	6,27	m2
SC	Escalera	6,84	m2
ES	Estar	23,28	m2
CM	Comedor	21,26	m2
CO	Cocina	33,23	m2
DS	Despensa	6,49	m2
H1	Habitación 1	9,11	m2
H2	Habitación 2	14,14	m2
H3	Habitación 3	15,68	m2
B1	Baño	3,35	m2
Superficie útil planta baja		139,65	m2
Planta primera			
H4	Habitación 4	25,61	m2
H5	Habitación 5	31,75	m2
H6	Habitación 6	72,00	m2
B2	Aseo	3,16	m2
SC	Escalera	6,80	m2
Superficie útil planta primera		139,32	m2
Planta bajo cubierta			
T1	Trastero 1	5,55	m2
T2	Trastero 2	32,14	m2
SC	Escalera	3,77	m2
Superficie útil planta bajo cubierta		41,46	m2
Superficie útil total vivienda actual		320,43	m2

Superficie útil vivienda reformada

Planta baja

VE	Vestíbulo	6,25	m2
SC	Escalera	7,02	m2
ES	Estar	37,07	m2
CM	Comedor	21,31	m2
CO	Cocina	31,90	m2
DP	Despensa	6,49	m2
D1	Dormitorio 1	13,25	m2
B1	Baño 1	4,83	m2
AS	Aseo	2,29	m2
CL	Cuarto de limpieza	4,80	m2
CI	Circulación	4,80	m2
SC	Escalera	7,02	m2
Superficie útil planta baja		147,03	m2

Planta primera

D2	Dormitorio 2	16,24	m2
D3	Dormitorio 3	19,90	m2
DP	Dormitorio principal	20,83	m2
BP	Baño dormitorio principal	7,13	m2
VP	Vestidor dormitorio principal	10,16	m2
B2	Baño 2	6,73	m2
ST	Estudio	25,11	m2
CB	Cabina	5,77	m2
CI	Circulación	16,02	m2
SC	Escalera	6,80	m2
Superficie útil planta primera		134,69	m2

Planta bajo cubierta

T1	Trastero 1	5,55	m2
T2	Trastero 2	32,14	m2
SC	Escalera	3,77	m2
Superficie útil planta bajo cubierta		41,46	m2

Superficie útil total vivienda reformada

Valencia, abril de 2026



Pablo Llopis Fernández
arquitecto (COACV/7789)

07. DECLARACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Pablo Llopis Fernández, colegiado en el Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, con número 7789, como arquitecto redactor del presente proyecto básico, declara que en la redacción del mismo se ha tenido en cuenta el conjunto de Normas y Decretos vigentes, que complementan a los documentos del CTE, justificando su cumplimiento en la documentación presentada.

1. Normativa estatal

LEY 9/2022. 14/06/2022. Jefatura del Estado.

De Calidad de la Arquitectura

BOE 15/06/2022

LEY 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado.

Ley de Ordenación de la Edificación.

BOE 06/11/1999 y modificaciones

REAL DECRETO 1000/2010. 05/08/2010. Ministerio de Economía y Hacienda.

Regula el visado colegial obligatorio.

BOE 06/08/2010 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 7/2015. 30/10/2015. Ministerio de Fomento.

Por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

BOE 31/10/2015 y modificaciones

REAL DECRETO 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda.

Código Técnico de la Edificación + Parte I y II.

BOE 28/03/2006 y modificaciones

Documento Básico SE Seguridad Estructural

Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio

Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad

Documento Básico HE Ahorro de energía

Documento Básico HR Protección frente al ruido

Documento Básico HS Salubridad

REAL DECRETO 105/2008. 01/02/2008. Ministerio de la Presidencia.

Regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

BOE 13/02/2008 y modificaciones

REAL DECRETO 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia.

Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

BOE 25/10/1997 y modificaciones

REAL DECRETO 256/2016. 10/06/2016. Ministerio de la Presidencia.

Instrucción para la recepción de cementos (RC-16).

BOE 25/06/2016

REAL DECRETO 470/2021. 29/06/2021. Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes y Memoria Democrática

Por el que se aprueba el Código Estructural.

BOE 10/08/2021

REAL DECRETO 842/2002. 02/08/2002. Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).

BOE 18/09/2002 y modificaciones

REAL DECRETO LEY 1/1998. 27/02/1998. Jefatura del Estado.

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

BOE 28/02/1998 y modificaciones

REAL DECRETO 346/2011. 11/03/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

BOE 01/04/2011 y modificaciones

ORDEN ITC/1644/2011. 10/06/2011. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

BOE 16/06/2011 y modificaciones

REAL DECRETO 1027/2007. 20/07/2007. Ministerio de la Presidencia.

Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE).

BOE 29/08/2007 y modificaciones

REAL DECRETO 390/2021. 01/06/2021. Ministerio de la Presidencia, relaciones con las Cortes e Igualdad

Por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

REAL DECRETO 505/2007. 20/04/2007. Ministerio de la Presidencia.

Aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

BOE 11/05/2007 y modificaciones

RESOLUCION. 06/04/2017. Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Por la que se amplían los anexos I, II y III de la Orden de 29 de noviembre de 2001, por la que se publican las referencias a las normas UNE que son transposición de normas armonizadas, así como el período de coexistencia y la entrada en vigor del mercado CE relativo a varias familias de productos de construcción.

BOE 28/04/2017

2. Normativa valenciana

LEY 3/2004. 30/06/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

DOGV 02/07/2004 y modificaciones

DECRETO LEGISLATIVO 1/2021. 18/06/2021. Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

Texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP).

DOGV 16/07/2021 y modificaciones

DECRETO 10/2023. 03/02/2023. Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

De regulación de la gestión de la calidad en obras de edificación.

DOGV 09/02/2023

LEY 6/2014, 25/07/2014. Presidencia de la Generalidad Valenciana.

Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

DECRETO 39/2015. 02/04/2015. Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo.

Por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

DOCV 07/04/2015 y modificaciones

DECRETO 151/2009. 02/10/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento en la C. V. (DC-09).

DOCV 07/10/2009 y modificaciones

ORDEN 07/12/2009. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Aprueba las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento, en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 18/12/2009 y modificaciones

ORDEN 19/2010. 07/09/2010. Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell (DC-09).

DOCV 17/09/2010 y modificaciones

3. Normativa municipal

Plan General de Godella (24/06/1990)

08. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL CTE

PARTE I .

Capítulo I. Disposiciones generales. *Artículo 2: Ámbito de aplicación*

"3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.


5 En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE."

Dado el grado de intervención en la edificación existente descrita y, al tratarse de una reforma interior de una vivienda existente donde:

- No se altera la configuración arquitectónica del edificio según art. 2, apartado b, de la LOE
- No se incluye en ninguno de los casos del art. 2-4, Parte I del CTE. Sobre todo lo referente a los aspectos de seguridad estructural,
- No se cambia el uso característico,

El técnico que suscribe esta memoria justifica que el nivel de prestación no menoscabará las condiciones actuales del inmueble, y que el grado de adecuación efectiva alcanzado por el inmueble mejorará y es conocido y aceptado por el propietario del inmueble.

Valencia, abril de 2026



Pablo Llopis Fernández
arquitecto (COACV/7789)

08.01 Justificación del cumplimiento del DB-SE. Seguridad Estructural

PARTE I .

Capítulo I. Disposiciones generales. *Artículo 2: Ámbito de aplicación*

"3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.

Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.

La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

4. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

5 En todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE."

Dado el grado de intervención en la edificación existente descrita en la memoria constructiva, y que se trata de una reforma interior de una vivienda existente donde se cumplen las condiciones siguientes:

- No se altera la configuración arquitectónica del edificio según art. 2, apartado b, de la LOE
- No se incluye en ninguno de los casos del art. 2-4, Parte I del CTE. Sobre todo lo referente a los aspectos de seguridad estructural,
- No se cambia el uso característico.

NO PROCEDE la justificación del DB-SE de Seguridad estructural.

El técnico que suscribe esta memoria certifica que el nivel de prestación no menoscabará las condiciones de seguridad estructural actuales del inmueble, y que el grado de adecuación efectiva es conocido y aceptado por el propietario del inmueble.

08.02 Justificación del cumplimiento del DB-SI. Seguridad en caso de incendio

III Criterios generales de aplicación

Cumplimiento del DB SI en edificios existentes y efectividad de la adecuación al DB

Esta condición se ha hecho extensiva, para el conjunto del CTE y de sus requisitos básicos y para todos los edificios existentes, mediante la modificación del artículo 2 de la Parte I del CTE introducida por la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en su disposición final undécima.

La adecuación a este DB de un elemento que se modifica puede no ser efectiva cuando depende de la necesaria contribución de otros elementos que, por no modificarse con la reforma, no se adecuan a este DB. Por ejemplo, puede ser el caso de reformas que no llegan a tener la suficiente envergadura, en cuanto elementos involucrados, para poder dar una solución efectiva a condiciones de compartimentación, de resistencia al fuego de la totalidad de un elemento (como puede ser una medianería), de reacción al fuego de los acabados de una determinada zona, etc.

A efectos de este DB deben tenerse en cuenta los siguientes criterios de aplicación:

6. En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB.

Alcance de la aplicación del DB SI en intervenciones en las que se mantenga el uso. Proporcionalidad

Con estos criterios generales no se pretende que cualquier intervención, en la que se mantenga el uso, suponga la total adecuación del edificio al DB (lo que en muchos casos sería imposible) sino que haya proporcionalidad entre el alcance constructivo de la intervención y el grado de mejora de las condiciones de seguridad en caso de incendio que se lleve a cabo.

7. Si la reforma altera la ocupación o su distribución con respecto a los elementos de evacuación, la aplicación de este DB debe afectar también a éstos. Si la reforma afecta a elementos constructivos que deban servir de soporte a las instalaciones de protección contra incendios, o a zonas por las que discurren sus componentes, dichas instalaciones deben adecuarse a lo establecido en este DB.

8. En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

Sección SI 1. Propagación interior

1. Compartimentación en sectores de incendio

Dado que se trata de una reforma interior de una vivienda unifamiliar entre medianeras, ésta se configura como un único sector de incendios.

La cubierta no se destina a ningún uso, ni está prevista para la evacuación de ocupantes, por lo que únicamente deberá aportar la resistencia al fuego R que le corresponda como elemento estructural.

2. Locales de Riesgo Especial

No existen locales de riesgo especial en la vivienda.

3. Espacios ocultos

No procede ya que se trata de un único sector de incendios.

4. Reacción al fuego de elementos constructivos, decorativos y de mobiliario

Al tratarse de una vivienda unifamiliar, todas las zonas ocupables son espacios interiores de vivienda, por lo que según la nota (4) de la tabla 4.1, no son de aplicación las condiciones de reacción al fuego contenidas en este capítulo.

Sección SI 2. Propagación exterior

1. Medianerías y fachadas

Al tratarse de una vivienda entre medianeras, éstas deben ser al menos EI-120 y las fachadas perpendiculares a ella deben tener una resistencia EI60 en un ámbito de 0,50 m desde la medianera. Las fachadas y las medianeras son actualmente de ladrillo macizo de ½ pie, alcanzado una EI-120 que mejora las actuales condiciones de propagación exterior de la vivienda.

Dado que se coloca un trasdosado

Elemento	Materialidad	EI Exigido	REI proyecto
Medianeras	LM12 + enlucido	EI-120	REI-120
Fachadas	Enfoscado + LM 45cm + enlucido	EI-60	REI-120

2. Cubiertas

La cubierta actual está formada por una estructura de vigas y viguetas de madera, entablamento y cobertura de teja. Dado que no se actúa sobre la cubierta ni sobre el elemento estructural de soporte, se aplica el principio de proporcionalidad económica y constructiva explicitado en el apartado 6 de los criterios generales de aplicación.

De manera que el nivel de prestación alcanzado no menoscaba las condiciones de seguridad en caso de incendio actuales del inmueble, y que el grado de adecuación efectiva es conocido y aceptado por el propietario del inmueble.

Sección SI 3. Evacuación de ocupantes

1. Compatibilidad de los elementos de evacuación

No procede por tratarse de un edificio destinado a uso residencial vivienda de superficie inferior a 1500m².

2. Cálculo de la ocupación

Descripción	uso	superficie (m ²)	densidad (m ² /pers)	ocupación (pers)
Vivienda	Residencial vivienda	323,18	20	16

3. Número de salidas y longitud de los recorridos de evacuación

No procede al tratarse de la reforma de una vivienda unifamiliar entre medianeras.

4. Dimensionado de los medios de evacuación

Se asignan todos los ocupantes a la puerta de salida de la parcela.

Número de salidas		Recorridos evacuación (m)		Anchura de salidas (m)	
Norma	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma	Proyectado
1	1	25	0	0,80	>0,85

5. Protección de las escaleras

En el presente proyecto las escaleras no forman parte de los recorridos de evacuación ya que el origen de evacuación es la puerta de la vivienda.

7. Señalización de los medios de evacuación

No es necesaria la utilización de señales de salida, de uso habitual o de emergencia, definidas en la norma UNE 23034:1988, ya que se trata de un edificio de uso residencial vivienda.

8. Control del humo de incendio

No se exige un control del humo de incendio al tratarse de un edificio de uso residencial vivienda.

9. Evacuación de personas con discapacidad en caso de incendio

No procede ya que la altura de evacuación es inferior a 28m.

Sección SI 4. Instalaciones de protección contra incendios

No procede

Sección SI 5. Intervención de bomberos

No procede

Sección SI 6. Resistencia al fuego de la estructura

Dado que no se actúa sobre la cubierta ni sobre el elemento estructural de soporte, se aplica el principio de proporcionalidad económica y constructiva explicitado en el apartado 6 de los criterios generales de aplicación.

El técnico que suscribe manifiesta que el nivel de prestación alcanzado con la reforma no menoscaba las condiciones de seguridad en caso de incendio actuales del inmueble, y que el grado de adecuación efectiva es conocido y aceptado por el propietario del inmueble.

08.03 Justificación del cumplimiento del DB-SUA. Seguridad de Utilización**Sección SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas**1. Resbaladidad de suelos

La prescripción de limitar el riesgo de resbalamiento de los suelos no es de aplicación ya que se trata de un edificio destinado a uso residencial vivienda.

2. Discontinuidad en el pavimento

Las limitaciones recogidas en este apartado no son de aplicación ya que se trata de un edificio residencial vivienda, cuyo uso se considera restringido.

3. Desniveles

Los huecos en fachada disponen de barandillas metálicas con altura mayor de 1100mm ya que la diferencia de cota es inferior a 6m.

4. Escaleras y rampas

La escalera existente en la vivienda (escalera de uso restringido), se mantiene sustituyendo su revestimiento y toda ella tiene las siguientes características:

Características dimensionales	Norma	Proyecto
Ancho del tramo	≥ 800 mm	>800 mm
Altura de la contrahuella	≤ 200 mm	190mm
Ancho de la huella	≥ 220 mm	>220 mm
Altura de barrera de protección	≥ 900 mm	900 mm

Se elimina el primer peldaño aislado al demoler la solera y se añade dicho peldaño al primer tramo de la escalera, unificando el trazado de la misma.

5. Limpieza de los acristalamientos exteriores

No es aplicable ya que no existen acristalamientos que se encuentren a más de 6m sobre la rasante exterior sin protección de barandilla para su limpieza.

Sección SUA 2. Seguridad frente al riesgo de impacto o atrapamientos1. Impacto

Los elementos fijos dispuestos en las zonas de circulación cumplirán las características expresadas en la siguiente tabla:

Característica del elemento	Norma	Proyecto
Altura libre de paso en zonas de circulación (uso restringido)	≥ 2.10m	≥2.10 m
Altura libre en umbrales de puertas	≥ 2.00m	≥2.00 m

Los vidrios de las superficies acristaladas de puertas y de paños fijos o ventanas situadas a una altura inferior a 0.90 metros, y que no dispongan de una barrera de protección, serán vidrios laminados (nivel 2B2).

2. Atrapamiento

No procede.

Sección SUA 3. Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento

Se prevé la colocación de dispositivos para bloqueo interior en los baños de la vivienda con un sistema de desbloqueo desde el exterior. El control de la iluminación de los baños se realiza desde el interior de los mismos y la fuerza de apertura de las puertas de salida de los baños será inferior a 140N.

Sección SUA 4. Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

No procede al tratarse de la reforma de una vivienda unifamiliar.

Sección SUA5. Seguridad frente al riesgo causado por situaciones de alta ocupación

No procede al tratarse de la reforma de una vivienda unifamiliar.

Sección SUA 6. Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

No procede al tratarse de la reforma de una vivienda unifamiliar.

Sección SUA 7. Seguridad frente al riesgo de vehículos en movimiento

No procede al tratarse de la reforma de una vivienda unifamiliar.

Sección SUA 8. Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

N_g [nº impactos/año, km ²]	AE [m ²]	C1		$N_e = N_g A_e C_1 10^{-6}$
2,00	619	Próximo a otros edificios más altos	0,5	0,00061

C ₂ (construcción)		C ₃ (contenido)		C ₄ (uso)		C ₅ (necesidad)		$N_a = \frac{5,5}{C_2 C_3 C_4} 10^{-3}$
Estr. Madera	3	otros	1	Resto de edificios	1	Resto de edificios	1	0,0018
Cubierta madera								

N_e	N_a	Instalación de sistema de protección contra el rayo	Exigido
0,00061	0,0018	N_e (frecuencia esperada de impactos) < N_a (riesgo admisible)	NO

Sección SUA 9. Accesibilidad

No aplica por tratarse de la reforma de una vivienda unifamiliar no accesible.

08.05 Justificación del cumplimiento del DB-HS. Salubridad**Sección HS1. Protección frente a la humedad**1. Muros

No procede.

2. Suelos

Dado que se trata de la reforma interior de una vivienda unifamiliar entre medianeras no se dispone de datos del terreno más allá de la inspección ocular de sus elementos constructivos.

Tras dicha inspección y dado que no se pretende actuar sobre el pavimento de planta baja y no se observa ascenso de humedad procedente del terreno, no se realizará ninguna actuación sobre el suelo existente.

3. Fachadas y medianeras descubiertas

Zona pluviométrica de promedios		IV (01)
Altura de coronación del edificio sobre el terreno	≤ 15 m	<input checked="" type="checkbox"/>
	16 – 40 m	<input type="checkbox"/>
	41 – 100m	<input type="checkbox"/>
	>100m(02)	<input type="checkbox"/>
Zona eólica	A	<input checked="" type="checkbox"/>
	B	<input type="checkbox"/>
	C (03)	<input type="checkbox"/>
Clase del entorno en el que está situado el edificio	E0	<input type="checkbox"/>
	E1(04)	<input checked="" type="checkbox"/>
Grado de exposición al viento	V1	<input type="checkbox"/>
	V2	<input type="checkbox"/>
	V3(05)	<input checked="" type="checkbox"/>
Grado de impermeabilidad	1	<input type="checkbox"/>
	2	<input checked="" type="checkbox"/>
	3	<input type="checkbox"/>
	4	<input type="checkbox"/>
	5 (06)	<input type="checkbox"/>
Revestimiento exterior	si	<input checked="" type="checkbox"/>
	no	<input type="checkbox"/>

La solución constructiva adoptada consiste en un enfoscado de mortero de cemento (R1) sobre la hoja principal de fábrica de 45 cm (C2), solución que alcanza el grado de impermeabilidad exigido (2).

4. Cubierta

No se exige la justificación del cumplimiento de la solución de cubierta puesto que no se interviene sobre ella.

Grado de impermeabilidad		único
Tipo de cubierta		
inclinada		<input checked="" type="checkbox"/>
plana		<input type="checkbox"/>
invertida		<input type="checkbox"/>
convencional		<input type="checkbox"/>
Uso		
Transitable	peatones uso privado	<input type="checkbox"/>
	peatones uso público	<input type="checkbox"/>
	zona deportiva	<input type="checkbox"/>
	vehículos	<input type="checkbox"/>
No transitable		<input checked="" type="checkbox"/>
Ajardinada		<input type="checkbox"/>
Condición higrotérmica		
Ventilada		<input type="checkbox"/>
Sin ventilar		<input checked="" type="checkbox"/>
Barrera contra el vapor por debajo del aislante térmico (01)		<input type="checkbox"/>
Sistema de formación de pendiente		
Hormigón en masa		<input type="checkbox"/>
Mortero de arena y cemento		<input type="checkbox"/>
Hormigón ligero celular		<input type="checkbox"/>
Hormigón ligero de perlita (árido volcánico)		<input type="checkbox"/>
Hormigón ligero de arcilla expandida		<input type="checkbox"/>
Hormigón ligero de perlita expandida (EPS)		<input type="checkbox"/>
Hormigón ligero de picón		<input type="checkbox"/>
Arcilla expandida en seco		<input type="checkbox"/>
Placas aislantes		<input type="checkbox"/>
Elementos prefabricados (cerámicos, hormigón, fibrocemento) sobre tabiquillos		<input type="checkbox"/>
Chapa grecada		<input type="checkbox"/>
Elemento estructural (forjado, losa de hormigón)		<input checked="" type="checkbox"/>
Pendiente		32 % (02)

Sección HS2. Recogida y evacuación de residuos

No es de aplicación al tratarse de la reforma de una vivienda unifamiliar.

Sección HS3. Calidad del aire interior

Superficie Útil:	281 m ²	Altura media:		3,5 m	Cocina con sistema de cocción por combustión	x				
Local	dormitorio doble 4 Ud.	dormitorio individual 1 Ud.	sala 2 Ud.	comedor 1 Ud.	baño o aseo 4 Ud.	cocina ⁽¹⁾ 25 m ²	Σ admisión (l/s)	Σ extracción (l/s)	diferencia (l/s)	renovación por hora -
Según CTE	+32,0	+4,0	+54,0	+27,0	-60,0	-58,0	+117,0	-118,0	-1,0	43%
Corrección			+1,0							
Caudal	+32,0	+4,0	+55,0	+27,0	-60,0	-58,0	+118,0	-118,0	+0,0	43%

⁽¹⁾ Las cocinas deben disponer de un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción de 50l/s
 Perdida de energía por un grado de diferencia de temperatura 141,6
W/K

Cálculo de caudal de ventilación				Aberturas de paso				Aberturas de admisión/extracción				
Local	S útil	tipo	qv (l/s)	qa (l/s)	Amin (cm2)	Areal (cm2)	Dim. (mm)	Tipo	qa (l/s)	Amin (cm2)	Areal (cm2)	Vent. natural
ES Estar	37,07 m2	Seco	10	10	40	300	holgura	A	10	40	100	Si
CM Comedor	21,31 m2	Seco	10	10	40	300	holgura	A	10	40	100	Si
CO Cocina	31,90 m2	Húmedo	8	8	32	300	holgura	E	8	32	100	Si
D1 Dormitorio 1	13,25 m2	Seco	4	4	16	85	holgura	A	4	16	100	Si
B1 Baño 1	4,83 m2	Húmedo	8	8	32	72	holgura	E	8	32	100	No
AS Aseo	2,29 m2	Húmedo	8	8	32	72	holgura	E	8	32	100	No
CL Limpieza	4,80 m2	Húmedo	8	8	32	72	holgura	E	8	32	100	No
D2 Dormitorio 2	16,24 m2	Seco	4	4	16	85	holgura	A	4	16	100	Si
D3 Dormitorio 3	19,90 m2	Seco	4	4	16	85	holgura	A	4	16	100	Si
DP Dorm. ppal	20,83 m2	Seco	10	10	40	85	holgura	A	10	40	100	Si
BP Baño ppal	7,13 m2	Húmedo	8	8	32	85	holgura	E	8	32	100	Si
B2 Baño 2	6,73 m2	Húmedo	8	8	32	85	holgura	E	8	32	100	Si
ST Estudio	25,11 m2	Seco	10	10	40	85	holgura	A	10	40	100	Si
CB Cabina	5,77 m2	Seco	4	4	16	85	holgura	A	4	16	100	Si

* Como abertura de paso se utilizará la holgura existente (1 cm), entre las hojas de las puertas y el suelo.

** Como aberturas de paso de admisión se colocarán aireadores en los muros.

Cálculo de conductos extracción										
Tramo	qv (l/s)	Sc (cm ²)	Sreal (cm ²)	Dimensiones (mm)	De (cm)	v (m/s)	Lr (m)	Lt (m)	J (mm.c.a.)	
3.1	15.0	37.5	78.5	100	10.0	1.9	3.2	3.2	0.288	
3.2	15.0	37.5	78.5	100	10.0	1.9	3.2	3.2	0.288	
3.3	15.0	37.5	78.5	100	10.0	1.9	3.2	3.2	0.288	
Abreviaturas utilizadas										
qv	Caudal de aire en el conducto				v	Velocidad				
Sc	Sección calculada				Lr	Longitud medida sobre plano				
Sreal	Sección real				Lt	Longitud total de cálculo				
De	Diámetro equivalente				J	Pérdida de carga				

Sección HS4. Suministro de agua

1.1 Ámbito de aplicación

1 Esta sección se aplica a la instalación de suministro de agua en los edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. Las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes se consideran incluidas cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.

Se diseña una instalación de suministro de agua siguiendo los criterios del Código Técnico de la Edificación.

Para la instalación prevista se instala junto al acceso una llave de corte general de la vivienda y a partir de aquí la instalación se bifurca hacia la caldera doméstica y la red de distribución de agua fría, pasando por una unidad descalcificadora. La red de tuberías se distribuye empotrada en las paredes y se diseña en PPR SDR11 PN16 según los diámetros indicados en los planos correspondientes.

Cada local húmedo (cocina, baños aseo y cuarto de limpieza) contará con su propia válvula de corte empotrada en pared y cada aparato sanitario dispondrá también de una llave de corte particular. De este modo la reparación de las pequeñas averías y las tareas de mantenimiento de la instalación pueden realizarse sin necesidad de dejar sin suministro a la totalidad de la vivienda.

Las tuberías serán "no vistas", trazándose empotradas por las paredes en los tramos horizontales y verticales de alimentación a cada aparato. En estos tramos verticales empotrados, las tuberías se protegerán mediante su trazado por el interior de tuberías de PVC corrugado.

La red de distribución de ACS transcurre paralela a la de agua de red de acuerdo a los mismos criterios y aislada térmicamente mediante coquilla elastomérica para reducir las pérdidas de energía de la instalación.

En los planos correspondientes se describen los puntos de suministro y la sección de cada tramo de las tuberías instaladas.

Sección HS5. Evacuación de aguas

1.1 Ámbito de aplicación

1. Esta Sección se aplica a la instalación de evacuación de aguas residuales y pluviales en los edificios incluidos en el ámbito de aplicación general del CTE. Las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes se consideran incluidas cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.

Se diseña una red de evacuación de aguas siguiendo los criterios del Código Técnico de la Edificación. Desde el punto de vista de calidad de funcionamiento, la red de evacuación del edificio cumple una serie de condiciones que garantizan su funcionamiento correctamente y que aseguran una calidad en el tiempo mínima, para conseguir el grado de satisfacción que el usuario de la red debe obtener de un servicio higiénico tan vital, para lograr el confort deseado en su hábitat.

La red de evacuación de aguas fecales de la edificación discurre bajo el pavimento de la vivienda, por lo que la instalación prevista se conectará directamente a la existente, previa colocación de arquetas de entronque si son necesarias y aumentará la sección de salida de la misma para dar cabida a las descargas de los nuevos aparatos. La red consigue sin estancamiento y de una manera rápida, la evacuación de las aguas utilizadas en los distintos servicios, y de una forma muy especial las aguas negras, que contienen y transportan abundante materia orgánica y colibacilos, agentes portadores de enfermedades hídricas. Para aumentar la velocidad de evacuación, todas las tuberías horizontales (derivaciones y colectores) llevan pendiente hacia el desagüe, dispondrán de encuentros suaves y amplia capacidad hidráulica.

Para impedir la entrada en los locales higiénicos del aire mefítico, procedente del interior de las tuberías que integran la red, se instala en cada aparato sanitario un cierre hidráulico asegurado por sifones individuales, botes sifónicos, etc, que mantiene un mínimo de 5 cm de altura de agua. Este cierre perdurará, aún en presencia de los sifonamientos de la red, empleando un eficaz sistema de ventilación.

Se mantiene una estanqueidad total de la red, en todos sus puntos, consiguiendo un sellado elástico en las juntas y uniones, que admite los movimientos de la red. Esta estanqueidad se refiere no solamente al agua, sino también a los gases para evitar malos olores.

Se impide que interiormente queden residuos retenidos, que puedan llegar a ser principios de obstrucciones, para lo cual, todos los materiales y elementos que forman la red deben tener una gran lisura interna (tuberías, bruñidos de arquetas y pozos, etc), y las uniones, empalmes, injertos, etc., se harán procurando una unión a tope, sin escalones ni resaltos.

Se logra un trazado de la instalación que permite una accesibilidad total de la red, fundamentalmente en los puntos conflictivos (cambios de dirección, inflexiones, etc), disponiendo en tales puntos un sistema de registro que en un momento dado permita el acceso de los elementos o útiles de limpieza, huyendo dentro lo posible de los empotramientos.

Se tendrá independencia total de la red con los elementos estructurales del edificio, para impedir que los movimientos relativos de unos y otros se afecten entre sí, lo cual siempre terminaría por romper los elementos de la red o perder la hermeticidad.

El trazado de los desagües de los inodoros hasta las bajantes es rectilíneo, mientras que el trazado del resto de tuberías se adapta a estas tuberías principales. La pendiente de los tramos horizontales hacia las bajantes será siempre la máxima disponible, respetando el mínimo del 2%.

Cada aparato sanitario dispondrá de su propio sifón individual para evitar la presencia de malos olores en el ambiente interior. Son cierres hidráulicos que impiden la comunicación del aire viciado de la red de evacuación con el aire de los locales habitados donde se encuentran instalados los distintos aparatos sanitarios. El sifón permitirá el paso fácil de todas las materias sólidas que puedan arrastrar las aguas residuales, para ello, deberá existir tiro en su enlace con la bajante, acometiendo a un nivel inferior al del propio sifón. La cota de cierre del sifón estará comprendida entre 5 y 10 cm.

No se instalan sifones en serie, porque la bolsa de aire que se formaría en la tubería de conexión entre los dos dificultaría o, incluso, impediría el fluir del agua hacia la red de desagüe.

Los materiales empleados en las tuberías de la instalación son los siguientes:

- Tramos aéreos: Tubería insonorizada de PVC estructurado con junta elástica certificada según norma UNE-EN 1453-1, comportamiento frente al ruido según norma UNE-EN 14366; y reacción al fuego Euroclase B-s1, d0, según norma UNE-EN 13501-1.
- Tramos enterrados en el interior del edificio: Tubería de evacuación según EN 1453 serie B con junta pegada y comportamiento al fuego M1.
- Tramos enterrados en el exterior del edificio: Tubería de PVC de doble pared teja para canalizaciones enterradas de evacuación de aguas, con las siguientes características técnicas: interior liso y exterior corrugado; rigidez $\geq 8 \text{ kN/m}^2$ (SN8); unión por copa con junta elástica; sujeta a las especificaciones de producto definidas en la norma UNE-EN 13476 (Tuberías estructuradas para saneamiento).

En los planos correspondientes se describen los puntos de evacuación y la sección de cada tramo de las tuberías instaladas.

Sección HS6. Protección frente a la exposición al radón

No procede puesto el local se encuentra en el término municipal de Godella, que no está incluida en el listado del apéndice B.

08.06 Justificación del cumplimiento del DB-HE. Ahorro de energía

IV Criterios de aplicación en edificios existentes

Criterio 1: no empeoramiento Salvo en los casos en los que un DB establezca un criterio distinto, las condiciones preexistentes que sean menos exigentes que las establecidas en algún DB no se podrán reducir, y las que sean más exigentes únicamente podrán reducirse hasta el nivel establecido en el correspondiente DB.

Criterio 2: flexibilidad En los casos en los que no sea posible alcanzar el nivel de prestación establecido con carácter general en este DB, podrán adoptarse soluciones que permitan el mayor grado de adecuación posible, determinándose el mismo, siempre que se dé alguno de los siguientes casos: a) en edificios con valor histórico o arquitectónico reconocido, cuando otras soluciones pudiesen alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto, o; b) la aplicación de otras soluciones no suponga una mejora efectiva en las prestaciones relacionadas con el requisito básico de "Ahorro de energía", o; c) otras soluciones no sean técnica o económicamente viables, o; d) otras soluciones impliquen cambios sustanciales en elementos de la envolvente térmica o en las instalaciones de generación térmica sobre los que no se fuera a actuar inicialmente. En el proyecto debe justificarse el motivo de la aplicación de este criterio de flexibilidad. En la documentación final de la obra debe quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y los condicionantes de uso y mantenimiento, si existen.

Criterio 3: reparación de daños Los elementos de la parte existente no afectados por ninguna de las condiciones establecidas en este DB, podrán conservarse en su estado actual siempre que no presente, antes de la intervención, daños que hayan mermado de forma significativa sus prestaciones iniciales. Si el edificio presenta daños relacionados con el requisito básico de "Ahorro de energía", la intervención deberá contemplar medidas específicas para su resolución.

Al tratarse de la reforma interior de una vivienda unifamiliar en la que no se actúa sobre la envolvente, y que la vivienda tiene un grado de protección II que afecta a la fachada y a su volumetría, se entiende que la presente obra queda fuera del ámbito de aplicación del presente documento básico, por lo que NO PROCEDE su justificación.

El técnico que suscribe, certifica por tanto, que el nivel de prestación de las obras a realizar no menoscabará las condiciones de eficiencia energética actuales del inmueble, y que el grado de adecuación efectiva es conocido y aceptado por el propietario del inmueble.

08.07 Justificación del cumplimiento del DB-HR. Protección contra el ruido

II. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de este DB es el que se establece con carácter general para el CTE en su artículo 2 (Parte I) exceptuándose los casos que se indican a continuación:

- a) los recintos ruidosos, que se regirán por su reglamentación específica;*
- b) los recintos y edificios de pública concurrencia destinados a espectáculos, tales como auditorios, salas de música, teatros, cines, etc., que serán objeto de estudio especial en cuanto a su diseño para el acondicionamiento acústico, y se considerarán recintos de actividad respecto a las unidades de uso colindantes a efectos de aislamiento acústico;*
- c) las aulas y las salas de conferencias cuyo volumen sea mayor que 350 m³, que serán objeto de un estudio especial en cuanto a su diseño para el acondicionamiento acústico, y se considerarán recintos protegidos respecto de otros recintos y del exterior a efectos de aislamiento acústico;*
- d) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo, quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.*

Al tratarse de la reforma interior de una vivienda unifamiliar entre medianeras, que no supone una rehabilitación integral, y estando protegida su fachada, la presente obra queda fuera del ámbito de aplicación del presente documento básico, por lo que NO PROCEDE su justificación.

El técnico que suscribe, certifica por tanto, que el nivel de prestación de las obras a realizar no menoscabará las condiciones de protección contra el ruido actuales del inmueble, y que el grado de adecuación efectiva es conocido y aceptado por el propietario del inmueble.

09. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

- Plan General Godella del 24/06/1990.
- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Código Técnico de la Edificación.

La vivienda se encuentra ubicada en la calle Joan Peset Aleixandre nº5, anteriormente llamada Pujada a l'Ermita nº5, con referencia catastral 2378104YJ2727N0001YL.

La vivienda está catalogada con el nº52 dentro del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Godella incluido dentro del Plan General con un nivel de protección II.

Según el artículo 68. Catálogo y Patrimonio catalogado del plan general, el **nivel de protección II (protección general)** incluye:

“aquellos edificios y elementos no incluidos en la categoría anterior (protección integral) que, por su especial valor artístico, arquitectónico o por conformar el ambiente urbano dentro del que se encuentran, deben ser conservados con tratamientos específicos con tal de mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación, compatibles con el uso adecuado a su estructura y función urbana. Se propone el mantenimiento de la organización funcional y de los tipos edificatorios, y las obras a realizar serán tendentes a dotarlos de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptima en cada caso.

La intervención prevista es de mera reforma interior, en la que se mantiene el uso de vivienda definido en el catálogo mejorando su nivel de habitabilidad, y dotándola de nuevas instalaciones.

Las actuaciones exteriores que se realizan afectan a la balaustrada de mármol del patio delantero y la fachada posterior, no protegida.

La balaustrada de mármol existente a mitad del patio de acceso es ajena a los materiales propios de estas construcciones burguesas de principios del siglo XX, y fue construida con toda probabilidad dentro de la reforma realizada en la vivienda entorno a 1980, ya que en el levantamiento realizado en 1975 por Fernando Bueso Fernández-Moscoso con la intención de demolición de toda la edificación no aparece reflejada. Por tanto su eliminación no supone una alteración de la edificación original.

La fachada posterior original poseía una galería cubierta acristalada, característica de esta tipología de vivienda burguesa de veraneo (ver plano de Fernando Bueso), que fue demolida en la reforma de 1980. La actual fachada de planta baja era pues un muro interior de la vivienda, y el hueco de comunicación con esta galería acristalada probablemente no estaba rematado en medio punto. Por tanto, dado que dicha fachada no está protegida por el catálogo y que se pretende dotar de mayor iluminación al interior de la vivienda, se proyecta la eliminación del arco de medio punto y ampliando su anchura.

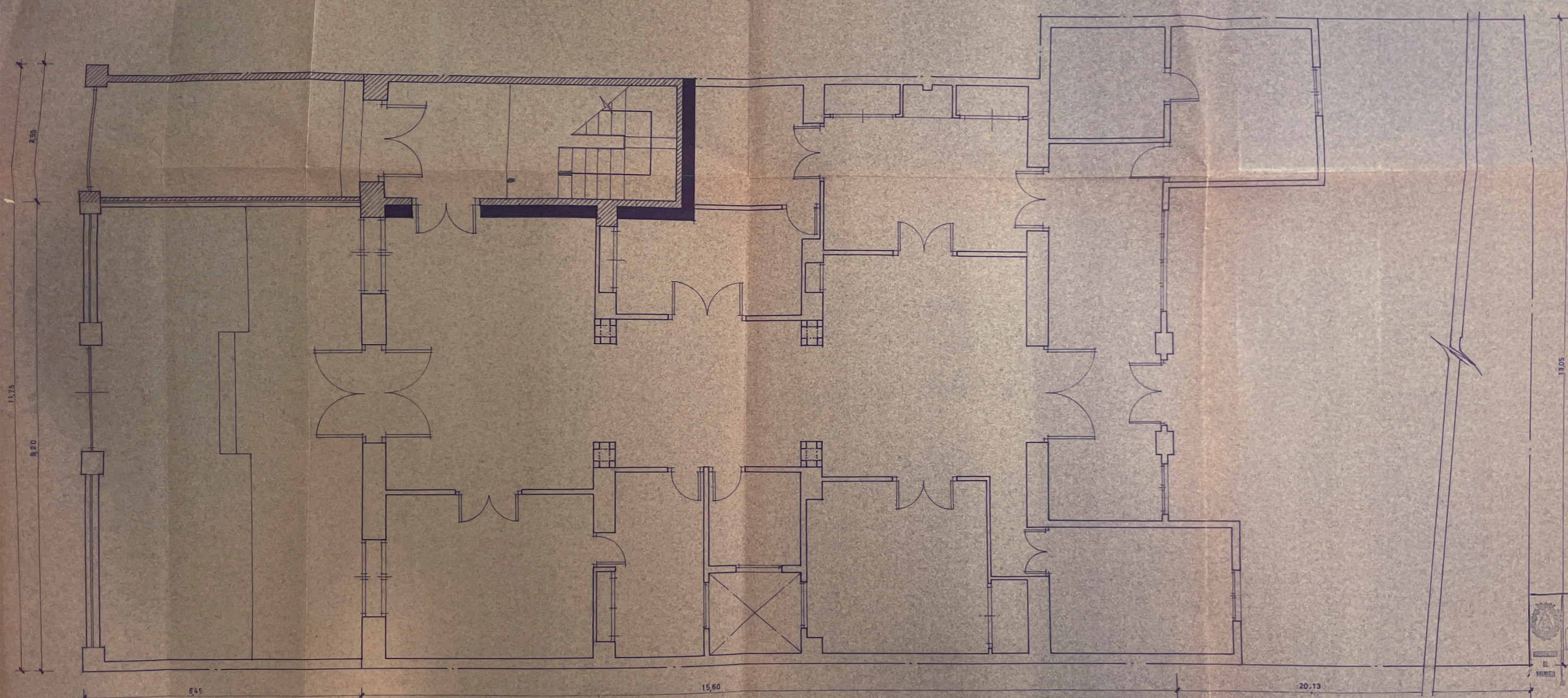
A continuación se adjunta el plano del levantamiento realizado en 1975 por Fernando Bueso Fernández-Moscoso.

Por todo ello, el técnico que suscribe justifica que las obras a realizar en el edificio no modifican los parámetros urbanísticos actuales del edificio ni aumentan su edificabilidad, ni modifican aquellos elementos artísticos, arquitectónicos y ambientales por los que está incluido dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Godella, dando así cumplimiento a las ordenanzas urbanísticas contempladas en el Plan General de Godella.

Valencia, abril de 2026







Pablo Llopis Fernández
arquitecto (COACV/7789)



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA
 7-NOV-1975
 VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS

LEYENDA

-  OBRA A CONSERVAR EN CASO DE DERRIBO
-  OBRA A CONSTRUIR EN CASO DE DERRIBO
-  OBRA A DERRIBAR

LEVANTAMIENTO DE PLANOS PARA DERRIBO		
PROMOTOR: LUIS GINER BUENO		
SITUACION: AVDA: DEL SALVADOR Nº5 -GODELLA-		
PLANO Nº	PLANTA BAJA	 FERNANDO BUESO FERNANDEZ-MOSCOSO Arquitecto
2	ESCALA 1-50	
		NOVIEMBRE 1-975

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Tabla justificativa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas conforme el Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

1. Condiciones de funcionalidad**Relación entre espacios y recintos:**

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple
Baño, aseo: espacio evacuación compartimentada	SI	SI	Cumple
En viviendas de más de un dormitorio, mínimo de baños con acceso desde espacio de circulación	1	2	Cumple
Baño o aseo paso único a otra habitación	NO	NO	Cumple

Dimensiones superficiales:

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple
Superficie mínima			
a) -Vivienda	30 m ²	323,18m ²	Cumple
b) -Vivienda-apartamento	24 m ²	-	No aplica
Superficie útil mínima			
c) Cocina	5 m ²	31,90 m ²	No aplica
d) Comedor	8 m ²	21,31 m ²	No aplica
e) Cocina-comedor	12 m ²	-	No aplica
f) Estar	9 m ²	37,07 m ²	No aplica
g) Estar-comedor	16 m ²	-	No aplica
h) Estar-comedor-cocina	18 m ²	47,23	Cumple
i) Dormitorio sencillo	6 m ²	-	No aplica
j) Dormitorio doble	8 m ²	>13,25 m ²	Cumple
k) Dormitorio doble *	10 m ²	20,83m ²	Cumple
l) Dormitorio-cocina-estar-comedor	21 m ²	-	No aplica
m) Aseo	1,5 m ²	2,29 m ²	Cumple
n) Baño	3 m ²	>4,83 m ²	Cumple

* Mínimo 1 en viviendas de 2 o más dormitorios

Dimensiones lineales:

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple
Altura libre mínima	2,50 m	>3,14 m	Cumple
Descuelgues como máximo en el 10% de la superficie	2,20 m	-	Cumple
Altura mínima en pasillos, aseos y cocinas	2,20 m	3,00 m	Cumple
Figura mínima libre de obstáculos			
a) Acceso	D 1,2 m	D 1,2 m	Cumple
b) Estar	D 1,2 m	D 1,2 m	Cumple
c) Comedor	D 1,2 m	D 1,2 m	Cumple
d) cocina	D 1,2 m	D 1,2 m	Cumple
e) Baño (al menos en un baño)	D 1,2 m	D 1,2 m	Cumple

Figura mínima inscribible para mobiliario			
a) Estar	3 x 2,5 m	3 x 2,5 m	Cumple
b) Comedor	D 2,5 m	D 2,5 m	Cumple
c) Cocina	1,6 m	1,6 m	Cumple
d) Dormitorio doble	2,6 x 2,6m	2,6 x 2,6m	Cumple
	2 x 2,6 m	2 x 2,6 m	Cumple
	4,1 x 1,8 m	-	No aplica
e) Dormitorio sencillo	2 x 1,8 m	-	No aplica
f) Lavadero y tendedero	1,1 x 1,2 m	5,7x15 m	Cumple
* mínimo 1 dormitorio doble de 2,6 x 2,6 m	SI	SI	SI
Figura mínima para aparatos sanitarios			
a) Lavabo			
- zona aparato	0,7 x prof	0,7 x prof	Cumple
- zona uso	0,7 x 0,6 m	0,7 x 0,6 m	Cumple
b) ducha			
- zona aparato	aparato	aparato	Cumple
- zona uso	0,6 x 0,6 m	0,6 x 0,6 m	Cumple
c) bañera			
- zona aparato	aparato	-	No aplica
- zona uso	0,6 x 0,6 m	-	No aplica
d) bidé			
- zona aparato	0,7 x pro.	-	No aplica
- zona uso	0,7 x 0,6 m	-	No aplica
e) inodoro			
- zona aparato	0,7 x pro.	0,7 x prof	Cumple
- zona uso	0,7 x 0,6 m	0,7 x 0,6 m	Cumple

Figura mínima para zonas de uso			
a) lavadora			
- zona aparato	0,6 x 0,6 m	0,6 x 0,6 m	Cumple
- zona uso	Anch x 0,6	Anch x 0,6	Cumple
b) pila de lavar			
- zona aparato	0,45 x 0,6 m	0,45 x 0,6 m	Cumple
- zona uso	Anch x 0,6	Anch x 0,6	Cumple
c) secadora			
- zona aparato	0,6 x 0,6 m	0,6 x 0,6 m	Cumple
- zona uso	Anch x 0,6	Anch x 0,6	Cumple
Circulaciones horizontales			
a) puerta de entrada mínima	0,8 x 2 m	0,8 x 2 m	Cumple
b) hueco al exterior mínimo	Ancho 0,9 m	2 m	Cumple
	> 1,5 m ²	6 m ²	Cumple
c) hueco libre mínimo puertas de paso	0,7 x 2 m	0,7 x 2 m	Cumple
d) anchura mínima en pasillos	0,9 m	2,00 m	Cumple
e) estrangulamiento máximo en pasillos (con longitud máxima de 0,6 m y 25% longitud recinto en el eje del pasillo)	0,8 m	-	Cumple
f) ancho mínimo de escaleras	DB SUA	80cm	Cumple
g) huella mínima en escaleras	DB SUA	22cm	Cumple
h) tabica máxima en escaleras	DB SUA	20cm	Cumple
i) n.º máximo de tabicas tramo escalera sin rellano	3,4 m	1,50m	Cumple
j) 2T+H	0,635 m (+/- 0,05)	0,64 m	Cumple
k) altura libre mínima en escaleras (descuelgues máximo hasta 2 m en el 25% superficie escalera)	2,2 m	2,2 m	Cumple
l) anchura meseta en rellanos escaleras	= tramo	=tramo	Cumple
m) profundidad	0,7 m	>0,7 m	Cumple

Equipamiento:

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple
Almacenamiento mínimo por usuario, profundidad mínima de 0,55 m	0,80 m	>0,8 m	Cumple
En baño			
a) lavabo y ducha/bañera con agua fría y caliente y cierre hidráulico	SI	SI	Cumple
b) inodoro con agua fría y cierre hidráulico	SI	SI	Cumple
En aseo			
a) lavabo con agua fría y caliente y cierre hidráulico	SI	SI	Cumple
b) Inodoro con agua fría y cierre hidráulico	SI	SI	Cumple

Secado de ropa			
secado natural espacio exterior	Cumplir una	SI	Cumple
secado natural en fachada con protección vistas	de las 3	-	No aplica
secado natural en zonas comunes con protección de vistas	opciones	-	No aplica
En cocina			
a) fregadero (agua fría y caliente y cierre hidráulico)	SI	SI	Cumple
b) espacio para cocina, horno, frigorífico con toma eléctrica	SI	SI	Cumple
c) espacio lavavajillas (agua fría/caliente, cierre hidráulico, toma eléc)	SI	SI	Cumple
d) largo mínimo bancada	2,5 m	4,08 m	Cumple
Lavadero: agua fría y caliente, cierre hidráulico y toma corriente	SI	SI	Cumple
Espacio para lavadora, si no está en lavadero	SI	SI	Cumple
Acabados superficiales			
Paramentos de aseo y cocina lavables e impermeables hasta h mínima de	2,00 m	2,00 m	Cumple
Paramento de cocina incombustible	SI	SI	Cumple

1. Condiciones de habitabilidad

Iluminación:

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple
Recintos (excepto acceso, baño, despensa y trastero)	Hueco ext.	SI	Cumple
Superficie mínima de huecos al exterior con relación a la superficie útil de los recintos y deberá estar comprendida entre los 0,5 m y los 2,20 m de altura.			
a) profundidad recinto menor 4 m			
- al exterior	10 %	>10%	Cumple
- patios 1, 2 y 3	15 %	>15%	No aplica
- patios 4	10 %	-	No aplica
b) profundidad recinto mayor o igual 4 m			
- al exterior	15 %	>15%	Cumple
- patios 1, 2 y 3	18 %	-	No aplica
- patios 4	15 %	-	No aplica
Superficie útil mínima de la vivienda iluminada a través de huecos a vía pública, patio de manzanas o patio tipo I (incluida zona de estar)	30 %	83,90%	Cumple
Sistemas de oscurecimiento en habitaciones destinadas al descanso	SI	SI	Cumple

Ventilación

Condicionante	Normativa	Vivienda	Cumple
Los huecos serán practicables en una superficie mín., sobre la superficie mínima de iluminación	1/3	>1/3	Cumple

11. ANEXO FOTOGRÁFICO









Mc Memoria constructiva

01 DEMOLICIONES Y DERRIBOS

Se demolerá la tabiquería interior, se levantará el mobiliario de cocina y los sanitarios. Se levantarán los trazados de instalaciones obsoletos.

Se levantarán las carpinterías interiores que serán sustituidas por otras nuevas, así como dos carpinterías exteriores recayentes al patio posterior.

02 SISTEMA ESTRUCTURAL

No se interviene en la estructura del edificio.

03 SISTEMA ENVOLVENTE

No se interviene en la envolvente del edificio. Únicamente se sustituyen carpinterías de la fachada interior y del patio de luces por unas nuevas con rotura de puente térmico y doble acristalamiento.

04 SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Las divisiones interiores se realizarán con ladrillo hueco doble en planta baja y con tabiquería ligera de cartón yeso, estructura galvanizada y aislamiento termo-acústico en planta primera para evitar sobrecargar el forjado de dicha planta.

Las carpinterías interiores de paso serán de madera.

05 SISTEMA DE ACABADOS

PAVIMENTOS

En planta baja se colocarán pavimentos de barro cocido y tarima de madera maciza. Los baños se pavimentarán con microcemento sobre el terrazo actual.

REVESTIMIENTOS VERTICALES

Las estancias se revisten de enlucidos de yeso o de trasdosados de yeso laminado. Los baños se revisten de microcemento y de alicatado hasta una altura de 1.20m y se revestirán con esmalte hasta el techo garantizando la impermeabilización de sus paramentos.

La cocina se organiza en un frente lineal y una isla central ambas acabadas con encimera de mármol.

En ambas fachadas únicamente se realizan trabajos de reparación de los morteros existentes.

06 URBANIZACIÓN

Se levantará el pavimento de ambos patios y se colocará un nuevo pavimento de barro cocido.

07 SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Se renuevan las instalaciones de fontanería, saneamiento y instalación eléctrica, y se incorpora un sistema de calefacción y agua caliente sanitaria mediante caldera de gas.

Todos los trabajos necesarios para realizar las obras se encuentran completamente descritos en el *Documento 4. Presupuesto*.

Documento 02. Pliego de condiciones

01. CONDICIONES TECNICAS GENERALES

01.01. Introducción

El presente Pliego de Condiciones se incorpora al documento de proyecto básico y de ejecución de las obras destinadas a la reforma de la vivienda unifamiliar entre medianeras ubicada en la calle Joan Peset Aleixandre nº 5 como documento fundamental para la ejecución de las obras y la determinación del coste de las mismas.

Se compone del Pliego de Condiciones Técnicas Generales, conjunto de normativa cuya vigencia se extiende a la totalidad de la obra, y del Pliego de Condiciones Técnicas Particulares que debe regular y controlar la ejecución de las obras, de aplicación.

01.02. Descripción de la obra

Son objeto de este Pliego de Condiciones todos los trabajos de los diferentes oficios, necesarios para la total reforma de la vivienda, incluidos todos los materiales y medios auxiliares, así como la definición de la normativa legal a que están sujetos todos los procesos y las personas que intervienen en la obra, y el establecimiento previo de unos criterios y medios con los que se puede estimar y valorar las obras realizadas.

Los documentos que han de servir de base para la realización de las obras son, junto con el presente Pliego de Condiciones, la Memoria Descriptiva y Constructiva, los Planos y el Presupuesto. La Dirección Facultativa podrá suministrar los planos o documentos de obra que considere necesarios a lo largo de la misma, e incluir en el Libro de Ordenes las instrucciones oportunas con indicación de la fecha con la firma de la dirección, así como la del “enterado” del contratista, encargado o técnico que le represente.

01.03. Condiciones facultativas

ATRIBUCIONES DE LA DIRECCION TÉCNICA

Art 1. Objeto

Establecer las condiciones de índole facultativa que regirán la ejecución de las obras del presente Proyecto.

Los trabajos a realizar, se ejecutarán de acuerdo con el Proyecto. Cualquier variación que se pretendiese ejecutar sobre la Obra Proyectada, deberá ser expuesta, previamente a su realización, al Arquitecto Director, sin cuyo conocimiento y aprobación por escrito, no podrá ser ejecutada. En caso contrario la Contrata responderá de las consecuencias que se originen, si la Dirección Facultativa determina la no aceptación de la modificación ejecutada. No será justificante ni eximente a estos efectos, el hecho de que la indicación de modificación proviniera de la Propiedad.

Caso de que la Propiedad acordara con la Contrata alguna modificación sin la previa aceptación de la Dirección Facultativa, esta quedará automáticamente eximida de cualquier responsabilidad que de la modificación se derivase, reservándose el derecho de rescindir el encargo y procediendo en ese momento a la liquidación de honorarios, con arreglo a lo dispuesto por los Colegios Oficiales respectivos.

Art 2. Dirección

El arquitecto ostentará de manera exclusiva la dirección y la coordinación de todo el equipo técnico que pudiera intervenir en la obra. Le corresponderá realizar la interpretación técnica, económica y estética del Proyecto, así

como establecer las medidas necesarias para el desarrollo de la obra, con las adaptaciones, detalles complementarios y modificaciones precisas.

Art 3. Vicios ocultos

En el caso de que la Dirección Técnica encontrase razones fundadas para creer en la existencia de vicios ocultos de construcción en obra ejecutada, ordenará efectuar, en cualquier momento y previo a la recepción definitiva, las demoliciones que crea necesarias para el reconocimiento de aquellas partes supuestamente defectuosas. Caso de que dichos vicios existan realmente, los gastos de demolición y reconstrucción correrán por cuenta del contratista y, en caso contrario, del propietario.

Art 4. Competencias específicas

La Dirección Facultativa resolverá todas las cuestiones técnicas que surjan en cuanto a interpretación de planos, condiciones de los materiales y ejecución de las unidades de obra, prestando la asistencia necesaria e inspeccionando el desarrollo de la misma. También estudiará las incidencias o problemas planteados en las obras que impidan el normal cumplimiento del contrato o aconsejen su modificación, tramitando en su caso las propuestas correspondientes.

Asimismo, la Dirección Facultativa redactará, junto con los documentos señalados en el Apartado 1.1, las liquidaciones, las certificaciones de plazos o estados de obra, las correspondientes a la documentación propia de la obra misma. Por último, la Dirección Facultativa vigilará el cumplimiento de las Normas y Reglamentos vigentes, comprobará las alineaciones y replanteos, verificará las condiciones previstas para el suelo, controlará la calidad de los materiales y la elaboración y puesta en obra de las diferentes unidades.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Art 1. Definición

Se entiende por contratista la parte contratante obligada a ejecutar la obra.

Art 2. Delegado de obra

Se entiende por Delegado de Obra la persona designada expresamente por el Contratista con capacidad suficiente para ostentar la representación de éste, y organizar la ejecución de obra. Dicho delegado deberá poseer la titulación profesional que la Dirección Facultativa considere conveniente, adecuada a la complejidad y volumen de la obra.

Art 3. Personal

El nivel técnico y la experiencia del personal aportado por el contratista serán adecuados, en cada caso, a las funciones que le hayan sido encomendadas.

Art 4. Obligación general del contratista

El Contratista, se obliga a la ejecución material de las obras según el Contrato, el Proyecto y las Buenas Normas y Artes de la Construcción, cumpliendo las órdenes que reciba de la Dirección Facultativa, aún en cuestiones que no se hallen taxativamente expresadas en los documentos integrantes del Proyecto. Asimismo el contratista viene obligado a ejecutar cuanto sea necesario para la buena marcha de la construcción y aspecto de las obras, aún cuando no se halle expresamente estipulado en los Pliegos de Condiciones, siempre que, lo disponga la Dirección Facultativa y dentro de los límites de posibilidades que los presupuestos determinen para cada unidad de obra y tipo de ejecución.

Art 5. Normativa

El contratista estará obligado a conocer y cumplir estrictamente toda la normativa vigente en el campo técnico, laboral, y de seguridad y salud en el trabajo.

Art 6. Conocimiento y modificación del proyecto

El contratista deberá conocer el Proyecto en todos sus documentos, solicitando en caso necesario todas las aclaraciones que estime oportunas para la correcta interpretación de los mismos en la ejecución de la obra. Podrá proponer todas las modificaciones constructivas que crea adecuadas a la consideración del Arquitecto, pudiendo llevarlas a cabo con la autorización por escrito de éste.

Art 7. Realización de las obras

El contratista realizará las obras de acuerdo con la documentación de Proyecto y las prescripciones, órdenes y planos complementarios que la Dirección Facultativa pueda suministrar a lo largo de la obra hasta la recepción definitiva de la misma, todo ello en el plazo estipulado.

Art 8. Determinación de obra defectuosa

Hasta que tenga lugar la recepción definitiva de la obra, el contratista es el único responsable de la ejecución de los trabajos que ha contratado y de las faltas y defectos que en estos puedan existir, por su mala ejecución o por la deficiente calidad de los materiales, aparatos e instalaciones colocados, sin que pueda servirle de excusa, ni le otorgue derecho alguno, la circunstancia de que la D. F. no le haya llamado la atención sobre el particular, ni tampoco el hecho de que hayan sido consignados o valorados en las certificaciones parciales de la obra que siempre se entienden y abonan a buena cuenta de la liquidación final. También será responsable de aquellas partes de la obra que subcontrate, siempre con constructores legalmente capacitados.

Art 9. Obra defectuosa

Cuando la contrata haya realizado cualquier elemento de obra, que no se ajuste a las condiciones de Proyecto o a las del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura o a las órdenes e instrucciones emitidas, la Dirección Facultativa podrá aceptarla o rechazarla. En el 1er. caso la Dirección Facultativa fijará el precio que crea justo, con arreglo a las diferencias que hubiera, viniendo obligado el Contratista a aceptar dicha valoración y en caso de no conformarse con la misma, deshará y reconstruirá a sus expensas toda la parte de obra afectada, con arreglo a las condiciones anteriormente reseñadas, sin que ello sea motivo de prórroga en el plazo de ejecución. En el 2º caso, en que la D. F. rechace el elemento de obra ejecutado, éste será demolido y ejecutado nuevamente en las debidas condiciones, todo ello por cuenta del Contratista.

Art 10. Recepción de materiales

No se procederá al empleo y colocación de ningún material, aparatos y medios auxiliares de obra sin excepción alguna, sin que antes sean examinados y aceptados por el Arquitecto Director. Depositando al efecto y con la antelación necesaria, el Contratista, las muestras y modelos necesarios y previamente contraseñados, para efectuar con ellos las comprobaciones, ensayos y pruebas que se consideren de aplicación. Los gastos que ocasionen los ensayos, análisis, pruebas, etc., serán de cargo del contratista. Cuando los materiales, aparatos o medios auxiliares de obra no fueran de la calidad requerida o no estuvieran perfectamente preparados, el contratista los reemplazará por otros que se ajusten a las condiciones requeridas, y según las órdenes e instrucciones del Arquitecto Director.

Art 11. Seguridad

El contratista será el responsable de los accidentes que pudieran producirse en el desarrollo de la obra por impericia o descuido, y de los daños que por la misma causa pueda ocasionar a terceros. En este sentido estará obligado a cumplir las leyes, reglamentos y ordenanzas vigentes.

Art 12. Inspección de obras

El Contratista notificará efectivamente a la D.F. con la antelación precisa, la ejecución de aquellas obras que vayan a quedar ocultas o aquellas que a juicio del Contratista o por expresa indicación del Arquitecto Director, requieran el reconocimiento de la Dirección Facultativa.

Art 13. Obras no previstas

El Arquitecto Director queda facultado para ordenar la ejecución, modificación o anulación de cualquier clase de obra prevista o no, verificando el aumento o disminución de precios que resulte.

Art 14. Reclamaciones

Las reclamaciones que el Contratista quiera hacer contra las órdenes emanadas del Arquitecto Director, sólo podrá presentarlas a través del mismo, ante la Propiedad, si estas son de orden económico. Contra disposiciones de orden técnico o facultativo de la D.F., no se admitirá reclamación alguna, pudiendo el contratista, salvar su responsabilidad, si lo estima oportuno, mediante exposición razonada, dirigida al Arquitecto Director, el cual podrá limitar su contestación al acuse de recibo, que en todo caso será obligatorio para este tipo de reclamaciones.

Art 15. Planos a suministrar por el contratista

El contratista deberá someter a aprobación de la Dirección los planos generales y de detalle correspondientes a:

- a.- Caminos y accesos.
- b.- Oficinas, talleres, etc.
- c.- Parques de acopio de materiales.
- d.- Instalaciones eléctricas, telefónicas, de suministro de agua y de saneamiento.
- e.- Instalaciones de fabricación de hormigón, mezclas bituminosas, elementos prefabricados, etc.
- f.- Cuantas instalaciones auxiliares sean necesarias para la ejecución de la obra.

01.04. Referencia a la normativa y a los pliegos de condiciones técnicas generales

Art 1. Normativa

El cuerpo normativo que constituye el contenido del presente Pliego de Condiciones Técnicas es el formado por toda la LEGISLACION DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO que sea de aplicación al presente Proyecto en la fecha de la firma del Contrato de adjudicación de las obras. Con carácter complementario serán de aplicación:

- El Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura de 1960.
- El Pliego de Condiciones de la Edificación (Madrid 1948 1 reimpresión 1970), aprobado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos y adoptado en las obras de la Dirección General de Arquitectura.
- El Pliego de Condiciones Generales de Indole facultativa (Madrid 1986 1 compuesto por el Centro de Estudios de la Edificación).

-El Pliego de Condiciones Técnicas Generales 1988 del Ayuntamiento de Madrid.

-El Pliego de Condiciones Generales de la edificación facultativas y económicas (Madrid 1989/compuesto por el Centro de Estudios de la Edificación).

-El contenido de los textos "CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACION" del Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya, edición de 1990 y actualización de 1993.

En lo referente a las instalaciones del edificio serán de aplicación los pliegos de condiciones descritos en el Anexo de Cálculo de Instalaciones así como las normativas siguientes:

-Las reglas técnicas CEPREVEN sobre las instalaciones de seguridad contra incendios del Comité Europeo de Seguros.

-Todas las Normas UNE publicadas hasta la fecha de ejecución de los trabajos.

-Normas técnicas particulares de las distintas empresas suministradoras de servicios: Agua, electricidad, gas, teléfono, etc.

CONSIDERACIONES SOBRE LA NORMATIVA

La normativa de obligado cumplimiento que se encuentre en vigor en la fecha de adjudicación de las obras se considerará como parte integrante del presente pliego a todos los efectos.

Si entre la normativa de aplicación existiesen discrepancias, se aplicarán las más restrictivas, salvo que por parte de la Dirección Facultativa se manifieste por escrito lo contrario en el Libro de Ordenes.

Si entre la normativa de aplicación existiese contradicción será la Dirección Facultativa quien manifieste por escrito la decisión a tomar en el Libro de Ordenes.

Será responsabilidad del Contratista cualquier decisión tomada en los supuestos anteriores si esta no está firmada en el Libro de Ordenes por la Dirección Facultativa y por tanto estará obligado a asumir las consecuencias que deriven de las órdenes que deba tomar la Dirección Facultativa para corregir la situación creada.

Cualquier condición técnica contenida en el presente Pliego se entenderá como mínima.

Serán de aplicación obligatoria las prescripciones contenidas en las normas que se citan en los apartados correspondientes, relativas a la calidad de los materiales y a las condiciones de ejecución en obra.

Art 2. Elección de materiales y ensayos

El contratista presentará a la Dirección Facultativa para su aprobación, las fichas técnicas de los materiales que vayan a emplearse en la ejecución de las obras. Por la Dirección Facultativa de las obras se establecerá un control de calidad para el total de la obra, con ensayos y análisis de materiales y unidades de obra. Una vez fijada la procedencia de los materiales, la calidad de los mismos será controlada periódicamente durante la ejecución de los trabajos por medio de ensayos cuya frecuencia y tipo se especifica, a título orientativo, en el siguiente Pliego. Los gastos que se originen serán por cuenta del Contratista hasta un importe máximo del 2% del presupuesto de ejecución material de la obra.

El empleo de materiales de procedencia autorizada por la Dirección Facultativa de la obra no libera al contratista de que los materiales cumplan las condiciones que se especifican en este Pliego, pudiendo ser rechazados, en cualquier momento, en caso de que se encuentren defectos de calidad o uniformidad. En el caso de que los

ensayos den resultados desfavorables, la Dirección Facultativa podrá elegir entre rechazar la totalidad de la partida controlada o ejecutar, a costa del contratista, un control más detallado del material en cuestión. A la vista de los nuevos resultados decidirá sobre la aceptación total o parcial del material o su rechazo. Cualquier trabajo que se realice con materiales no ensayados o no aprobados por la Dirección Facultativa de la obra podrá ser considerado defectuoso. Todo material que haya sido rechazado será retirado de la obra inmediatamente.

01.05. Regulación de la ejecución

GENERALIDADES

Si entre el PCTG y el PCTP existiesen discrepancias se aplicarán las más restrictivas, salvo que por parte de la Dirección Facultativa se manifieste por escrito lo contrario en el Libro de Ordenes.

Si entre el PCTG y el PCTP existiese contradicción será la Dirección Facultativa quien manifieste por escrito la decisión a tomar en el Libro de Ordenes.

Será responsabilidad del Contratista cualquier decisión tomada en los supuestos anteriores, si ésta no está firmada en el Libro de Ordenes por la Dirección Facultativa y por tanto estará obligado a asumir las consecuencias que deriven de las órdenes que deba tomar la Dirección Facultativa para corregir la situación creada.

COMPATIBILIDAD Y PRELACION ENTRE DOCUMENTOS

En caso de contradicciones o incompatibilidad entre los documentos del presente Proyecto, será la Dirección Facultativa quien, a través del Libro de Ordenes resuelva. No obstante, salvo excepciones, los criterios generales a seguir en estos casos serán los siguientes:

Los documentos "PLIEGOS DE PRESCRIPCIONES" Y "PRESUPUESTO", tienen prelación sobre los demás documentos del Proyecto en lo que se refiere a materiales a emplear y su ejecución.

Los documentos "PLANOS" Y "PRESUPUESTO", tienen prelación sobre los demás documentos del Proyecto en lo que a dimensionamiento se refiere.

El documento "PRESUPUESTO", tiene prelación sobre cualquier otro documento en lo que se refiere a precios de las unidades de obra así como el criterio de medición de las mismas.

Lo mencionado en los Pliegos y omitido en los Planos, o viceversa, habrá de ser considerado como si estuviese expuesto en ambos documentos.

Lo mencionado en el Presupuesto y omitido en los Planos, o viceversa, habrá de ser considerado como si estuviese expuesto en ambos documentos.

Lo mencionado en los Pliegos y omitido en el Presupuesto, o viceversa, habrá de ser considerado como si estuviese expuesto en ambos documentos.

NORMAS GENERALES EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS

Replanteos

Ninguna unidad de obra ejecutada, será válida sin el replanteo previo aprobado por la Dirección Facultativa. En consecuencia, cualquier medida a tomar por la Dirección Facultativa dirigida a subsanar situaciones derivadas del incumplimiento por parte de la contrata de esta primera norma será siempre a costa del contratista.

Durante el curso de las obras se ejecutarán todos los replanteos parciales que se estimen precisos por parte de la Dirección Facultativa.

Muestras

El contratista deberá presentar las muestras que se deriven del proyecto a ejecutar con estricta sujeción a lo determinado en el mismo.

- Se hace mención especial a muestras de todas las carpinterías, cerrajerías, fábricas vistas, elementos prefabricados y montados, aparatos, luminarias y equipamientos, etc. Se presentarán muestras de todas estas unidades a la Dirección Facultativa con antelación suficiente para ser revisada y aprobada antes de su colocación.
- Materiales: Junto a la muestra, el contratista presentará la documentación acreditativa del cumplimiento de las características demandadas en el proyecto.
- Unidades de Obra: El visto bueno de la Dirección facultativa al material y al replanteo de la unidad de obra correspondiente marcará el inicio de su plazo de ejecución.

Programa de trabajo

El contratista someterá a la aprobación de la Propiedad y de la Dirección Facultativa en el plazo que establece la legislación vigente un Programa de Trabajo.

Si se produce un retraso imputable al contratista se ordenará a través del libro de órdenes la confección de un programa de trabajo extraordinario para recuperar la ruta crítica original (contractual).

Para la realización del programa de trabajo y consecuentemente para la determinación del plazo de ejecución de las obras, el contratista tendrá en cuenta el régimen de asistencias a la obra por parte de la Dirección Facultativa, que será con carácter general de una visita semanal y, con carácter extraordinario de tres visitas semanales.

Esta circunstancia debe considerarse en la programación de las actividades, ya que la aprobación de la dirección facultativa es genéricamente imprescindible; en especial en la revisión de encofrados y armaduras y, en general, toda clase de replanteos, presentación de muestras, etc.

Este plan, una vez aprobado se incorporará al Pliego de Condiciones de Proyecto y adquirirá por tanto carácter contractual; y en consecuencia se constituirá en referencia básica para la aplicación de las bonificaciones o penalizaciones en el caso de que éstas estén previstas en el resto de la documentación contractual.

Control de calidad

El contratista y la D.F. presentarán un Plan de Control de Calidad que se ajuste a los criterios de realización de ensayos y análisis fijados por los Pliegos de Condiciones del Proyecto para la aprobación por parte de la dirección

facultativa. Una vez aprobado se elegirá el laboratorio para la ejecución de los ensayos y pruebas contemplados en dicho plan.

Los gastos derivados de la realización de los ensayos y pruebas (explícita o implícitamente contenidos en el proyecto) relacionados con la calidad de la obra se entenderán englobados en el presupuesto de la obra y en los precios de los materiales.

Los originales de los informes sobre resultados de los ensayos y pruebas realizados deberán ser remitidos por el laboratorio que los haya practicado directamente a la dirección Facultativa, con independencia de cuantas copias deban ser remitidas al contratista para el cumplimiento de lo estipulado en el apartado referente a "ACTUALIZACIÓN DEL PROYECTO Y DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA" de este pliego.

Libro de órdenes y asistencias

Con objeto de que en todo momento se pueda tener un conocimiento exacto de la ejecución e incidencias de la obra la D.F. aportará el Libro de Órdenes, Asistencia e Incidencias en el que quedarán reflejadas las visitas facultativas realizadas por la dirección de las obras, las órdenes e incidencias surgidas y en general, todos aquellos datos que sirvan para determinar con exactitud si por la contrata se han cumplido los plazos y fases de ejecución previstas para la realización de las obras.

A tal efecto, a la formalización del contrato se diligenciará dicho libro, el cual se entregará a la contrata en la fecha de comienzo de las obras para su conservación en la oficina de obra, donde estará a disposición de la Dirección Facultativa.

El arquitecto director de las obras, el aparejador o arquitecto técnico y los demás facultativos colaboradores en la dirección de las obras, irán dejando constancia, mediante las oportunas referencias, de sus visitas e inspecciones y de las incidencias que surjan en el transcurso de ellas, y obliguen a cualquier modificación del proyecto así como de las órdenes que necesiten dar al contratista respecto a la ejecución de las obras, las cuales serán de obligado cumplimiento.

Condiciones de ejecución y recepción de las obras

La contrata comunicará a la DF los posibles errores, omisiones o contradicciones que pueda tener el proyecto durante el proceso de contratación así como las dudas que pueda suscitar.

Las omisiones en Planos y Pliegos de Condiciones, así como las descripciones erróneas en los detalles de la obra que sean manifiestamente indispensables para llevar a cabo el espíritu o intención expuesto en los Planos o Pliegos de Condiciones o que, por uso y costumbre deben ser realizados, no sólo no exime al contratista de la obligación de ejecutar estos detalles de obra omitidos o erróneamente descritos, sino que, por el contrario, deberán ser ejecutados a su costa como si hubieran sido completa y correctamente especificados en los Planos y Pliegos de Condiciones. Todo ello siempre y cuando tales errores no hayan sido denunciados por la contrata durante el proceso de contratación.

En los anexos a este Pliego se desarrollan las condiciones específicas de recepción de materiales y unidades de obra y las pruebas necesarias para la recepción de la obra en su conjunto.

Obras defectuosas o mal ejecutadas

Cuando por cualquier causa alguna de las unidades de obra, bien debida a los materiales que la componen, bien a la ejecución de la misma, no cumplierse las condiciones establecidas en los Pliegos de Condiciones del presente proyecto, el director de las obras determinará si se rechaza o acepta la unidad de obra defectuosa.

Cuando la unidad de obra defectuosa sea objeto de rechazo por la Dirección, los gastos de demolición y reconstrucción de la misma serán de cuenta del contratista.

Si la Dirección estima que la unidad de obra defectuosa es, sin embargo, admisible, el contratista queda obligado a aceptar una rebaja del precio de dicha unidad, consistente en un veinte por cien (20%) de descuento sobre el precio resultante de la adjudicación, salvo que se manifieste porcentaje distinto de descuento para alguna unidad en los Pliegos de Condiciones Técnicas Particulares del Proyecto.

Obras urgentes

El Contratista está obligado a realizar con su personal y sus materiales, cuando la Dirección de las Obras lo disponga la ejecución de apeos, apuntalamiento, derribos, recalzos o cualquier otra obra urgente, anticipando de momento este servicio, cuyo importe le será consignado al ejecutarse la unidad de obra completa correspondiente.

Modificaciones del proyecto

El Contratista, a petición de la Propiedad, está obligado a la ejecución de modificaciones que produzcan bien aumento o reducción y aún supresión de las unidades de obra comprendidas en el proyecto; o bien la introducción de unidades no comprendidas en la contrata dentro de los límites y las condiciones de la normativa vigente.

Cuando las modificaciones del Proyecto supongan la introducción de unidades de obra no comprendidas en la contrata (que no es el caso de precios del Proyecto con medición cero) los precios de aplicación a las mismas serán los precios de mercado. Se entenderá a tales efectos como precio de mercado la mejor oferta obtenida por la contrata o por la propiedad sobre la unidad de que se trate bajo las siguientes condiciones de contratación: suministro y colocación en obra en un plazo de 30 días y pago en 180 días. En estas condiciones, el Contratista estará obligado a la ejecución de la unidad de obra de que se trate al precio que resulte de la mejor oferta obtenida. Cuando se prevea un exceso en alguna unidad que deba quedar oculta, el contratista deberá advertir con tiempo suficiente a la Dirección Facultativa para su conformidad previa a la ejecución, a los efectos de la admisión de los incrementos citados. En todo caso deberá procederse, siempre que las condiciones no lo impidan, a la documentación fotográfica de la situación.

02. PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

El presente Pliego de Condiciones Técnicas Particulares de Obra Civil, tiene por objeto la regulación y control de los materiales y de las unidades de obra, referentes a la reforma de la vivienda sita en la calle Joan Peset Aleixandre nº 5 de Godella.

A tal efecto, los materiales y unidades de obra de que componen la obra se someterán a las condiciones dispuestas en la LEGISLACIÓN de OBLIGADO CUMPLIMIENTO que sea de aplicación, así como a los siguientes documentos:

- Pliego General de Condiciones Técnicas en la Edificación conforme al CTE, edición 2007, editado por el Instituto Valenciano de la Edificación.
- Pliego de Condiciones Técnicas Generales 1988 del Ayuntamiento de Madrid.
- En lo referente a las instalaciones del edificio serán de aplicación además todas las Normas UNE publicadas hasta la fecha de ejecución de los trabajos, y las normas técnicas particulares de las distintas empresas suministradoras de servicios: Agua, electricidad, gas, teléfono, etc.

Cuando se ejecuten partidas de la obra que se remitan a materiales o sistemas constructivos de marcas de mercado concretas, serán de obligado cumplimiento (siempre bajo la aprobación de la D.F. y según muestras) por parte del Contratista de las obras las condiciones referentes a los conceptos antes citados, contenidas en los Pliegos de Condiciones Técnicas y recomendaciones constructivas de los fabricantes o casas comerciales.

Si entre las condiciones de aplicación o entre los documentos que componen el proyecto existiesen contradicciones o discrepancias, será la Dirección Facultativa quien decida cuál será el criterio a tener en cuenta, manifestando por escrito en el Libro de Órdenes la decisión a tomar.

Será responsabilidad del Contratista cualquier decisión tomada en los supuestos anteriores si ésta no está firmada en el Libro de Órdenes por la Dirección Facultativa y por tanto estará obligado a asumir las consecuencias que deriven de las órdenes que deba tomar la Dirección Facultativa para corregir la situación creada.

En todos los trabajos que se realicen en la obra se cumplirán las normas que dispone la Ley 31/95 de 8 de Noviembre. de Prevención de Riesgos Laborales; el R.D. 1627 de 24 de Octubre. sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de Construcción; la Directiva 92/57/CEE de 24 de Junio sobre Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud para las obras de Construcción temporales o móviles.

Además, todos los productos y maquinaria que intervengan en el proceso constructivo del presente proyecto deberán estar en posesión del sello de homologación CE de la Unión Europea, en aplicación de las Directivas Europeas 89/106/CEE y 93/68/CEE publicadas por RD 1630/1992 BOE 9/2/93 y RD 1328/1995 BOE 19.08.95.

03. DISPOSICIÓN FINAL

Los documentos del Proyecto redactados por los Arquitectos que suscriben, y el conjunto de normas y condiciones que figuran en el presente Pliego de Condiciones, y también las que de acuerdo con éste sean de aplicación en el Pliego de Condiciones Varias de la Edificación, redactado por el Centro Experimental de Arquitectura, aprobado

por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España y adoptado para sus normas por la Dirección General de Arquitectura, constituyen el Contrato que determina y regula las obligaciones y derechos de ambas partes contratantes, las cuales se obligan a dirimir todas las divergencias, que hasta su total cumplimiento pudieran surgir, por amigables componedores y preferentemente por el Arquitecto Director de Obras ó, en su defecto, por el Arquitecto o Arquitectos designados a estos efectos por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Valencia, abril de 2026



Pablo Llopis Fernández
arquitecto (COACV/7789)

Documento 03. Estudio de seguridad y salud

01. INTRODUCCIÓN

Se elabora el presente estudio básico de seguridad y salud, dado que en el proyecto de obras redactado y del que este documento forma parte, no se dan ninguno de los supuestos previstos en el apartado 1 del artº. 4. del Real Decreto 1627/1997, de 24 de Octubre, del Ministerio de Presidencia, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

01.01. Datos de la obra

Obra:	Reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras
Emplazamiento:	Calle Joan Peset Aleixandre nº5
Localidad:	Godella (46110 Valencia)
Ref. Catastral:	2378104YJ2727N0001YL
Promotor:	María Errando Schum
Arquitecto redactor:	Pablo Llopis Fernández
Director de obra:	Pablo Llopis Fernández
Director de ejecución:	Pablo Llopis Fernández

01.02. Objeto y obligatoriedad

Se redacta este Estudio Básico de Seguridad en aplicación del apartado 2º del artículo 4 del RD 1627/1997 que establece la obligatoriedad de la redacción de un Estudio Básico puesto que en la ejecución de las obras no se dan ninguno de los supuestos establecidos en el apartado 1, a saber:

- a) Que el PEC incluido en el proyecto sea igual o superior a 75.000.000 de pesetas.
- b) Que la duración sea superior a 30 días laborables, empleándose en algún momento a más de 20 trabajadores simultáneamente.
- c) Que el volumen de mano de obra estimada, entendiéndose por tal la suma de los días de trabajo del total de los trabajadores en la obra, sea superior a 500.
- d) Las obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas.

Este Estudio Básico establece, durante la ejecución de esta obra, las previsiones respecto a la prevención de riesgos de accidentes y enfermedades profesionales, así como información útil para efectuar en su día, en las debidas condiciones de seguridad y salud, los previsibles trabajos de mantenimiento posteriores.

Permite dar unas directrices básicas a la emprendida constructora para llevar a cabo sus obligaciones en el terreno de la prevención de riesgos profesionales, facilitando su desarrollo y de acuerdo con el Real decreto 1627/1997 por el cual se establecen las "disposiciones mínimas de seguridad y de salud a las obras de construcción". En base al art. 7 de este Real decreto, y en aplicación de este Estudio Básico de Seguridad y Salud, el contratista

tiene que elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el trabajo en el cual se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el presente documento.

El Plan de Seguridad y Salud tendrá que ser aprobado antes del inicio de la obra por el Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra o, cuando no sea necesario, por la Dirección facultativa. En caso de obras de las Administraciones Públicas se tendrá que someter a la aprobación de esta Administración.

Hay que recordar la obligatoriedad de que en cada centro de trabajo haya un Libro de Incidencias por el seguimiento del Plan de S y S. Las anotaciones hechas al Libro de Incidencias tendrán que ponerse en conocimiento de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social en el plazo de 24 horas, cuando se produzcan repeticiones de la incidencia.

Según el art. 15 del Real decreto, los contratistas y baches-contratistas tendrán que garantizar que los trabajadores reciban la información adecuada de todas las medidas de seguridad y salud a la obra.

La comunicación de apertura del centro de trabajo a la autoridad laboral competente tendrá que incluir el Plan de Seguridad y Salud, se tendrá que hacer previamente al inicio de obra y la presentarán únicamente los empresarios que tengan la consideración de contratistas.

El Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra o cualquier integrante de la Dirección facultativa, en caso de apreciar un riesgo grave inminente para la seguridad de los trabajadores, podrá parar la obra parcialmente o totalmente, comunicándolo a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, al contratista, baches-contratistas y representantes de los trabajadores.

Las responsabilidades de los coordinadores, de la Dirección facultativa y del promotor no eximirán de sus responsabilidades a los contratistas y a los baches-contratistas (art. 11).

02. PRINCIPIOS GENERALES APLICABLES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

En base a los principios de acción preventiva establecidos al artículo 15 de la Ley 31/95 de "prevención de riesgos laborales", el empresario aplicará las medidas que integran el deber de general de prevención, de acuerdo con los siguientes principios generales:

- Evitar riesgos.
- Evaluar los riesgos que no se puedan evitar.
- Combatir los riesgos en su origen.
- Adaptar el trabajo a la persona, en particular en el que respeta a la concepción de los puestos de trabajo, la elección de los equipos y los métodos de trabajo y de producción, para reducir el trabajo monótono y repetitivo, y reducir los efectos del mismo a la salud.
- Tener en cuenta la evolución de la técnica.
- Sustituir aquello que es peligroso por aquello que tenga poco o ningún peligro.
- Planificar la prevención, buscando un conjunto coherente que integre la técnica, la organización y las condiciones del trabajo, las relaciones sociales y la influencia de los factores ambientales en el trabajo.
- Adoptar medidas que pongan por ante la protección colectiva a la individual.

- Dar las debidas instrucciones a los trabajadores.

En consecuencia y para dar cumplimiento a estos principios generales, tal y cómo establece el artículo 10 del RD 1627/1997, durante la ejecución de la obra se velará por:

- El mantenimiento de la obra en buen estado de orden y limpia.
- La elección del emplazamiento de los lugares y áreas de trabajo, teniendo en cuenta sus condiciones de acceso y la determinación de las vías o zonas de desplazamiento o circulación.
- La manipulación de los diferentes materiales y la utilización de los medios auxiliares.
- El mantenimiento, el control previo a la puesta en servicio y el control periódico de las Instalaciones y dispositivos necesarios para la ejecución de la obra, con objeto de corregir los defectos que pudieran afectar a la seguridad y salud de los trabajadores.
- La delimitación y acondicionamiento de las zonas de almacenamiento y depósito de los diferentes materiales, en particular si se trata de materias y sustancias peligrosas.
- La recogida de los materiales peligrosos utilizados.
- El almacenamiento y la eliminación o evacuación de residuos y escombros.
- La adaptación en función de la evolución de la obra del periodo de tiempo efectivo que se tendrá que dedicar a los diferentes trabajos o fases del trabajo.
- La cooperación entre los contratistas, baches-contratistas y trabajadores autónomos.
- Las interacciones e incompatibilidades con cualquiera otro tipo de trabajo o actividad que se realice a la obra o cerca de la obra.

El empresario tendrá en consideración las capacidades profesionales de los trabajadores en materia de seguridad y salud en el momento de encomendar los trabajos.

El empresario adoptará las medidas necesarias para garantizar que sólo los trabajadores que hayan recibido información y formación suficiente y adecuada puedan acceder en las zonas de riesgo grave y específico.

La efectividad de las medidas preventivas tendrá que prever las distracciones e imprudencias no temerarias que pudiera cometer el trabajador. Hay que tener en cuenta los riesgos adicionales que pudieran implicar determinadas medidas preventivas, que sólo podrán adoptarse cuando los riesgos que generen sean sustancialmente menores de los que se quieren reducir y no existan alternativas preventivas más seguras.

Podrán concertar operaciones de seguros que tengan como finalidad garantizar, como ámbito de cobertura, la previsión de riesgos derivados del trabajo de la empresa respecto de sus trabajadores, de los trabajadores autónomos respecto de ellos mismos y de las sociedades cooperativas respete los socios, la actividad de los cuales consista en la prestación de su trabajo personal.

En cumplimiento del deber de protección de los trabajadores, el empresario garantizará que cada trabajador reciba una formación teórica y practica que sea suficiente y adecuada en materia preventiva. Esta formación hay que centrarla en el puesto de trabajo o función concreta que lleve a cabo el trabajador, y por lo tanto, lo obliga a cumplir las medidas de prevención adoptadas.

En función de la formación recibida, y siguiendo la información e instrucciones del contratista, los trabajadores tienen que:

- Usar adecuadamente las máquinas, aparatos, herramientas, equipos de transporte y todos los medios con los que desarrollen su actividad.
- Utilizar adecuadamente los medios y equipos de protección facilitados por el contratista
- No poner fuera de funcionamiento y utilizar correctamente los dispositivos de seguridad existentes o que se instalen a los medios o a los puestos de trabajo.
- Informar de inmediato a su cabeza superior y a los trabajadores designados para realizar actividades de prevención y protección de cualquier situación que, a su entender, traiga un riesgo por la seguridad y salud de los trabajadores.
- Cooperar con el contratista por que pueda garantizar unas condiciones de trabajo seguras y que no comporten riesgos por la seguridad y salud de los trabajadores.

03. IDENTIFICACIÓN DE LOS RIESGOS

Sin perjuicio de las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud aplicables a la obra establecidas al anexo IV del RD 1627/1997, se enumeran a continuación los riesgos particulares de diferentes trabajos de obra, todo y considerando que algunos de ellos se pueden dar durante todo el proceso de ejecución de la obra o bien ser aplicables a otros trabajos.

Medios y maquinaria

- Atropellos, encuentros con otros vehículos.
- Interferencias con instalaciones de uso público (agua, luz, gas, alcantarillado,...).
- Desplome y/o caída de maquinaria de obra (silos, grúas...).
- Riesgos derivados del funcionamiento de grúas.
- Caída de la carga transportada.
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos.
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas).
- Golpes y tropiezos.
- Caída de materiales, rebotes.
- Ambiente excesivamente ruidoso.
- Contactos eléctricos directos o indirectos.
- Accidentes derivados de condiciones atmosféricas.
- Otros.

Trabajos previos

- Interferencias con instalaciones de uso público (agua, luz, gas, alcantarillado,...).
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas).

- Golpes y tropiezos.
- Caída de materiales, rebotes.
- Sobre esfuerzos por posturas incorrectas.
- Vuelco de pilas de materiales.
- Riesgos derivados del almacenamiento de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas).
- Otras.

Derribos

- Interferencias con instalaciones de uso público (agua, luz, gas, alcantarillado,...).
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos.
- Proyección de partículas durante los trabajos.
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas).
- Contactos con materiales agresivos .
- Riesgo derivado de la utilización de soldadura y corte oxiacetilénico.
- Cortes y pinchadas.
- Golpes y tropiezos.
- Caída de materiales, rebotes.
- Ambiente excesivamente ruidoso.
- Fallada de la estructura.
- Sobre esfuerzos por posturas incorrectas.
- Acumulación y bajada de escombros.
- Otros

Albañilería

- Interferencias con instalaciones de uso público (agua, luz, gas, alcantarillado,...).
- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos.
- Proyección de partículas durante los trabajos.
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas).
- Contactos con materiales agresivos.
- Riesgo derivado de la utilización de soldadura y corte oxiacetilénico.
- Cortes y pinchadas.
- Golpes y tropiezos.
- Caída de materiales, rebotes.
- Ambiente excesivamente ruidoso.
- Sobre esfuerzos por posturas incorrectas.
- Vuelco de pilas de material.
- Riesgos derivados del almacenamiento de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas).

Revestimientos y acabados

- Generación excesiva de polvo o emanación de gases tóxicos.
- Proyección de partículas durante los trabajos.
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas).
- Contactos con materiales agresivos.
- Cortes y pinchadas.
- Golpes y tropiezos.
- Caída de materiales, rebotes.
- Sobre esfuerzos por posturas incorrectas.
- Vuelco de pilas de material.
- Riesgos derivados del almacenamiento de materiales (temperatura, humedad, reacciones químicas).
- Riesgos derivados por repasos de obra realizados con equipos y protecciones inadecuadas.
- Otras.

Instalaciones

- Interferencias con instalaciones de suministro público (agua, luz, gas...).
- Caídas desde puntos altos y/o desde elementos provisionales de acceso (escaleras, plataformas).
- Cortes y pinchadas.
- Golpes y tropiezos.
- Caída de materiales, rebotes.
- Emanaciones de gases en aperturas de pozos muertos.
- Contactos eléctricos directos o indirectas.
- Sobre-esfuerzos por posturas incorrectas.
- Caídas de palos y antenas.
- Riesgos derivados por repasos de obra realizados con equipos y protecciones inadecuadas.
- Otras.

04. RELACIÓN DE TRABAJOS MÁS HABITUALES QUE REPRESENTAN RIESGOS ESPECIALES Y QUE COMPORTAN LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN ESPECÍFICAS Y PARTICULARES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

(Anexo II del RD 1627/1997)

- Trabajos con riesgos especialmente graves de quedar sepultado, hundimiento o caída de altura, por las particulares características de la actividad desarrollada, los procedimientos aplicados o el entorno al puesto de trabajo.
- Trabajos en los cuales la exposición a agentes químicos o biológicos suponga un riesgo de especial gravedad, o por los cuales la vigilancia específica de la salud de los trabajadores sea legalmente exigible.

- Trabajos con exposición a radiaciones ionizantes por los cuales la normativa específica obligue a la delimitación de zonas controladas o vigiladas.
- Trabajos en la proximidad de líneas eléctricas de alta tensión.
- Excavación de túneles, pozos y otros trabajos que supongan movimientos de tierras subterráneos.
- Trabajos realizados en cámaras de aire comprimido.
- Trabajos que impliquen el uso de explosivos.
- Trabajos que requieran montar o desmontar elementos prefabricados pesados.

05. MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

Como criterio general primarán las protecciones colectivas en frente de las individuales, y se tendrán que mantener en buen estado de conservación los medios auxiliares, la maquinaria y las herramientas de trabajo. Los medios de protección, tanto colectiva como individual, tendrán que estar homologados según la normativa vigente. Así mismo, las medidas relacionadas se tendrán que tener en cuenta para los previsibles trabajos posteriores (reparación, mantenimiento, sustitución, etc.).

Medidas de protección colectiva

- Organización y planificación de los trabajos para evitar interferencias entre los diferentes trabajos y circulaciones dentro de la obra.
- Señalización de las zonas de peligro.
- Prever el sistema de circulación de vehículos y su señalización, tanto en el interior de la obra como en relación con los viales exteriores.
- Limitar una zona libre en el entorno de la zona excavada por el paso de maquinaria.
- Inmovilización de camiones intermediando falcas y/o topes durante las tareas de carga y descarga.
- Respetar las distancias de seguridad con las instalaciones existentes.
- Mantener las instalaciones con sus protecciones aislantes operativas.
- Asentar correctamente la maquinaria de obra.
- Montaje de grúas hecho por una empresa especializada, con revisiones periódicas, control de la carga máxima, delimitación del radio de acción, frenada, bloqueo, etc.
- Revisión periódica y mantenimiento de maquinaria y equipos de obra.
- Establecer un sistema de reguera que impida la emisión de polvo en gran cantidad.
- Utilización de pavimentos antideslizantes.
- Colocación de barandillas de protección en lugares con peligro de caída.
- Diferenciación de las medidas de protección contra caída utilizadas en función de si se protegen las personas, o a los operarios y terceros de la caída de objetos y materiales.
- Colocación de redes en agujeros horizontales.
- Protección de agujeros y fachadas para evitar la caída de objetos (redes, lonas).
- Uso de canalizaciones de evacuación de escombros, correctamente instaladas.

- Uso de escaleras de mano, plataformas de trabajo y andamios homologados.
- Colocación de plataformas de recepción de materiales en plantas altas.
- Instalación de servicios sanitarios.

Medidas de protección individual

Utilización de mascarillas y gafas homologadas contra el polvo y/o proyección de partículas.

- Utilización de calzado de seguridad.
- Utilización de casco homologado.
- A todas las zonas elevadas donde no haya sistemas fijos de protección o de protección colectiva, habrá que establecer puntos de anclaje seguros para poder sujetar el cinturón de seguridad homologado, la utilización del cual será obligatoria. El acceso en las zonas descritas y a los equipos sólo está autorizado a los operarios con formación y capacitación suficiente.
- Utilización de guantes homologados para evitar el contacto directo con materiales agresivos y minimizar el riesgo de cortes y pinchazos.
- Utilización de protectores auditivos homologados en ambientes excesivamente ruidosos.
- Sistemas de sujeción permanente y de vigilancia llevada a cabo por más de un operario en los trabajos con peligro de intoxicación. Utilización de equipos de suministro de aire.

Medidas de protección a terceros

Previsión de la valla, la señalización y el alumbrado de la obra en función del lugar donde está situada la obra (en torno urbano, urbanización, campo abierto). En caso de que el cierre invada la calzada se tiene que prever un sistema de protección por el paso de peatones y / o vehículos. El cierre tiene que impedir que personas ajenas a la obra puedan acceder a la misma.

- Prever el sistema de circulación de vehículos tanto en el interior de la obra como en relación con los viales exteriores.
- Inmovilización de maquinaria rodada intermediando topes durante las tareas de carga y descarga.
- Comprobación de la adecuación de las soluciones de ejecución y preventivas al estado real de los elementos (subsuelo, edificaciones vecinas).
- Protección de agujeros y fachadas para evitar la caída de objetos (redes, lonas).

06. PRIMEROS AUXILIOS

Se dispondrá de un botiquín con el contenido de material especificado a la normativa vigente. Se informará al inicio de la obra, de la situación de los diferentes centros médicos a los cuales se tendrán que trasladar los accidentados. Es conveniente disponer a la obra y en lugar muy visible, de una lista con los teléfonos y direcciones de los centros asignados para urgencias, ambulancias, taxis, etc. para garantizar el rápido traslado de los posibles accidentados.

07. NORMATIVA APLICABLE EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD

- DIRECTIVA 92/57/CEE 24 JUNIO (DOCE: 26/08/92). Disposiciones mínimas de seguridad y de salud que deben aplicarse en las obras de construcción temporales o móviles.
- REAL DECRETO 1627/1997 24 octubre (BOE 25/10/97). Disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- LEY 31/1995. 8 NOVIEMBRE (BOE: 10/11/95). Ley de prevención de riesgos laborales.
- LEY 54/2003 12 DIC. (BOE 13/12/2003). Reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.
- REAL DECRETO 39/1997, 17 DE ENERO (BOE: 31/01/97) Y SUS MODIFICACIONES: RD 39/1997; RD 1109/2007, Y EL RD 1627/1997. RD 337/2010 (BOE 23/3/2010). Reglamento de los servicios de prevención.
- ORDEN TIN/1071/2010 (BOE 1/5/2010). Requisitos y datos que deben reunir las comunicaciones de apertura o de reanudación de actividades en los centros de trabajo.
- REAL DECRETO 2177/2004, DE 12 DE NOVIEMBRE (BOE: 13/11/2004). Disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo en materia de trabajos temporales en altura.
- REAL DECRETO 485/1997. 14 abril (BOE: 23/04/1997). Disposiciones mínimas en materia de señalización, de seguridad y salud en el trabajo.
- REAL DECRETO 486/1997, 14 de abril (BOE:23/04/1997). Disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- LEY 32/2006 (BOE 19/10/2006). Ley reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción.
- MODIFICACION DEL RD39/1997 RD604/2006 (BOE 29/05/2006). Reglamento de los servicios de prevención y el RD 1627/97, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción
- REAL DECRETO 396/2006 (BOE 11/04/2006). Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con amianto.
- REAL DECRETO D286/2006. (BOE: 11/03/2006). Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
- REAL DECRETO 87/1997 (BOE 23/04/1997). Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorso lumbares, para los trabajadores.
- REAL DECRETO 488/1997 (BOE: 23/04/97). Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
- REAL DECRETO 664/1997 (BOE: 24/05/97). Protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.
- REAL DECRETO 665/1997 (BOE: 24/05/97). Protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
- REAL DECRETO 773/1997 (BOE: 12/06/97). Disposiciones mínimas de seguridad y salud, relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
- REAL DECRETO 1215/1997 (BOE: 07/08/97). Disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
- REAL DECRETO 614/2001 (BOE: 21/06/01). Protección contra riesgo eléctrico.
- REAL DECRETO 374/2001(BOE: 01/05/2001). Modificaciones posteriores (30/05/2001). Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes químicos durante el trabajo.
- ORDEN 20 de mayo de 1952 (BOE: 15/06/52) y sus modificaciones posteriores. Reglamento de seguridad e higiene del trabajo en la industria de la construcción.
- ORDEN DE 28 DE AGOSTO DE 1970. ART. 1º A 4º, 183º A 291º Y ANEXOS I Y II (BOE: 05/09/70; 09/09/70); corrección de errores BOE: 17/10/70. Ordenanza del trabajo para las industrias de la construcción, vidrio y cerámica.
- REAL DECRETO 836/2003. 27 junio (BOE: 17/07/03) y ORDEN DE 16 de abril de 1990 (BOE: 24/04/90). Instrucción técnica complementaria MIE-AEM 2 del reglamento de aparatos de elevación y manutención referente a grúas-torre desmontables para obras.
- ORDEN DE 9 DE MARZO DE 1971 (BOE: 16 I 17/03/71). Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo y corrección de errores (BOE: 06/04/71) y modificación: (BOE: 02/11/89) derogados algunos capítulos por: LEY 31/1995, RD 485/1997, RD 486/1997, RD 664/1997, RD 665/1997, RD 773/1997 I RD 1215/1997.
- N.R. MT-1. Equipos de protección cascos no metálicos (BOE: 30/12/74).
- N.R. MT-2. Protectores auditivos. (BOE: 01/09/75).
- N.R. MT-3. Pantallas para soldadores. (BOE: 02/09/75) y modificación (BOE: 24/10/75).
- N.R. MT-4. Guantes aislantes de electricidad. (BOE: 03/09/75) y modificación (BOE: 25/10/75).
- N.R. MT-6. Banquetas aislantes de maniobras. (BOE: 05/09/75): modificación: (BOE: 28/10/75).

- N.R. MT-7. Equipos de protección personal de vías respiratorias. Normas comunes y adaptadores faciales. (BOE: 06/09/75) y modificación (BOE: 29/10/75).
- N.R. MT-8. Equipos de protección personal de vías respiratorias: filtros mecánicos. (BOE: 08/09/75) y modificación (BOE: 30/10/75).
- N.R. MT-9. Equipos de protección vías respiratorias: mascarillas autofiltrantes. (BOE: 09/09/75) y modificación (BOE: 31/10/75).
- N.R. MT-10. Equipos de protección personal de vías respiratorias: filtros químicos y mixtos contra amoníaco. (BOE: 10/09/75) y modificación (BOE: 01/11/75).

08. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Antes del inicio de los trabajos, designará un coordinador en materia de seguridad y salud, cuando en la ejecución de las obras intervengan más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos. La designación de coordinadores en materia de seguridad y salud no eximirá al promotor de sus responsabilidades.

El promotor deberá efectuar un aviso a la autoridad laboral competente antes del comienzo de las obras, que se redactará con arreglo a lo dispuesto en el Anexo 111 del R.D.1627/1997, de 24 de octubre, debiendo exponerse en la obra de forma visible y actualizándose si fuera necesario.

09. COORDINADORES EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD

La designación de los coordinadores en la elaboración del proyecto y en la ejecución de la obra podrá recaer en la misma persona.

El coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, deberá desarrollar las siguientes funciones:

- Coordinar la aplicación de los principios generales de prevención y seguridad.
- Coordinar las actividades de la obra para garantizar que las empresas y personal actuante apliquen de manera coherente y responsable los principios de la acción preventiva que se recogen en el artº. 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales durante la ejecución de la obra, y en particular, en las actividades a que se refiere el artº. 10 del R.D. 1627/1997.
- Aprobar el plan de seguridad y salud elaborado por el contratista y, en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo.
- Organizar la coordinación de actividades empresariales previstas en el art. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
- Coordinar las acciones y funciones de control d la aplicación correcta de los métodos de trabajo. Adoptar las medidas necesarias para que solo las personas autorizadas puedan acceder a la obra.

La Dirección Facultativa asumirá estas funciones cuando no fuera necesaria la designación del coordinador.

10. PLAN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (P.S.S.)

En aplicación del estudio básico de seguridad y salud, el Contratista, antes del inicio de la obra, elaborará un plan de seguridad y salud en el trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en este estudio básico y en función de su propio sistema de ejecución de obra. En dicho plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que el contratista proponga con la correspondiente justificación técnica, y que no podrán implicar disminución de los niveles de protección previstos en este estudio básico.

El plan de seguridad y salud deberá ser aprobado, antes del inicio de la obra, por el coordinador en materia de seguridad y salud. Durante la ejecución de la obra, este podrá ser modificado por el contratista en función del proceso de ejecución de la misma, de la evolución de los trabajos y de las posibles incidencias o modificaciones que puedan surgir a lo largo de la obra, pero siempre con la aprobación expresa del coordinador en materia de seguridad y salud. Cuando no fuera necesaria la designación del coordinador, las funciones que se le atribuyen serán asumidas por la Dirección facultativa.

Quienes intervengan en la ejecución de la obra, así como las personas u órganos con responsabilidades en materia de prevención en las empresas intervinientes en la, misma y los representantes de los trabajadores, podrán presentar por escrito y de manera razonada, las sugerencias y alternativas que estimen oportunas; por lo que el plan de seguridad y salud estará en la obra a disposición permanente de los antedichos, así como de la Dirección facultativa.

11. OBLIGACIONES DE CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS

El Contratista y subcontratistas están obligados a:

1.- Aplicar los principios de la acción preventiva que se recoge en el artº. 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, y en particular:

- El mantenimiento de la obra en buen estado de orden y limpieza.
- La elección del emplazamiento de los puestos y áreas de trabajo, teniendo en cuenta sus condiciones de accesos.
- La manipulación de distintos materiales y la utilización de medios auxiliares.
- El mantenimiento, el control previo a la puesta en servicio y control periódico de las instalaciones y dispositivos necesarios para la ejecución de las obras, con objeto de corregir los defectos que pudieran afectar a la seguridad y salud de los trabajadores.
- La delimitación y acondicionamiento de las zonas de almacenamiento y depósito de materiales, en particular si se trata de materias peligrosas.
- El almacenamiento y evacuación de residuos y escombros.
- La recogida de materiales peligrosos utilizados.
- La adaptación del periodo de tiempo efectivo que habrá de dedicarse a los distintos trabajos o fases de trabajo.

- La cooperación entre todos los intervinientes en la obra.
- Las interacciones o incompatibilidades con cualquier otro trabajo o actividad. 2.- Cumplir y hacer cumplir a su personal lo establecido en el P.S.S.
- 3.- Cumplir la normativa en materia de prevención de riesgos laborales, teniendo en cuenta las obligaciones sobre coordinación de las actividades empresariales previstas en el artº. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, así como cumplir las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo IV del R.D. 1627/1997.
- 4.- Informar y proporcionar las instrucciones adecuadas a los trabajadores autónomos sobre todas las medidas que hayan de adaptarse en lo que se refiere a su seguridad y salud.
- 5.- Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

Serán responsables de la ejecución correcta de las medidas preventivas fijadas en el plan de seguridad y salud y en lo relativo a las obligaciones que le correspondan directamente o, en su caso, a los trabajadores autónomos por ellos contratados. Además responderán solidariamente de las consecuencias que se deriven del incumplimiento de las medidas previstas en el plan.

Las responsabilidades del coordinador, Dirección facultativa y del promotor no eximirán de sus responsabilidades a los contratistas y subcontratistas.

12. OBLIGACIONES DE LOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS

Los trabajadores autónomos están obligados a:

1. Aplicar los principios de la acción preventiva que se recoge en el artº. 15 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, y en particular:
 - El mantenimiento de la obra en buen estado de orden y limpieza.
 - El almacenamiento y evacuación de residuos y escombros.
 - La recogida de materiales peligrosos utilizados.
 - La adaptación del periodo de tiempo efectivo que habrá de dedicarse a los distintos trabajos.
 - La cooperación entre todos los intervinientes en la obra.
 - Las interacciones o incompatibilidades con cualquier otro trabajo o actividad.
 2. Cumplir las disposiciones mínimas establecidas en el Anexo IV del R.D. 1627/1997.
 3. Ajustar su actuación conforme a los deberes sobre coordinación de las actividades empresariales previstas en el artº. 24 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, participando en particular en cualquier medida de actuación coordinada que se hubiera establecido.
 4. Cumplir con las obligaciones establecidas para los trabajadores en el artº.29, apartados 1 y 2 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.
 5. Utilizar equipos de trabajo que se ajusten a lo dispuesto en el R.D. 1215/1997.
 6. Elegir y utilizar equipos de protección individual en los términos previstos en el R.D. 773/1997.
 7. Atender las indicaciones y cumplir las instrucciones del coordinador en materia de seguridad y salud.
- Los trabajadores autónomos deberán cumplir lo establecido en el plan de seguridad y salud.

13. DERECHOS DE LOS TRABAJADORES

Los contratistas y subcontratistas deberán garantizar que los trabajadores reciban una información adecuada y comprensible de todas las medidas que hayan de adaptarse en lo que se refiere a su seguridad y su salud en la obra.

Una copia del plan de seguridad y salud y de sus posibles modificaciones, a los efectos de su conocimiento y seguimiento, será facilitada por el contratista a los representantes de los trabajadores en el centro de trabajo.

14. NOMBRAMIENTO RECURSOS PREVENTIVOS

Lo dispuesto en el artículo 32 bis de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales será de aplicación en las obras de construcción reguladas por el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, con las siguientes especialidades:

- a) La preceptiva presencia de recursos preventivos se aplicará a cada contratista.
- b) En el supuesto previsto en el apartado 1, párrafo a), del artículo 32 bis, la presencia de los recursos preventivos de cada contratista será necesaria cuando, durante la obra, se desarrollen trabajos con riesgos especiales, tal y como se definen en el citado real decreto.
- c) La preceptiva presencia de recursos preventivos tendrá como objeto vigilar el cumplimiento de las medidas incluidas en el Plan de Seguridad y Salud y comprobar la eficacia de éstas.

Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las obligaciones del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra. Se consideran recursos preventivos, a los que el empresario podrá asignar la presencia, los siguientes:

- a) Uno o varios trabajadores designados de la empresa.
- b) Uno o varios miembros del servicio de prevención propio de la empresa.
- c) Uno o varios miembros del o los servicios de prevención ajenos concertados por la empresa.

Cuando la presencia sea realizada por diferentes recursos preventivos éstos deberán colaborar entre sí.

Los recursos preventivos deberán tener la capacidad suficiente, disponer de los medios necesarios y ser suficientes en número para vigilar el cumplimiento de las actividades preventivas, debiendo permanecer en el centro de trabajo durante el tiempo en que se mantenga la situación que determine su presencia, que quedará establecida en el presente Plan de Seguridad y Salud.

Las funciones descritas pueden ser compatibles con las que normalmente preste en la empresa, siempre y cuando, disponga de los medios y el tiempo necesarios para el desempeño de la actividad preventiva, conforme al desarrollo de sus funciones. Su nombramiento se realizará el mismo día en que se firme el Acta de replanteo de la obra.

15. LIBRO DE INCIDENCIAS

En cada centro de trabajo existirá con fines de control y seguimiento del plan de seguridad y salud un libro de incidencias que constará de hojas por duplicado y que será facilitado por el Colegio profesional al que pertenezca el técnico que haya aprobado el plan de seguridad y salud.

Deberá mantenerse siempre en obra y en poder del coordinador. Tendrán acceso al libro, la Dirección facultativa, los contratistas y subcontratistas, los trabajadores autónomos, las personas con responsabilidades en materia de prevención de las empresas intervinientes, los representantes de los trabajadores, y los técnicos especializados de las Administraciones públicas competentes en esta materia, quienes podrán hacer anotaciones en el mismo.

Efectuada una anotación en el libro de incidencias, el coordinador estará obligado a remitir en el plazo de veinticuatro horas una copia a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de la provincia en que se realiza la obra. Igualmente notificará dichas anotaciones al contratista y a los representantes de los trabajadores.

16. LEY DE SUBCONTRATACIÓN

Cuando la Constructora subcontrate trabajos, y en aplicación de la Ley 32/2006 reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción, dispondrá de un Libro de Subcontratación.

En dicho libro, que deberá permanecer en todo momento en la obra, se deberán reflejar, por orden cronológico desde el comienzo de los trabajos, todas y cada una de las subcontrataciones realizadas en la obra con empresas subcontratistas y trabajadores autónomos, su nivel de subcontratación y empresas comitente, el objeto de su contrato, la identificación de la persona que ejerce las facultades de organización y dirección de cada subcontratista y, en su caso, de los representantes legales de los trabajadores de la misma, las respectivas fechas de entrega de la parte del Plan de Seguridad y Salud que afecte a cada empresa subcontratista y trabajador autónomo, así como las instrucciones elaboradas por el Coordinador de Seguridad y Salud para marcar la dinámica y desarrollo del procedimiento de coordinación establecido, y las anotaciones efectuadas por la Dirección Facultativa sobre su aprobación de cada subcontratación excepcional de las previstas en la Ley.

Al Libro de Subcontratación tendrán acceso el Promotor, la Dirección Facultativa, el Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución de la obra, las empresas y trabajadores autónomos intervinientes en la obra, los técnicos de prevención, los delegados de prevención, la autoridad laboral y los representantes de los trabajadores de las diferentes empresas que intervengan en la ejecución de la obra.

La Constructora pondrá en conocimiento del Coordinador de Seguridad y Salud y de los representantes de los trabajadores de las diferentes empresas incluidas en el ámbito de ejecución de su contrato que figuren relacionados en el Libro de Subcontratación, la subcontratación excepcional prevista en el artículo 5 de la presente ley. Así mismo deberá poner en conocimiento de la autoridad laboral competente la indicada subcontratación excepcional mediante la remisión, en el plazo de cinco días hábiles siguientes a su aprobación, de un informe en el que se indique la circunstancia de su necesidad y de una copia de la anotación efectuada en el Libro de Subcontratación.

17. APERTURA DE CENTRO DE TRABAJO Y LIBRO DE VISITAS

La apertura de centro de trabajo únicamente requiere la comunicación, por los cauces y formatos establecidos, a la unidad correspondiente en cada Comunidad Autónoma (Autoridad Sociolaboral Competente).

La apertura de centro de trabajo requiere de la adquisición y legalización del correspondiente libro de visitas. La comunicación se ha de realizar dentro de los 30 días siguientes a la apertura de un centro de trabajo, o reanudación de la actividad, después de efectuar alteraciones, ampliaciones o transformaciones de importancia. Según resolución de la Dirección General de la Inspección de Trabajo (18/02/1998), no están obligados a disponer de Libro de Visitas propio de cada centro de trabajo las empresas que cuenten con centros de trabajo con permanencia inferior a 30 días en los que empleen a 6 o menos trabajadores. A estos efectos, se utiliza el del centro de trabajo en que se encuentre domiciliada la empresa en la provincia de que se trate.

Al respecto indicar que no existe el requisito de la previa autorización para proceder a la apertura de un centro de trabajo.

El Libro de Visitas deberá estar permanentemente a disposición de los Inspectores de Trabajo y Seguridad Social y de los Subinspectores de Empleo y Seguridad Social. Cuando se justifique la imposibilidad o extrema dificultad objetivas para que en cada centro de trabajo se disponga de un Libro de Visitas propio, los Jefes de la Inspección de trabajo podrán autorizar la correspondiente excepción para el ámbito territorial de una misma provincia.

Los Inspectores de Trabajo y Seguridad Social y los Subinspectores de Empleo y Seguridad Social, con ocasión de cada visita a los centros de trabajo o comprobación por comparecencia de sujeto inspeccionado en dependencias públicas que realicen, extenderá diligencia sobre tal actuación, con sujeción a las reglas establecidas.

Cuando la actuación tenga lugar mediante visita, el Libro quedará en el centro de trabajo y la copia de la diligencia efectuada quedará en poder del funcionario actuante. Cuando las actuaciones se lleven a cabo mediante comprobación en las dependencias utilizadas por la Inspección, el Libro estará a disposición del funcionario actuante por el tiempo necesario, devolviéndose después al titular.

En las visitas en materia de prevención de riesgos laborales, la diligencia reflejará las circunstancias de la colaboración de los representantes de los trabajadores en su desarrollo. Si en la diligencia se formulara requerimiento de subsanación de deficiencias, éste contendrá los datos adecuados a su finalidad y el plazo de subsanación.

Si mediante la diligencia en el Libro de Visitas, se documentase la decisión de paralización o suspensión de trabajos prevista en el artículo 44 de la Ley 31/1995, aquella contendrá los datos suficientes para la determinación del alcance y condiciones de paralización decretada, así como los necesarios para el ejercicio de derecho a impugnarla.

18. PARALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

Cuando el coordinador y durante la ejecución de las obras, observase incumplimiento de las medidas de seguridad y salud, advertirá al contratista y dejará constancia de tal incumplimiento en el libro de incidencias, quedando

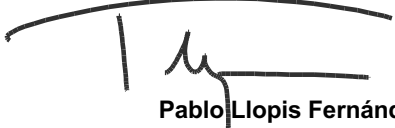
facultado para en circunstancias de riesgo grave e inminente para la seguridad y salud de los trabajadores, disponer la paralización de tijos o, en su caso, de la totalidad de la obra.

Dará cuenta de este hecho a los efectos oportunos a la Inspección de Trabajo y Seguridad Social de la provincia en que se realiza la obra. Igualmente notificará al contratista, y en su caso a los subcontratistas y/o autónomos afectados de la paralización y a los representantes de los trabajadores.

19. DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD QUE DEBEN APLICARSE EN LAS OBRAS

Las obligaciones previstas en las tres partes del Anexo IV del R.D. 1627/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, se aplicarán siempre que lo exijan las características de la obra o de la actividad, las circunstancias o cualquier riesgo.

Valencia, abril de 2026



Pablo Llopis Fernández
arquitecto (COACV/7789)

Documento 05. Presupuesto

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 01 ACTUACIONES PREVIAS				
01.01	m² Demolición de tabiquería Demolición de distribución interior de vivienda según planos e indicaciones de la D.F. incluyendo, demolición de tabiquerías con sus revestimientos y alicatados adheridos, arcadas, columnas decorativas, y pliastras. Retirada de escombros, carga, transporte y gestión de los residuos generados. Medido por m2 de superficie demolida.	241.25	20.50	4,945.63
01.02	m² Demolición de pavimento cerámico Demolición de pavimentos de baldosa cerámica o porcelánico sin recuperación, realizada con medios manuales y mecánicos, incluso retirada de capa de mortero soporte y del rodapié cerámico, descombrado, carga, transporte y gestión de los residuos generados. Medida la superficie realmente ejecutada.	177.43	11.41	2,024.48
01.03	m2 Demolición de pavimento de terrazo Demolición de pavimentos de terrazo sin recuperación, realizada con medios manuales y mecánicos, incluso retirada de capa de mortero soporte y del rodapié de terrazo, descombrado, carga, transporte y gestión de los residuos generados. Medida la superficie realmente ejecutada.	11.36	11.41	129.62
01.04	m² Demolición de revestimientos cerámicos Demolición de alicatado sobre paramento conservado, realizada con medios manuales y mecánicos, incluso retirada de capa de mortero soporte, escombros, carga, transporte y gestión de los residuos generados. Medida la superficie realmente demolida.	48.93	19.17	937.99
01.05	m² Demolición de revestimientos de techos Demolición de molduras decorativas, plafones, y cajeados de escayola o yeso suspendido con varillas o esparto, realizada con medios manuales y mecánicos. Incluso retirada de escombros, carga, , transporte y gestión de los residuos generados. Medido el m2 de techo demolido.	71.60	10.22	731.75
01.06	u Levantamiento de carpintería interior sin conservación Levantamiento completo de carpintería interior de madera, incluso marcos, hojas y accesorios sin aprovechamiento del material, realizada con medios manuales y mecánicos. Retirada del mismo, carga, , transporte y gestión de los residuos generados. Medida por unidad ejecutada.	16.00	26.24	419.84
01.07	m Levantado de mobiliario de cocina Desmontaje de conjunto de mobiliario de cocina de obra, con medios manuales, sin afectar a la estabilidad de los elementos resistentes a los que puedan estar unidos, carga manual sobre camión o contenedor, transporte y gestión de los residuos generados.	4.55	40.17	182.77

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
01.08	ml Levantado de peldañado de piedra o terrazo Levantado de revestimiento de peldaño de piedra o terrazo, con medios manuales, sin deteriorar la superficie del peldaño, que quedará al descubierto y preparada para su posterior revestimiento. Incluso carga, transporte y gestión de los residuos generados. Medido el metro lineal levantado.	56.00	15.00	840.00
01.09	u Levantado instalación eléctrica Levantado de la red eléctrica de la vivienda sin recuperación de elementos, tubos, cajas ni mecanismos. Incluso desescombrado, carga y transporte y gestión de los residuos generados.	1.00	185.00	185.00
01.10	u Levantado instalación fontanería y saneamiento Levantado de la red de fontanería y la red de saneamiento de la vivienda sin recuperación de elementos ni tubos. Incluso retirada de escombros, carga, transporte y gestión de los residuos generados.	1.00	133.98	133.98
01.11	ud Levantado de instalación de calefacción Levantado de la red de calefacción de la vivienda con recuperación de los radiadores y sin recuperación de elementos ni tubos. Incluso retirada de escombros, carga, transporte y gestión de los residuos generados.	1.00	190.15	190.15
01.12	ud Levantado de equipo de aire acondicionado Levantado de equipo de aire acondicionado (máquina interior y exterior) sin recuperación de elementos ni tubos. Incluso retirada de los equipos, retirada de gas, carga, transporte y gestión de los residuos generados.	2.00	137.00	274.00
01.13	u Levantado de aparato sanitario Levantado de aparato sanitario (fregadero, lavabo, inodoro, bidet o bañera) incluyendo sus accesorios, sin recuperación del material con retirada de escombros, carga y transporte a contenedor ubicado a pie de obra. Medido por aparato sanitario levantado.	6.00	30.28	181.68
01.14	u Levantamiento de carpintería exterior sin conservación Levantamiento completo de carpintería exterior de madera o metálica, incluso marcos, hojas, accesorios, persianas y cajas, y rejas, sin aprovechamiento del material, realizada con medios manuales y mecánicos. Retirada del mismo y transporte a contenedor ubicado a pie de obra. Medida por unidad ejecutada.	5.00	32.30	161.50
01.15	m3 Excavación y relleno zanjas instalaciones interior edificio Excavación de zanjas en el interior del edificio para instalaciones hasta una profundidad de 1.5 m, en cualquier tipo de terreno, con medios manuales, y acopio en los bordes de la excavación, y posterior relleno con arena de 0 a 5 mm de diámetro y compactación en tongadas sucesivas de 20 cm de espesor máximo con pisón vibrante de guiado manual, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501.			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
		1.87	35.65	66.67
01.16	ud Levantado de chimenea de obra Desmontaje de chimenea de obra, con medios manuales, sin afectar a la estabilidad de los elementos resistentes a los que pueda estar unida, carga manual sobre camión o contenedor, transporte y gestión de los residuos generados.			
		1.00	142.61	142.61
01.17	ud Levantado de barandilla metálica escalera Levantado de barandilla metálica de escalera, con medios manuales, sin afectar a la estabilidad de los elementos resistentes a los que pueda estar unida, carga manual sobre camión o contenedor, transporte y gestión de los residuos generados.			
		1.00	257.30	257.30
01.18	m2 Ampliación y ajuste tamaño de hueco en hoja exterior de fachada Ampliación y ajuste de hueco para posterior colocación de la nueva carpintería, en hoja exterior de cerramiento de fachada de fábrica, con medios manuales, sin afectar a la estabilidad de la hoja o de los elementos constructivos contiguos. Recorte de fábrica hasta la futura dimensión, demolición de fachada, reconstrucción, retacado y macizado de hueco hasta la dimensión del hueco definitivo, y remate de fachada incluyendo picado puntual de las zonas degradadas y desmontado de los ladrillos sueltos, limpieza de las zonas de enjarje y reposición de piezas mediante taqueo de los ladrillos que faltan, recibidas con mortero de cemento y fijado de dintel metálico si fuese necesario (no incluido en esta partida). Incluso replanteo, nivelación, parte proporcional de mermas y roturas, humedecido de las piezas y limpieza y preparación de soporte para enlucido o enfoscado. Medida la superficie de total de paramento demolido.			
		4.62	53.38	246.62
01.19	m2 Tapiado de hueco en hoja exterior de fachada Cegado de hueco en hoja exterior de cerramiento de fachada de fábrica de 1/2 pie, incluyendo picado puntual de las zonas degradadas y desmontado de los ladrillos sueltos, enjarje con la fábrica actual y reconstrucción de la fachada con ladrillos recibidos con mortero de cemento. Incluso replanteo, nivelación, parte proporcional de mermas y roturas, humedecido de las piezas y limpieza y preparación de soporte para enlucido o enfoscado. Medida la superficie de total de paramento reconstruido.			
		0.20	118.83	23.77
01.20	m2 Demolición de solera de hormigón en masa Demolición de solera de hormigón en masa de hasta 10 cm de espesor, mediante martillo neumático, sin deteriorar los elementos constructivos contiguos. Incluso descombrado, acopio intermedio, carga, transporte y gestión de los residuos generados a vertedero autorizado. Medida la superficie realmente ejecutada.			
		3.32	19.81	65.77
TOTAL CAPÍTULO 01 ACTUACIONES PREVIAS				12,141.13

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 02 ALBAÑILERÍA				
02.01	m² Fábrica LH 24x11,5x11,5 e 11,5cm, para revestir Fábrica de 11,5 cm de espesor, de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, 24x11,5x11,5 cm, con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel. En formación de tabiques, trasdosados, petos y/o tabiquillos. Incluye: Replanteo y trazado en el forjado de los tabiques a realizar. Marcado en los pilares de los niveles de referencia general de planta y de nivel de pavimento. Colocación y aplomado de miras de referencia. Colocación, aplomado y nivelación de cercos y precercos de puertas y armarios. Tendido de hilos entre miras. Colocación de las piezas por hiladas a nivel. Recibido a la obra de cercos y precercos. Encuentros de la fábrica con fachadas, pilares y tabiques. Encuentro de la fábrica con el forjado superior. Limpieza del paramento. Medido por m2 de superficie ejecutada, sin duplicar esquinas ni encuentros, deduciendo los huecos de superficie mayor de 3 m². En los huecos que no se deduzcan, están incluidos los trabajos de realizar la superficie interior del hueco. (Petos cubiertas, gradas)	4.98	31.97	159.21
02.02	m² Fábrica LH 24x11,5x7 e 7cm, para revestir m2. Fábrica de 7 cm de espesor, de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, 24x11,5x7 cm, con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel. Incluye: Replanteo y trazado en el forjado de los tabiques a realizar. Marcado en los pilares de los niveles de referencia general de planta y de nivel de pavimento. Colocación y aplomado de miras de referencia. Colocación, aplomado y nivelación de cercos y precercos de puertas y armarios. Tendido de hilos entre miras. Colocación de las piezas por hiladas a nivel. Recibido a la obra de cercos y precercos. Encuentros de la fábrica con fachadas, pilares y tabiques. Encuentro de la fábrica con el forjado superior. Limpieza del paramento. Medido por m2 de superficie ejecutada, descontando huecos superiores a 3m2 y sin duplicar esquinas ni encuentros.	113.20	23.62	2,673.78
02.03	ml Dintel en fábrica de ladrillo L100x60x8mm Formalización del nuevo dintel en tabiquería de ladrillo macizo existente con angular de acero laminado L100x60x10mm empotrados 20cm en las jambas. Incluso tirantes a forjado si es necesario, replanteo, mermas, preparación, colocación, nivelación, limpieza y protección con pintura antioxidante, según CTE. Totalmente terminado, según especificaciones de proyecto y de la D.F. Medido por metro lineal.	12.85	36.44	468.25
02.04	ud Dintel de viguetas autorresistentes de hormigón Dintel realizado con tres viguetas autorresistentes de hormigón pretensado T-18 de 3,5 m de longitud, apoyadas un mínimo de 30cm sobre capa de mortero de cemento, industrial, M-7,5, de 2 cm de espesor en la fábrica existente, incluyendo revestimiento de ladrillo cerámico en ambas caras. Incluyendo limpieza y preparación del plano de apoyo del sistema, replanteo del nivel de apoyo de las viguetas, colocación, aplomado, nivelación y alineación, y revestimiento de ladrillo cerámico en ambas caras listo para recibir el acabo de fachada.	1.00	277.30	277.30
02.05	m2 Tabique yeso laminado Knauf W112.ES (2x12,5+70LM+2x12,5) Tabiquería Knauf W112.ES (12,5+12,5+70LM+12,5+12,5)/600 o equivalente, de			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
	<p>125 mm de espesor total, con nivel de calidad del acabado Q3, formado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Estructura simple de perfiles de chapa de acero galvanizado de 70 mm de anchura, a base de montantes (elementos verticales) separados 600 mm entre sí, con disposición normal "N" y canales (elementos horizontales), a la que se atornillan cuatro placas en total - Doble placa de yeso laminado tipo Standard (A) de 12,5 mm de espesor (se colocarán placas H1 en los baños) en cada cara, - Aislamiento acústico interior mediante paneles de algodón regenerado Geopanel PYL 2.0 de espesor 50 mm. <p>Incluso resolución de encuentros y puntos singulares, ejecución de rodapiés enrasados con perfil de PVC intermedio, colocación de banda acústica de dilatación autoadhesiva Knauf, tornillería para la fijación de las placas; cinta de papel con refuerzo metálico Knauf y pasta de juntas Jointfiller 24H Knauf, cinta microperforada de papel Knauf. Totalmente terminado para acabado mínimo nivel Q2, listo para imprimir, revestir, o pintar, ejecutado según sistema constructivo del fabricante. Medida la superficie realmente ejecutada.</p>			
		125.25	60.21	7,541.30
02.06	<p>m2 Trasdoso autoportante Knauf W626.ES (2x12.5, 48LM)</p> <p>Trasdoso autoportante libre sistema W626.es (2x12.5+70LM) de Knauf, de 95 mm de espesor, con nivel de calidad del acabado Q3, formado por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estructura autoportante de acero galvanizado formada por canales horizontales, sólidamente fijados al suelo y al techo y montantes verticales de 70 mm y 0,6 mm de espesor con una modulación de 600 mm y con disposición reforzada "H", montados sobre canales junto al paramento vertical. - Doble placa de yeso laminado tipo Standard (A) de 12,5 mm de espesor (se colocarán placas H1 en los baños), - Aislamiento acústico interior mediante panel de algodón regenerado Geopanel PYL 2.0 de espesor 50 mm. <p>Incluso resolución de encuentros y puntos singulares, ejecución de rodapiés enrasados con perfil de PVC intermedio, colocación de banda acústica de dilatación autoadhesiva Knauf, tornillería para la fijación de las placas; cinta de papel con refuerzo metálico Knauf y pasta de juntas Jointfiller 24H Knauf, cinta microperforada de papel Knauf. Totalmente terminado para acabado mínimo nivel Q2, listo para imprimir, revestir, o pintar, ejecutado según sistema constructivo del fabricante. Medida la superficie realmente ejecutada.</p>			
		40.52	35.12	1,423.06
02.07	<p>ud Formación pendientes de ducha</p> <p>Formación de pendientes en ducha de obra de dimensiones aproximadas 2000x800mm, mediante encintado de limahoyas y juntas con maestras de mortero de cemento, con una pendiente mayor del 2% y posterior relleno con mortero de cemento, industrial, con aditivo hidrófugo, M-7,5, de 4 cm de espesor medio, acabado fratasado.</p>			
		3.00	113.29	339.87
02.08	<p>ud Impermeabilización de ducha Schlüter-KERDI-DRAIN</p> <p>Impermeabilización de paramentos verticales y horizontales de ducha de obra con sumidero de dimensiones aproximadas 2000x900mm, sistema Schlüter-KERDI-DRAIN "SCHLÜTER-SYSTEMS", compuesta por kit Schlüter-KERDI-DRAIN BH 50 B "SCHLÜTER-SYSTEMS", formado por sumidero de salida horizontal con conexión</p>			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
	articulada de 50 mm de diámetro y entrada con conexión rígida de 40 mm de diámetro, y lámina impermeabilizante flexible de polietileno, con ambas caras revestidas de geotextil no tejido, kit Schlüter-KERDI-DRAIN STYLE "SCHLÜTER-SYSTEMS", formado por rejilla cuadrada de acero cepillado KD IF 10 EB D7, y anillo fijador de altura y lámina impermeabilizante flexible de polietileno, con ambas caras revestidas de geotextil no tejido, Schlüter-KERDI 200 "SCHLÜTER-SYSTEMS", de 0,2 mm de espesor, fijada al soporte con adhesivo cementoso de fraguado normal C1. Incluso adhesivo bicomponente Schlüter-KERDI-COLL-L, banda de refuerzo Schlüter-KERDI-KEBA 100/125 y complementos de refuerzo en tratamiento de puntos singulares mediante el uso de piezas especiales "SCHLÜTER-SYSTEMS" para la resolución de encuentros con tuberías pasantes Schlüter-KERDI-KM. Totalmente ejecutada, comprobada su estanqueidad, y preparada para la recepción de acabado de microcemento. Medida la unidad.	3.00	594.19	1,782.57
02.09	u Ayudas albañilería carpintería exterior Ayudas de albañilería para la colocación y fijación de carpintería exterior, mediante recibido al paramento de las patillas de anclaje con mortero de cemento, industrial, con aditivo hidrófugo, M-5.	6.00	92.69	556.14
02.10	u Ayudas albañilería carpintería interior Ayudas albañilería carpintería de madera, y fijado de premarcos y casonetos.	14.00	46.74	654.36
02.11	u Ayudas albañilería instalaciones Conjunto de ayudas a instaladores, realización de rozas, empotrado de instalaciones, cierre, desescombro y limpieza necesarios. Se incluyen las ayudas a la instalación eléctrica, calefacción, fontanería y saneamiento. Se incluye la colocación del conducto extractor de campana y de la caldera.	1.00	1,342.00	1,342.00
02.12	mI Retacado, macizado huecos y remate tabiques Retacado, macizado de huecos y reconstrucción de tabiques existentes (ladrillo macizo a panderete) con ladrillos huecos comprendiendo: picado puntual de las zonas degradadas y desmontado de los ladrillos sueltos, limpieza de las zonas de enjarje y reposición de piezas mediante taqueo de los ladrillos que faltan, recibidas con mortero de cemento. Incluso replanteo, nivelación, parte proporcional de mermas y roturas, humedecido de las piezas y limpieza y preparación de soporte para enlucido o enfoscado. Medido el m2 de superficie macizada.	8.04	124.52	1,001.14
02.13	mI Antepecho de escalera ladrillo LH4 Antepecho de escalera de 90cm de altura ejecutado mediante fábrica de LH4 cm de espesor con anclajes de barras corrugadas a la zanca; incluso remate en medio círculo como pasamanos, replanteo, p.p de encofrado, enjarjes, mermas y roturas, eliminación de restos y limpieza. Medido el metro lineal de barandilla.	11.71	35.65	417.46
02.14	m2 Base de mortero ligero autonivelante de cemento Base para pavimento interior, de 40 mm de espesor medio, de mortero ligero autonivelante, CT - C16 - F3 según UNE-EN 13813, vertido con mezcladora-bombeado-			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
	ra, sobre lámina de aislamiento y posterior aplicación de agente filmógeno, (0,15 l/m²). Incluso banda de panel rígido de poliestireno expandido para la preparación de las juntas perimetrales de dilatación. Medido el m2 ejecutado.	138.20	20.05	2,770.91
TOTAL CAPÍTULO 02 ALBAÑILERÍA				21,407.35

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 03 REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS				
03.01	<p>m2 Enfoscado maestreado e/10 Regleado soporte alicatado</p> <p>Enfoscado de mortero de cemento, tipo GP CSIV W2, según UNE-EN 998-1, color gris, de 15 mm de espesor, maestreado, con acabado fratasado, aplicado mecánicamente, sobre paramento interior de fábrica cerámica, con acabado regleado antideslizante, en paramentos horizontales y verticales, previa limpieza y humedecido del soporte, según NTE/RPE-7. Incluso p.p. de malla de fibra de vidrio en uniones de distintos materiales y refuerzos. Totalmente terminado. Según especificaciones de proyecto y de la Dirección Facultativa.</p> <p>Medido descontando huecos superiores a 2 metros cuadrados. En los huecos menores no descontados, se ejecutarán los trabajos de realizar, cuando las haya, las superficies interiores del hueco (jambas, dinteles y alféizares).</p>	7.11	45.95	326.70
03.02	<p>m2 Guarnecido enlucido proyectado paramento horizontal</p> <p>Guarnecido maestreado, y enlucido en capa fina C6 de 15mm de espesor, realizado con pasta de yeso proyectado sobre paramentos horizontales, regleado, acabado manual con llana, incluso limpieza y humedecido del soporte, parte proporcional de guardavivos de PVC, según NTE/RPG10. Colocación de malla antiálcalis de fibra de vidrio en uniones de distintos materiales y refuerzos. Totalmente terminado, según especificaciones de proyecto y de la Dirección Facultativa. Medida la superficie realmente ejecutada.</p>	6.84	22.18	151.71
03.03	<p>m2 Guarnecido enlucido proyectado paramento vertical</p> <p>Guarnecido maestreado, y enlucido en capa fina C6 de 15mm de espesor, realizado con pasta de yeso B1 proyectado sobre paramentos verticales, regleado, acabado manual con llana, incluso limpieza y humedecido del soporte, parte proporcional de guardavivos de PVC, según NTE/RPG10. Colocación de malla antiálcalis de fibra de vidrio en uniones de distintos materiales y refuerzos. Totalmente terminado, según especificaciones de proyecto y de la Dirección Facultativa. Medido descontando huecos superiores a 2 metros cuadrados.</p>	248.36	20.60	5,116.22
03.04	<p>m² Enfoscado maestreado e/15 Bruñido</p> <p>Enfoscado fratasado, maestreado, de mortero de cemento, tipo GP CSIV W2, según UNE-EN 998-1, color gris, de 15 mm de espesor, aplicado mecánicamente con aditivo hidrófugo, acabado bruñido fino, en paramentos horizontales y verticales, previa limpieza y humedecido del soporte, según NTE/RPE-7. Incluso p.p. de rehundidos en formación de despieces, malla de fibra de vidrio en uniones de distintos materiales y refuerzos. Totalmente terminado. Según especificaciones de proyecto y de la Dirección Facultativa. Medido a cinta corrida descontando el 50% de huecos superiores a 4 m2.</p>	12.60	36.05	454.23
03.05	<p>m2 Alisado y nivelado de paramentos interiores con gotelé</p> <p>Alisado y nivelado de paramentos interiores verticales y horizontales revestidos con pintura con textura picada o gotelé, mediante plaste en polvo, color blanco, aplicado con llana o espátula en sucesivas capas, hasta alcanzar un espesor total de 5 mm, con preparación previa del soporte mediante lijado, para obtener una mayor adherencia. Medido el metro cuadrado realmente ejecutado.</p>			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
		372.04	10.76	4,003.15
03.06	m2 Suministro alicatado Vilar Albaro monocolor liso 10x30cm Suministro en obra de material necesario para la ejecución de alicatado de piezas 10x30cm serie Monocolor de Vilar Álbaro color a definir. Incluso suministro, transporte, portes y acopio en obra.			
		8.18	15.85	129.65
03.07	m2 M.O. alicatado cerámico Vilar Albaro monocolor liso 10x30cm Suministro y colocación de alicatado cerámico realizado con piezas de dimensiones 10x30cm de Vilar Albaro Monocolor o equivalente acabado brillo o mate según muestras a elegir por el cliente, tomadas en capa fina y mediante doble encolado con adhesivo cementoso, C1 TE, según UNE-EN 12004, y rejuntado con mortero de juntas cementoso mejorado, con absorción de agua reducida y resistencia elevada a la abrasión tipo CG 2 W A, color según D.F, en juntas de 2 mm de espesor. Incluso ingletado de piezas para esquinas y crucetas de PVC auxiliares para formación de juntas. Incluyendo preparación de la superficie soporte, replanteo de los niveles, de la disposición de piezas y de las juntas, corte, y biselado, resolución de esquinas con junta a inglete, rejuntado, acabado y limpieza final. Medido por m2 de superficie realmente ejecutada.			
		7.11	35.65	253.47
03.08	m2 Revestimiento continuo Decolime paramento vertical Revestimiento continuo de paramentos verticales de micromortero Decolime de 3 mm de espesor mínimo, realizado sobre superficie absorbente, con un tamaño máximo de árido y color a elegir por D.F. Medido el m2 realmente ejecutado.			
		40.97	78.50	3,216.15
TOTAL CAPÍTULO 03 REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS				13,651.28

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 04 SOLADOS				
04.01	m2 Suministro barro cocido 180x370x23mm Alteret Terracota natural Suministro de pavimento exterior de piezas de barro cocido manual de 180x370x23mm de ALTERET TERRACOTA NATURAL o equivalente. Medido el m2 suministrado.	44.15	43.57	1,923.62
04.02	m2 M.O. pavimento de barro cocido 180x370x23mm Alteret Terracota Colocación de pavimento exterior de piezas de barro cocido manual de 180x370x23mm de ALTERET TERRACOTA NATURAL o equivalente, colocado en es- piga, capacidad de absorción de agua E<3%, recibidas con mortero de cemento M-5 con junta mínima rellenas a ras rejuntadas con mortero de juntas cementoso mejorado hidrorrepelente, antimoho y antiverdín tipo CG 2 W A. Incluso mezclado de piezas de diferentes cajas, relleno de juntas hasta quedar enrasadas al pavi- mento, limpieza, comprobación de la superficie soporte, replanteos, cortes, cruce- tas de PVC, formación de juntas perimetrales continuas, de anchura no menor de 10 mm, en los límites con paredes, pilares exentos y elevaciones de nivel y, en su caso, juntas de partición y juntas estructurales existentes en el soporte, elimina- ción del material sobrante del rejuntado, limpieza del pavimento con detergente con ácido tamponado tipo Deterdek de Fila Solutions y aplicación de una mano de Fob Xtreme de Fila Solutions. Todo ejecutado según las indicaciones de la direc- ción facultativa y del fabricante. Medido el m2 realmente ejecutado.	38.39	30.10	1,155.54
04.03	m² Suministro pavimento de gres TAU Palomastone White 120x60cm Suministro de pavimento porcelánico realizado con piezas de dimensiones 120x60cm serie Palomastone white de TAU según muestras a elegir por el cliente. Medido por m2 suministrado.	4.68	31.69	148.31
04.04	m2 M.O. pavimento de gres TAU Palomastone White 120x60cm Mano de obra de colocación de pavimento porcelánico realizado con piezas de di- mensiones 120x60cm tomadas en capa fina y mediante doble encolado con adhe- sivo cementoso, C1 TE y rejuntado con mortero de juntas cementoso mejorado, con absorción de agua reducida y resistencia elevada a la abrasión tipo CG 2 W A, color según D.F, en juntas de 2 mm de espesor. Incluyendo preparación de la su- perficie soporte, replanteo de los niveles, de la disposición de piezas y de las jun- tas, corte, y biselado, resolución de esquinas con junta a inglete, rejuntado, aca- bado y limpieza final. Medido por m2 de superficie realmente ejecutada.	4.07	22.18	90.27
04.05	ud Peldaño de madera de roble Peldaño de madera maciza de roble (Quercus robur), con certificado PEFC, de 800x280x24 mm, formado por tablero alistonado de lama continua, barnizado en taller con barniz sintético con acabado sanitando o mate a decidir por la propie- dad, colocado sobre peldañeado de obra. Incluso accesorios y elementos para fija- ción del peldaño.	44.00	59.30	2,609.20
04.06	m2 M.O. entarimado machihembrado sobre rastreles Mano de obra de entarimado tradicional formado por tablas machihembradas de			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
	madera maciza (no incluye suministro de la madera) de 22 mm de espesor, colocadas a rompejuntas sobre rastreles de madera de pino de 25x63 mm, fijados mecánicamente al soporte y separados entre ellos 25 cm. Incluso juntas, recortes, cuñas de nivelación y elementos de fijación.	205.30	61.01	12,525.35
04.07	m² Suministro de baldosa hidráulica 20x20cm Mosaista Nostrum 50 Suministro de baldosas hidráulicas cuadradas, de 20x20 cm, decoradas para formar mosaico diseño Nostrum 50 de Mosaista o equivalente, dos colores a elegir. Medido el m2 suministrado.	2.63	71.30	187.52
04.08	m2 M.O. pavimento de baldosa hidráulica 20x20 Mosaista Nostrum 50 Mano de obra de colocación de baldosas hidráulicas cuadradas, de 20x20 cm colocadas con adhesivo cementoso de fraguado normal, C1 color a elegir por DF, con doble encolado, rejuntadas con mortero de juntas cementoso tipo L, color a elegir por DF, para juntas de hasta 3 mm y tratamiento superficial mediante aplicación con rodillo de producto impermeabilizante para el sellado de poros y posterior aplicación de ceras naturales y abrillantado con trapo seco. Incluso colocación de dos retículas de polietileno en la masa del mortero de agarre. Medido el m2 ejecutado.	2.29	35.65	81.64
04.09	m2 Revestimiento continuo Decolime paramento horizontal Revestimiento continuo de paramentos horizontales y suelos de micromortero Decolime de 3 mm de espesor mínimo, realizado sobre superficie absorbente, con un tamaño máximo de árido y color a elegir por D.F. Medido el m2 realmente ejecutado.	18.73	95.07	1,780.66
TOTAL CAPÍTULO 04 SOLADOS				20,502.11

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 05 FALSOS TECHOS				
05.01	<p>m² Falso techo continuo de placas de yeso laminado Knauf D47.ES</p> <p>Falso techo liso continuo suspendido a una altura menor de 4 m, con nivel de calidad del acabado Q3, realizado con Sistema D47.ES de Knauf (15+17) o equivalente, constituido por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estructura metálica de acero galvanizado de maestras primarias 60/27 mm con una modulación de 550 mm y suspendidas del forjado o elemento soporte de hormigón con cuelgues Pivot F-47, para maestra 47/17, "KNAUF", y varillas cada 1000 mm, - Una capa de placas de yeso laminado standard A / UNE-EN 520 - 1200 / longitud / 15 / con los bordes longitudinales afinados. <p>Incluso banda acústica de dilatación, autoadhesiva de Knauf, perfiles U 30/30 de Knauf, fijaciones para el anclaje de los perfiles, tornillería para la fijación de las placas, pasta de juntas Jointfiller 24H Knauf, cinta microperforada de papel y accesorios de montaje.</p> <p>Medido el metro cuadrado ejecutado.</p>	64.46	30.53	1,967.96
05.02	<p>m² Falso techo continuo de placas de yeso laminado Knauf D47.ES H1</p> <p>Falso techo liso continuo suspendido a una altura menor de 4 m, con nivel de calidad del acabado Q3, realizado con Sistema D47.ES de Knauf (15+17) o equivalente, constituido por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estructura metálica de acero galvanizado de maestras primarias 60/27 mm con una modulación de 550 mm y suspendidas del forjado o elemento soporte de hormigón con cuelgues Pivot F-47, para maestra 47/17, "KNAUF", y varillas cada 1000 mm, - Una capa de placas de yeso laminado impregnada H1 / UNE-EN 520 - 1200 / longitud / 15 / con los bordes longitudinales afinados. <p>Incluso banda acústica de dilatación, autoadhesiva de Knauf, perfiles U 30/30 de Knauf, fijaciones para el anclaje de los perfiles, tornillería para la fijación de las placas, pasta de juntas Jointfiller 24H Knauf, cinta microperforada de papel y accesorios de montaje.</p> <p>Medido el metro cuadrado ejecutado.</p>	11.19	33.31	372.74
05.03	<p>ml Tabica para falso techo continuo placas yeso laminado Knauf</p> <p>Tabica vertical en cambio de nivel de falso techo continuo, mediante placas de yeso laminado Knauf recibidas con pasta de agarre, para cerrar un espacio de hasta 60 cm de altura. Incluso corte, fijación con pasta de agarre, pasta de juntas y cinta de juntas. Medida por metro lineal ejecutado.</p>	26.36	19.43	512.17
TOTAL CAPÍTULO 05 FALSOS TECHOS				2,852.87

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 06 PINTURAS Y TRATAMIENTOS				
06.01	m² Pintura plástica interior vertical Nóxex Ecológica Revetón Revestimiento vertical de paramentos interiores de yeso laminado con pintura plástica Nóxex Ecológica de Revetón o equivalente, color a elegir por la Dirección Facultativa, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de imprimación a base de copolímeros acrílicos, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24. Medido a cinta corrida el m2 de superficie realmente ejecutada.	962.59	6.70	6,449.35
06.02	m² Pintura plástica interior horizontal Nóxex Ecológica Revetón Revestimiento horizontal de paramentos interiores de yeso laminado con pintura plástica Nóxex Ecológica de Revetón o equivalente, color a elegir por la Dirección Facultativa, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de imprimación a base de copolímeros acrílicos, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24. Medido el m2 de superficie realmente ejecutada.	228.83	6.70	1,533.16
06.03	m2 Esmalte acrílico interior vertical Supreme Revetón Revestimiento vertical de paramentos interiores de yeso laminado con esmalte acrílico mate Esmalte Paredes Supreme de Revetón o equivalente, color a elegir por la Dirección Facultativa, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de imprimación a base de copolímeros acrílicos, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24. Medido a cinta corrida el m2 de superficie realmente ejecutada.	123.66	7.42	917.56
06.04	m² Esmalte acrílico interior horizontal Supreme Revetón Revestimiento horizontal de paramentos interiores de yeso laminado con esmalte acrílico mate Esmalte Paredes Supreme de Revetón o equivalente, color a elegir por la Dirección Facultativa, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de imprimación a base de copolímeros acrílicos, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24. Medido a cinta corrida el m2 de superficie realmente ejecutada.	25.05	7.42	185.87
06.05	m2 Pintura plástica horizontal Nóxex Ecológica forjado de viguetas Revestimiento horizontal de forjado con viguetería de madera y revoltones enyesados, consistente en rascado de pintura o barniz existente, y aplicación de pintura plástica Nóxex Ecológica de Revetón o equivalente, color a elegir por la Dirección Facultativa, previo lijado de pequeñas adherencias e imperfecciones, mano de imprimación a base de copolímeros acrílicos, plastecido de faltas y dos manos de acabado, según NTE/RPP-24. Medido el m2 de superficie realmente ejecutada.	31.90	9.11	290.61
TOTAL CAPÍTULO 06 PINTURAS Y TRATAMIENTOS				9,376.55

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 07 CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA				
07.01	<p>u Conjunto aluminio Cortizo COR-70 HO / CEM01 1H OB 800x1000mm</p> <p>Ventana de aluminio, serie CORTIZO Cor-70 HO, con rotura de puente térmico, de dimensiones totales 800x1000mm formado por 1 hoja oscilobatiente, acabado lacado RAL ESTANDAR y acristalamiento 4/12/4mm.</p> <p>Con el sello QUALICOAT, que garantiza el espesor y la calidad del proceso de lacado, compuesta de hoja de 70 mm y marco de 70 mm, junquillos, galce, juntas de estanqueidad de EPDM, manilla estándar, cerradura y herrajes, según UNE-EN 14351-1; transmitancia térmica del marco: $U_{h,m}$ = desde 2,0 W/(m²K); con clasificación a la permeabilidad al aire clase 4, según UNE-EN 12207, clasificación a la estanqueidad al agua clase E1650, según UNE-EN 12208, y clasificación a la resistencia a la carga del viento clase C5, según UNE-EN 12210. Incluso fijación de la carpintería al soporte, sellador adhesivo y silicona neutra para sellado perimetral de las juntas exterior e interior, entre la carpintería y la obra.</p>	3.00	514.98	1,544.94
07.02	<p>u Conjunto aluminio Cortizo COR-70 / CEM08 1H 600x2000mm</p> <p>Balconera oscilobatiente de aluminio, serie CORTIZO Cor-70 o SOPENA GS-70 RT, con rotura de puente térmico, de dimensiones totales 800x2100mm, acabado lacado RAL ESTANDAR y acristalamiento laminar 3+3/12/3+3mm.</p> <p>Con el sello QUALICOAT, que garantiza el espesor y la calidad del proceso de lacado, compuesta de hoja de 70 mm y marco de 70 mm, junquillos, galce, juntas de estanqueidad de EPDM, manilla a dos caras, cerradura de seguridad y herrajes, según UNE-EN 14351-1; transmitancia térmica del marco: $U_{h,m}$ = desde 2,0 W/(m²K); con clasificación a la permeabilidad al aire clase 4, según UNE-EN 12207, clasificación a la estanqueidad al agua clase E1650, según UNE-EN 12208, y clasificación a la resistencia a la carga del viento clase C5, según UNE-EN 12210. Incluso fijación de la carpintería al soporte, sellador adhesivo y silicona neutra para sellado perimetral de las juntas exterior e interior, entre la carpintería y la obra.</p>	1.00	875.20	875.20
07.03	<p>u Conjunto acero 4H+2F+T 3010x3110mm</p> <p>Carpintería de acero S235JR, en conjunto formado por cuatro hojas abatibles en fuelle, fijos laterales y tarja superior, de dimensiones totales 3010x3110mm según planos de proyecto, compuesta por cerco, hojas, herrajes adecuados al peso de las hojas y apertura, elementos de estanqueidad y accesorios homologados. Incluso acristalamiento 6/4/6mm, premarco de acero, fijaciones a obra, y silicona neutra para el sellado de las juntas perimetrales exterior e interior, entre la carpintería y la obra. Acabado del conjunto mediante aplicación manual de dos manos de esmalte sintético de secado rápido, a base de resinas alquídicas, color y acabado a definir por DF, previa aplicación de una mano de imprimación sintética antioxidante de secado rápido, a base de resinas alquídicas. Completamente montada, y medida la unidad.</p>	1.00	2,157.00	2,157.00
TOTAL CAPÍTULO 07 CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA			4,577.14	

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 08 CARPINTERÍA DE MADERA				
08.01	ud Balconera abatible de 2 hojas de pino 1050x2500mm Balconera abatible de dos hojas con contraventas interiores de madera maciza de pino rojo de dimensiones totales 1050x2500mm según planos y detalles de proyecto, construida como las existentes. Acabado con dos manos de barniz al agua Ecológico satinado Titanlux o equivalente, y acristalamiento doble 6/10/6mm. Incluso falleba y pernios de acero inoxidable. Completamente montada, y medida la unidad.			
		1.00	757.41	757.41
08.02	ud Puerta abatible lacado blanco CIM01 825x2100mm Puerta de paso ciega, lisa, de una hoja abatible de 825x2050x40 mm, de tablero de MDF canteado, y acabado lacado color blanco en taller. Hoja enrasada al tapa-juntas exterior elaborado con las dimensiones y elementos especificados en los planos de detalle. Incluso herrajes, marco, y manivelas. Totalmente terminada y en perfecto funcionamiento.			
		9.00	625.79	5,632.11
08.03	ud Puerta abatible lacado blanco CIM02 725x2100mm Puerta de paso ciega, lisa, de una hoja abatible de 725x2050x40 mm, de tablero de MDF canteado, y acabado lacado color blanco en taller. Hoja enrasada al tapa-juntas exterior elaborado con las dimensiones y elementos especificados en los planos de detalle. Incluso herrajes, marco, y manivelas. Totalmente terminada y en perfecto funcionamiento.			
		3.00	575.32	1,725.96
08.04	ud Puerta dos hojas correderas ocultas 1940x2100mm Puerta de dos hojas correderas de ocultación completa en cajón, con luz de paso de 1940x2100mm y dimensiones totales del contramarco para cartón yeso de 4580x2160mm modelo Eclipse Syntesis Line Extension o euivalente, con instalación en pared acabada de 150mm. Paneles de hojas con galce intermedio de MDF de 40 acabado lacado en taller en color blanco de 970x2092mm. Embellecedor delantero pintado del mismo color que la pared y guía adecuada al peso de las hojas. Elaborada con las dimensiones y elementos especificados en los planos de detalle del proyecto. Incluso tiradores empotrados en ambas caras e invisible pendular en el canto para extracción de la hoja del cajón, y cierre Magnotica de Argenta. Totalmente terminada y en perfecto funcionamiento.			
		1.00	1,214.86	1,214.86
TOTAL CAPÍTULO 08 CARPINTERÍA DE MADERA				9,330.34

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 09 APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS				
09.01	ud Inodoro Roca mod. Ona Inodoro completo de tanque bajo compact modelo ONA de ROCA (A342688000 / A341680000 / A801E22001), de porcelana vitrificada, de calidad alta color blanco, incluso tanque con tapa, rimless y mecanismo de doble pulsador 3/6 litros, asiento amortiguado y tapa del mismo modelo y color, con parte proporcional de tubería de diámetro 15 mm (1/2") de polipropileno para alimentación de y tubería de diámetro 110 mm, según NTE/IFF-30 y ISS-34. Totalmente instalado y en funcionamiento.	4.00	385.00	1,540.00
09.02	ud Grifería empotrada lavabo IMEX MONZA GLM039 Suministro y montaje de grifería monomando empotrado cromado para lavabo modelo Monza de IMEX ref.GLM039. Incluso cuerpo empotrado, amortiguadores acústicos y junta antihumedad. Completamente instalada y en perfecto funcionamiento.	5.00	76.84	384.20
09.03	ud Grifería empotrada ducha pared+móvil IMEX MONZA GPM039 Suministro y montaje de kit de ducha monomando empotrado cromado serie Monza de IMEX ref. GPM039 acabado cromo compuesto por cuerpo empotrado, maneta con distribuidor de dos vías, brazo a pared de ducha orientable de acero inoxidable, soporte para ducha de mano con toma de agua a pared, ducha de mano anticalcárea de latón y flexo sanitado. Incluso partes empotradas y trazado de conexión entre grifería y radiadores. Completamente instalada, y en perfecto funcionamiento.	3.00	190.15	570.45
09.04	ud Grifería lavamanos IMEX MONZA BDM039-01 Suministro y montaje de grifería completa monomando cromado para lavabo modelo Monza de IMEX ref.BDM039-1. Completamente instalada y en perfecto funcionamiento.	1.00	61.01	61.01
09.05	ud Lavadero modelo Henares de Roca Suministro y montaje de lavadero de porcelana sanitaria modelo Henares de Roca ref. A368951001, color blanco, de 600x390x360 mm, equipado con grifo mezclador bimando mural, para lavadero, de caño giratorio, acabado cromado, modelo Brava "ROCA", con aireador, con desagüe y sifón. Incluso conexión a las redes de agua fría y caliente y a la red de evacuación existentes, fijación del aparato y sellado con silicona.	1.00	231.56	231.56
TOTAL CAPÍTULO 09 APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS			2,787.22	

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 10 INSTALACION DE FONTANERÍA				
10.01	ud Instalación de fontanería completa para vivienda Instalación de fontanería de agua fría y ACS para vivienda compuesta por tres baños (lavabo, inodoro y ducha), aseo (lavabo y inodoro), cocina (fregadero, lavavajillas), cuarto limpieza (lavadora, secadora, fregadero y caldera de calefacción y ACS), fregadero exterior, y tres tomas de agua exterior para riego (una en patio delantero y dos en trasero), realizada con tubería de polietileno reticulado de diámetros adecuados según plano de proyecto e indicaciones de la D.F. Incluso contadores, trazado y protección de las instalaciones enterradas, elementos y piezas auxiliares y llaves de escuadra, certificado del instalador y tramitación del alta del suministro. Instalación completamente ejecutada, comprobada y en funcionamiento de acuerdo con las especificaciones reglamentarias de la empresa suministradora.	1.00	3,475.00	3,475.00
10.02	ud Acometida de abastecimiento de agua potable 3m Acometida enterrada para abastecimiento de agua potable de 6 m de longitud, que une la red general de distribución de agua potable de la empresa suministradora con la instalación general de la vivienda, continua en todo su recorrido sin uniones o empalmes intermedios no registrables, formada por tubo de polietileno PE 100, de 32 mm de diámetro exterior, PN=10 atm y 2 mm de espesor, colocada sobre lecho de arena de 15 cm de espesor, en el fondo de la zanja previamente excavada, debidamente compactada y nivelada con pisón vibrante de guiado manual, relleno lateral compactando hasta los riñones y posterior relleno con la misma arena hasta 10 cm por encima de la generatriz superior de la tubería; collarín de toma en carga colocado sobre la red general de distribución que sirve de enlace entre la acometida y la red; llave de corte de esfera de diámetro con mando de cuadrado colocada mediante unión, situada junto a la edificación, fuera de los límites de la propiedad, alojada en arqueta prefabricada de polipropileno de 30x30x30 cm, colocada sobre solera de hormigón en masa HM-20/P/20/X0 de 15 cm de espesor. Incluso hormigón en masa HM-20/P/20/X0 y reposición reposición del firme y pavimentos existentes, accesorios y piezas especiales.	1.00	1,524.00	1,524.00
10.03	ud Descalcificador compacto con mando Suministro e instalación de descalcificador compacto con mando por tiempo de cinco ciclos, caudal de 1,8 m³/h, con llaves de paso de compuerta. Totlamente instalado y en funcionamiento.	1.00	1,156.14	1,156.14
10.04	ud Hornacina de fábrica Hornacina de 70x100x30 cm, de fábrica de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel, para alojamiento de instalaciones. Incluso marcos y puerta homologados por la compañía suministradora.	1.00	275.25	275.25
TOTAL CAPÍTULO 10 INSTALACION DE FONTANERÍA			6,430.39	

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 11 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO				
11.01	<p>ud Instalación interior de vivienda</p> <p>Suministro y montaje de la instalación interior de desagües en vivienda compuesta por tres baños (lavabo, inodoro y ducha), aseo (lavabo y inodoro), cocina (fregadero, lavavajillas), cuarto limpieza (lavadora, secadora, fregadero y caldera de calefacción y ACS), fregadero exterior, y 2 sumideros exteriores, compuesta por:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Tubería PVC serie C de diámetros adecuados según plano de proyecto e indicaciones de la D.F., en baños (lavabo, inodoro y ducha), cocina (fregadero, lavavajillas), zona de lavado (lavadora, lavadero), incluso parte proporcional de piezas especiales y accesorios. -Botes sifónicos de PVC en baños para aparatos sanitarios, con sifones individuales, de diámetro y longitud según proyecto. -Manguetones de inodoro de PVC de 110 mm. de diámetro. -Ayudas de albañilería y recaladas para conexiones de duchas empotradas en pavimento. -Conexión a red general de saneamiento. <p>Totalmente terminada, comprobada y en funcionamiento, según especificaciones de proyecto y de la Dirección Facultativa.</p>	1.00	1,756.25	1,756.25
11.02	<p>ud Instalación saneamiento horizontal enterrada</p> <p>Instalación de saneamiento horizontal enterrado para evacuación de aguas residuales y pluviales, realizado mediante colectores con tubería de PVC de diámetros adecuados según proyecto; incluso replanteo, disposición con pendiente, con parte proporcional de piezas especiales (codos, tes,..) y formación de balonas.</p>	1.00	854.14	854.14
11.03	<p>ud Arqueta sifónica 50x50cm</p> <p>Arqueta sifónica de 50x50cm para saneamiento enterrado, para evacuación de aguas residuales o pluviales, realizada mediante fábrica de 1/2 pie de ladrillo cerámico perforado sobre solera de hormigón en masa; incluso doble tapa (PVC+ marco registro), enfoscado interior, recibido de colectores de PVC de entrada y salida, excavación de pozo realizado por medios manuales con extracción de tierras y carga sobre contenedor con relleno y compactado final perimetral.</p>	1.00	158.45	158.45
11.04	<p>ud Colector exterior y entronque a pozo vía pública</p> <p>Colector de red horizontal enterrada de aguas residuales, realizado con tubería de PVC de diámetro correspondiente, desde arqueta final a entronque a pozo en vía pública. Incluso obra civil necesaria (zanjas, rellenos, soleras y reposición de pavimentos). Totalmente terminado.</p>	1.00	1,150.50	1,150.50
TOTAL CAPÍTULO 11 INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO			3,919.34	

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 12 INSTALACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN				
12.01	<p>u Instalación eléctrica y telecomunicaciones vivienda</p> <p>Suministro e instalación eléctrica y de telecomunicaciones completa de vivienda según planos de proyecto, compuesta por 9 circuitos con 97 mecanismos serie Simon 270 Mínima de tecla estrecha:</p> <ul style="list-style-type: none"> -54 interruptores o conmutadores -80 enchufes -1 toma tv, 1 toma tlf, 2 tomas cable internet. - 51 puntos de luz, unidad interior de videoportero, conducciones, tubos, conexionado, hilos y cajas. - 6 tomas exteriores - Cuadro general en planta baja y cuadro secundario en planta primera. <p>Incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Acometida aérea hasta la CGP -Suministro y colocación de CGP homologada en vallado con acceso exterior, trazado enterrado de la acometida hasta la vivienda, cuadro interior -Instalación interior de la vivienda incluyendo el transporte y movimiento vertical y horizontal de los materiales en obra, carga y descarga del material, replanteo y trazado de conductos, hilos y cajas, colocación y fijación de conductos, conexionado de tubos y accesorios, tendido de cables, conexionado de cables, colocación de mecanismos, ayudas de albañilería, pruebas de servicio, eliminación de restos, limpieza final y retirada de escombros a vertedero, y parte proporcional de andamiajes y medios auxiliares. <p>Incluye la tramitación del alta de la instalación en industria. Totalmente montada, conexionada y probada.</p> <p>Nota: Se reutilizarán todos los trazados que sea posible de la instalación existente, y se agruparán los mecanismos en el menor número de cajas posible.</p>	1.00	10,985.47	10,985.47
12.02	<p>ud Hornacina de fábrica</p> <p>Hornacina de 70x100x30 cm, de fábrica de ladrillo cerámico hueco doble, para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel, para alojamiento de instalaciones. Incluso marcos y puerta homologados por la compañía suministradora.</p>	1.00	275.25	275.25
TOTAL CAPÍTULO 12 INSTALACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN			11,260.72	

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
--------	-------------	----------	--------	---------

CAPÍTULO 13 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

13.01 ud Instalación de suministro de gas

Instalación de suministro de gas en vivienda unifamiliar, con dotación para 2 aparatos (caldera y cocina), incluyendo contador, trazado exterior enterrado desde el mismo hasta la vivienda de 6 m de longitud, trazado interior con tubería de cobre, con vaina plástica, que conecta la llave de vivienda con cada uno de los aparatos a gas, compuesta de los siguientes tramos: tramo común de 22 mm de diámetro y 10 m de longitud y 2 ramificaciones a cada consumo, de 22 mm de diámetro y 3 m de longitud y de 22 mm de diámetro y 20 m de longitud. Incluso llaves macho-macho de conexión de aparato para el corte de suministro de gas, con pata y conexiones por junta plana, pasta de relleno y elementos de sujeción, colocados mediante soldadura por capilaridad.

1.00	950.73	950.73
------	--------	--------

13.02 ud Instalación de calefacción con caldera de gas

Instalación de calefacción, completamente ejecutada y probada de acuerdo con las especificaciones reglamentarias y autorizadas por el Servicio Territorial de Industria y Energía y por la empresa suministradora, incluyendo los siguientes aparatos:

- Caldera mural PLATIMUN iPLUS 28 AF de gas natural 28KW
- 1 unidades de radiador de hierro fundido CLASICO cuatro columnas modelo N95-4 de 10 elementos
- 11 unidades de radiador de hierro fundido CLASICO cuatro columnas modelo N95-4 de 12 elementos
- 1 unidades de radiador de hierro fundido CLASICO cuatro columnas modelo N95-4 de 13 elementos
- 8 unidades de radiador de hierro fundido CLASICO cuatro columnas modelo N95-4 de 14 elementos
- 1 unidades de radiador de hierro fundido CLASICO cuatro columnas modelo N95-4 de 18 elementos
- 1 unidades de radiador de hierro fundido CLASICO cuatro columnas modelo N95-4 de 20 elementos
- 1 unidades de toallero CL60/1200 BL
- 2 unidades de toallero CL60/1800 BL

Incluso trazado con tubería PEX, llaves, calorifugados, pequeño material, conexiones y desagües de máquinas, soportes y ayudas, de albañilería, certificado del instalador, tramitación en el Servicio Territorial de Industria y Energía y pago de tasas. Instalación completamente acabada y en perfecto funcionamiento.

1.00	10,780.00	10,780.00
------	-----------	-----------

TOTAL CAPÍTULO 13 INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

11,730.73

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
	CAPÍTULO 14 EQUIPAMIENTO			
14.01	ud Chimenea francesa Chimenea francesa "in situ", compuesta de hogar abierto con boca de 110cm de ladrillo cerámico refractario recibido con mortero refractario, tipo G, según UNE-EN 998-2 y campana de ladrillo cerámico hueco revestido de yeso, y tubo superior de extracción de acero inoxidable de con aislamiento incluyendo sombrerete rotativo de remate.			
		1.00	1,540.00	1,540.00
TOTAL CAPÍTULO 14 EQUIPAMIENTO				1,540.00

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 15 COCINA				
15.01	<p>ud Mobiliario cocina</p> <p>Mobiliario completo de cocina según planos de proyecto, compuesto por :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.00ml de muebles bajos, realizado con frentes de cocina constituidos por tablero lacado y chapado en madera de roble o lacado blanco roto, de 19 mm de espesor; montados sobre los cuerpos de los muebles constituidos por núcleo de tablero de partículas tipo P2 de interior de 16 mm de espesor, con recubrimiento melamínico. - 4.00ml de muebles altos de 90cm con frentes de cocina constituidos por tablero lacado y chapado en madera de roble o lacado blanco roto, de 19 mm de espesor; montados sobre los cuerpos de los muebles constituidos por núcleo de tablero de partículas tipo P2 de interior de 16 mm de espesor, con recubrimiento melamínico. - Isla de cocina de 2.49x1.00m2 formada por muebles bajos de profundidad 60 y muebles bajos profundidad 36cm con frentes de cocina constituidos por tablero lacado y chapado en madera de roble o lacado blanco roto, de 19 mm de espesor; montados sobre los cuerpos de los muebles constituidos por núcleo de tablero de partículas tipo P2 de interior de 16 mm de espesor, con recubrimiento melamínico. Incluso montaje de cajones y baldas del mismo material que el cuerpo, bisagras, patas regulables para muebles bajos guías de cajones y otros herrajes de calidad media, instalados en los cuerpos de los muebles y tiradores, pomos, sistemas de apertura automática, y otros herrajes, fijados en los frentes de cocina. 	1.00	5,700.00	5,700.00
15.02	<p>ud Encimera de mármol Macael cocina</p> <p>Elaboración y montaje de encimera de cocina de mármol Macael blanco de 1ª calidad acabado pulido. Con el siguiente desglose:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4ml de encimera de 62 cm de ancho y 2cm de espesor acabado canto redondo. - 4ml de frente de 60cm acabado canto recto simple. - Isla de 100x249cm acabado canto redondo. - Vaciado para encastre de encimera. - Vaciado para fregadero. <p>Incluso p/p de replanteo, soportes y anclajes necesarios, taladros de grifería, resolución de esquinas a inglete, ángulos, cantos y remates, uniones entre piezas y encuentros con paramentos, sellados con silicona. Totalmente terminada, nivelada y acuñada, eliminación de restos y limpieza. Medida la unidad completa.</p>	1.00	2,350.00	2,350.00
15.03	<p>ud Grifería fregadero IMEX MALTA GCE006</p> <p>Suministro y montaje de grifería de cocina completa monomando extraíble cromado modelo Malta de IMEX ref.GCE006. Completamente instalada y en perfecto funcionamiento.</p>	1.00	110.92	110.92
15.04	<p>ud Fregadero Teka FlexLinea RS15 71.40</p> <p>Suministro y colocación de fregadero Teka FlexLinea RS15 71.40 (ref. 115000063) con acabado Fortinox de una cubeta de 700x400mm de colocación bajo encimera, con válvula de desagüe. Incluso fijación del aparato y sellado con silicona.</p>	1.00	332.75	332.75
TOTAL CAPÍTULO 15 COCINA			8,493.67	

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 16 FACHADAS Y PATIOS				
16.01	m² Demolición de pavimento cerámico Demolición de pavimentos de baldosa cerámica o porcelánico sin recuperación, realizada con medios manuales y mecánicos, incluso retirada de capa de mortero soporte y del rodapié cerámico, descombrado, carga, transporte y gestión de los residuos generados. Medida la superficie realmente ejecutada.	75.20	11.41	858.03
16.02	m³ Excavación y relleno de zanjas instalaciones a cielo abierto Excavación de zanjas a cielo abierto para instalaciones hasta una profundidad de 1.5 m, en cualquier tipo de terreno, con medios manuales, y acopio en los bordes de la excavación, y posterior relleno con arena de 0 a 5 mm de diámetro y compactación en tongadas sucesivas de 20 cm de espesor máximo con pisón vibrante de guiado manual, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501.	2.55	23.77	60.61
16.03	ml Levantado de peldaño de piedra o terrazo Levantado de revestimiento de peldaño de piedra o terrazo, con medios manuales, sin deteriorar la superficie del peldaño, que quedará al descubierto y preparada para su posterior revestimiento. Incluso carga, transporte y gestión de los residuos generados. Medido el metro lineal levantado.	8.96	15.00	134.40
16.04	ml Demolición de balaustrada exterior	10.01	15.85	158.66
16.05	m³ Relleno y compactación exterior Relleno localizado con zahorra natural caliza, y compactación en tongadas sucesivas de 20 cm de espesor máximo con pisón vibrante de guiado manual hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado según UNE 103501.	7.82	23.77	185.88
16.06	ml Muro de bloque hormigón con cimentación Muro de carga de 15 cm de espesor de fábrica armada de bloque de hormigón, liso estándar, color gris, 40x20x15 cm, resistencia normalizada R10 (10 N/mm ²), para revestir, con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, junta rehundida, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-7,5, reforzado con hormigón de relleno, HA-25/B/12/XC2, preparado en obra, vertido con medios manuales, y acero UNE-EN 10080 B 500 S, cuantía 0,6 kg/m ² ; armadura de tendel prefabricada de acero galvanizado en caliente con recubrimiento de resina epoxi, de 3,7 mm de diámetro y de 75 mm de anchura. Incluso zapata de 30x30cm de hormigón armado.	6.13	55.46	339.97
16.07	m² Solera HRA25 e 10 para revestir Solera semipesada realizada con hormigón HRA 25/B/20/IIa formado por una capa de 10 cm de espesor con mallazo B500 T #150.150.5 y elementos compresibles perimetrales a base de poliestireno expandido en encuentros con paramentos verticales, extendido sobre terreno natural o de aporte previamente compactado mecánicamente al 98% del próctor modificado. Terminación mediante regleado, for-			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
	mación de pendientes según planos, y curado mediante riego según NTE/RSS-5. Totalmente terminado para recibir pavimento. Según especificaciones de proyecto y de la Dirección Facultativa.	23.02	23.58	542.81
16.08	m² Pavimento de barro cocido 75x300x20mm Alteret Terracota natural Suministro y colocación de pavimento exterior de piezas de barro cocido manual de 75x300x20mm de ALTERET TERRACOTA NATURAL o equivalente, colocado en espiga, capacidad de absorción de agua E<3%, recibidas con mortero de cemento M-5 con junta mínima rellenas a ras rejuntadas con mortero de juntas cementoso mejorado hidrorrepelente, antimoho y antiverdín tipo CG 2 W A. Incluso mezclado de piezas de diferentes cajas, relleno de juntas hasta quedar enrasadas al pavimento, limpieza, comprobación de la superficie soporte, replanteos, cortes, cruces de PVC, formación de juntas perimetrales continuas, de anchura no menor de 10 mm, en los límites con paredes, pilares exentos y elevaciones de nivel y, en su caso, juntas de partición y juntas estructurales existentes en el soporte, eliminación del material sobrante del rejuntado, limpieza del pavimento con detergente con ácido tamponado tipo Deterdek de Fila Solutions y aplicación de una mano de Fob Xtreme de Fila Solutions. Todo ejecutado según las indicaciones de la dirección facultativa y del fabricante. Medido el m2 realmente ejecutado.	73.98	90.79	6,716.64
16.09	ml Formación de peldañeado exterior de ladrillo Formación de peldañeado exterior con ladrillos cerámicos listos para revestir, recibidos con mortero de cemento M-5 confeccionado en obra, incluso replanteo, nivelación, parte proporcional de mermas, roturas, humedecido de las piezas y limpieza. Medida la proyección horizontal de la superficie de escalera.	7.44	38.03	282.94
16.10	ml Revestimiento peldaños barro cocido 75x300x20mm Suministro y colocación de revestimiento de peldaño (huella y tabica) exterior de piezas de barro cocido de 75x300x20mm, capacidad de absorción de agua E<3%, recibidas con mortero de cemento M-5 con junta mínima rellenas a ras rejuntadas con mortero de juntas cementoso mejorado hidrorrepelente, antimoho y antiverdín tipo CG 2 W A. Incluso mezclado de piezas de diferentes cajas, relleno de juntas hasta quedar enrasadas al pavimento, limpieza, comprobación de la superficie soporte, replanteos, cortes, formación de juntas perimetrales continuas, de anchura no menor de 10 mm, en los límites con paredes, pilares exentos y elevaciones de nivel y, en su caso, juntas de partición y juntas estructurales existentes en el soporte, eliminación del material sobrante del rejuntado, limpieza del pavimento con detergente con ácido tamponado tipo Deterdek de Fila Solutions y aplicación de una mano de Fob Xtreme de Fila Solutions. Todo ejecutado según las indicaciones de la dirección facultativa y del fabricante. Medido el metro lineal de peldaño revestido.	7.44	98.76	734.77
16.11	m3 Aporte y extendido tierra vegetal fertilizada B-b,<100 e 30-40cm Extendido manual de tierra vegetal fertilizada y cribada, suministrada en contenedor "Big-bag" de capacidad 1 m3, en un radio máximo, desde el lugar de descarga, de <100 m, para formar una capa uniforme de espesor 30-40 cm, medido el volumen extendido.			

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
		2.32	15.00	34.80
16.12	m2 Reparación de mortero de revestimiento fachadas Reparación de revestimiento de mortero en fachadas (incluyendo zonas molduradas) con defectos superficiales mediante aplicación de capa de mortero de reparación y nivelación superficial tipo MasterEmaco N 205 FC de MBCC de Sika, una resistencia a compresión a 28 días mayor o igual a 15 N/mm ² , clase R2 según UNE-EN 1504-3, de 3 mm de espesor medio. Colocación de malla de fibra de vidrio, antiálcalis y aplicación de una segunda capa del mismo mortero en zonas fisuradas. Incluso preparación del soporte, picado puntual de las zonas degradadas y desmontado de los ladrillos sueltos, limpieza de las zonas de enjarje y reposición de piezas, y humectación previa del soporte. Medido el m2.			
		95.94	13.47	1,292.31
16.13	m2 Pintura al silicato sobre paramento exterior Aplicación manual de dos manos de pintura al silicato Pumacril Revestimiento Silicato o equivalente, color a elegir, acabado mate, textura lisa, la primera mano diluida con un 5 a 10% de agua y la siguiente diluida con un 5% de agua, (rendimiento: 0,21 kg/m ² cada mano); sobre paramento exterior de mortero de cemento. Incluso solución de ácido clorhídrico al 10% para eliminar las eflorescencias salinas (salitre) presentes en el 10% de la superficie soporte. Incluso la protección de los elementos del entorno que puedan verse afectados durante los trabajos y la resolución de puntos singulares.			
		133.07	9.70	1,290.78
TOTAL CAPÍTULO 16 FACHADAS Y PATIOS				12,632.60

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 17 VARIOS				
17.01	ud Suministro contenedor a pie de obra Servicio de entrega y recogida de contenedor de escombros de capacidad 5m3, colocado a pie de obra. Medidos por unidad.			
		10.00	272.53	2,725.30
17.02	ud Limpieza final de obra Limpieza final de obra incluyendo los trabajos de eliminación de la suciedad y el polvo acumulado en paramentos y carpinterías, limpieza y desinfección de baños y aseos, limpieza de cristales y carpinterías exteriores, eliminación de manchas y restos de yeso y mortero adheridos en suelos y otros elementos, recogida y retirada de plásticos y cartones, todo ello junto con los demás restos de fin de obra depositados en el contenedor de residuos para su transporte a vertedero autorizado.			
		1.00	530.86	530.86
17.03	ud Seguridad y salud Conjunto de sistemas de protección individual y colectiva para la ejecución segura de los trabajos de reforma de la vivienda.			
		0.02	156,000.00	3,120.00
TOTAL CAPÍTULO 17 VARIOS				6,376.16

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código	Descripción	Cantidad	precio	importe
CAPÍTULO 18 GESTION DE RESIDUOS				
18.01	UD Clasificación y almacenaje en obra			
		1.00	1,554.01	1,554.01
18.02	ud Transporte a instalación autorizada			
		1.00	2,563.48	2,563.48
18.03	ud Depósito de los residuos en inst. autorizada			
		1.00	3,188.80	3,188.80
TOTAL CAPÍTULO 18 GESTION DE RESIDUOS				7,306.29

REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II - ABRIL 2026

Código Descripción Cantidad precio importe

RESUMEN DE PRESUPUESTO

01	ACTUACIONES PREVIAS			12,141.13
02	ALBAÑILERÍA			21,407.35
03	REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS.....			13,651.28
04	SOLADOS			20,502.11
05	FALSOS TECHOS			2,852.87
06	PINTURAS Y TRATAMIENTOS.....			9,376.55
07	CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA			4,577.14
08	CARPINTERÍA DE MADERA			9,330.34
09	APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA.....			2,787.22
10	INSTALACION DE FONTANERÍA			6,430.39
11	INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO			3,919.34
12	INSTALACIÓN ELÉCTRICA BAJA TENSIÓN			11,260.72
13	INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN			11,730.73
14	EQUIPAMIENTO			1,540.00
15	COCINA.....			8,493.67
16	FACHADAS Y PATIOS			12,632.60
17	VARIOS			6,376.16
18	GESTION DE RESIDUOS.....			7,306.29
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL				166,315.89

Documento 06. Documentación gráfica



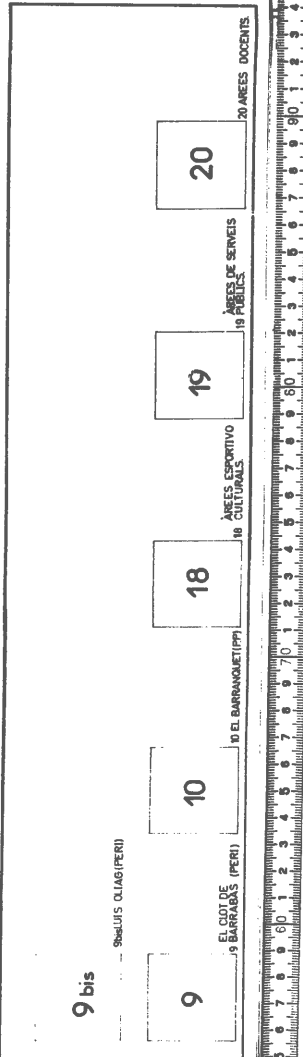
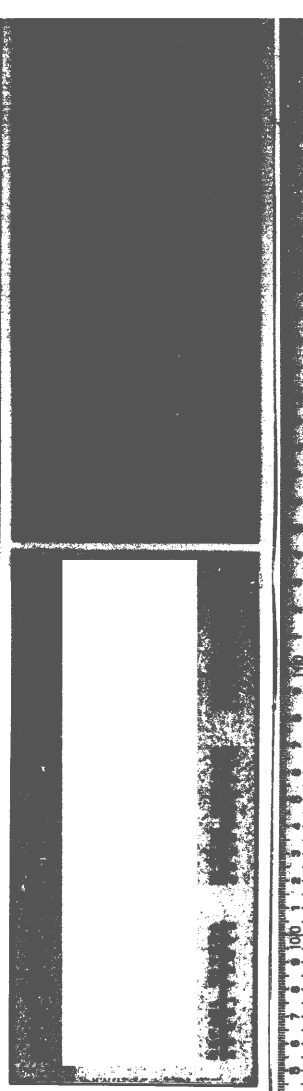
AYUNTAMIENTO DE BARCELONA
 DIRECCIÓN DE URBANISMO
 Presente para la aprobación del proyecto de modificación de la zonificación urbanística de un terreno de 23.400 m² de superficie, situado en el barrio de LES CORTADELLAS, en el distrito de LES CORTADELLAS, con el número de expediente 10.000.000/2020.



El Sr. Alcalde, Sr. Joan Guzmán, ha acordado aprobar el presente proyecto de modificación de la zonificación urbanística de un terreno de 23.400 m² de superficie, situado en el barrio de LES CORTADELLAS, en el distrito de LES CORTADELLAS, con el número de expediente 10.000.000/2020.



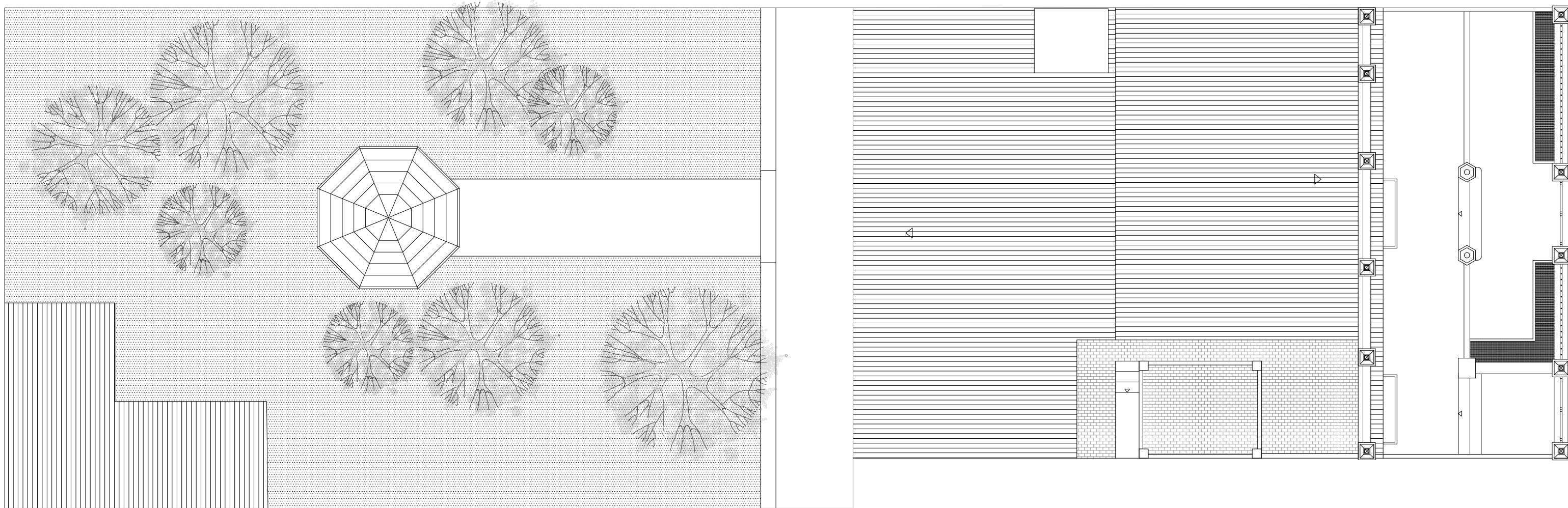
Aprobado en Sesión Plena del Ayuntamiento de Barcelona el día 24 de Julio de 2020.



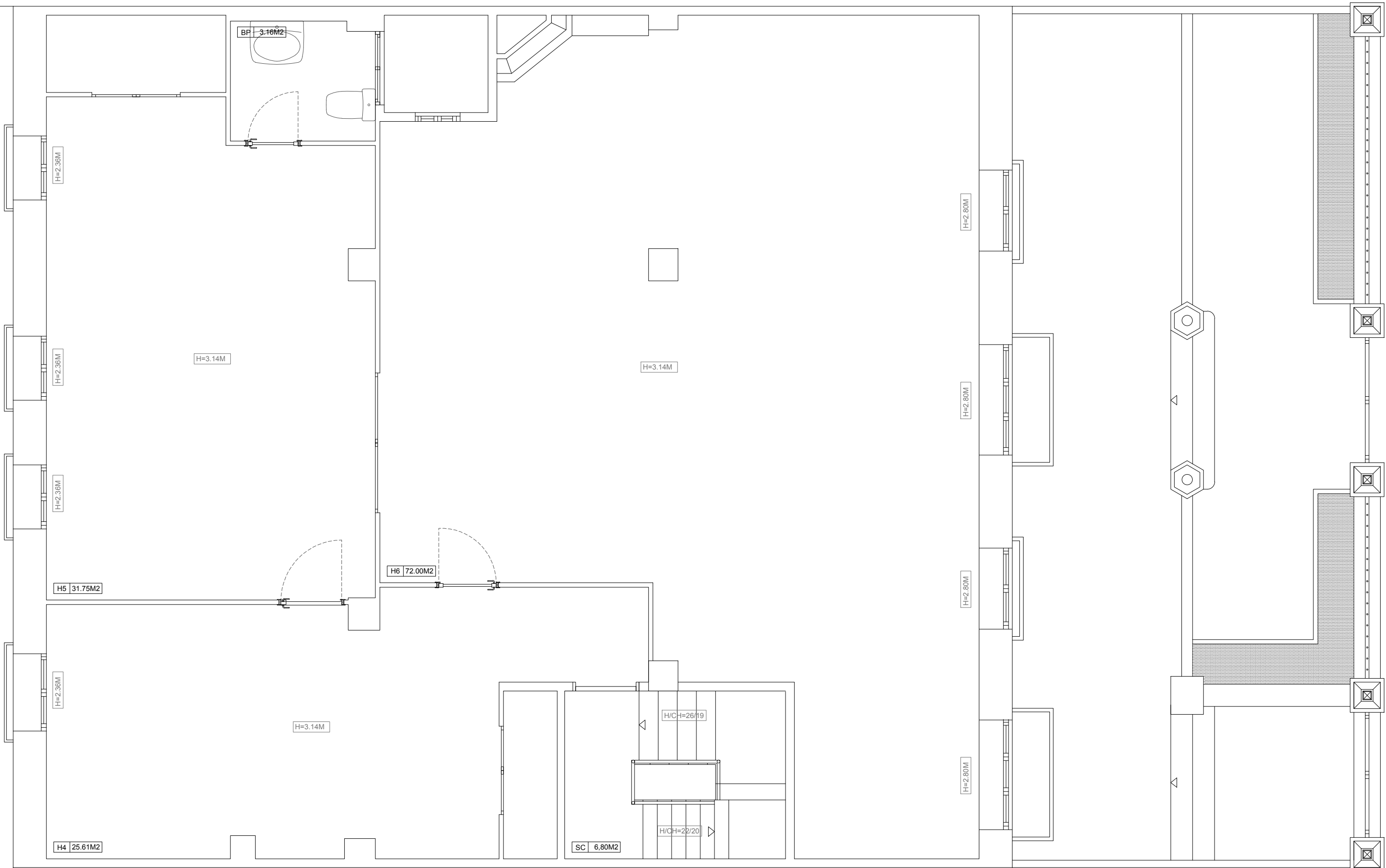
ESTACION DE FGV

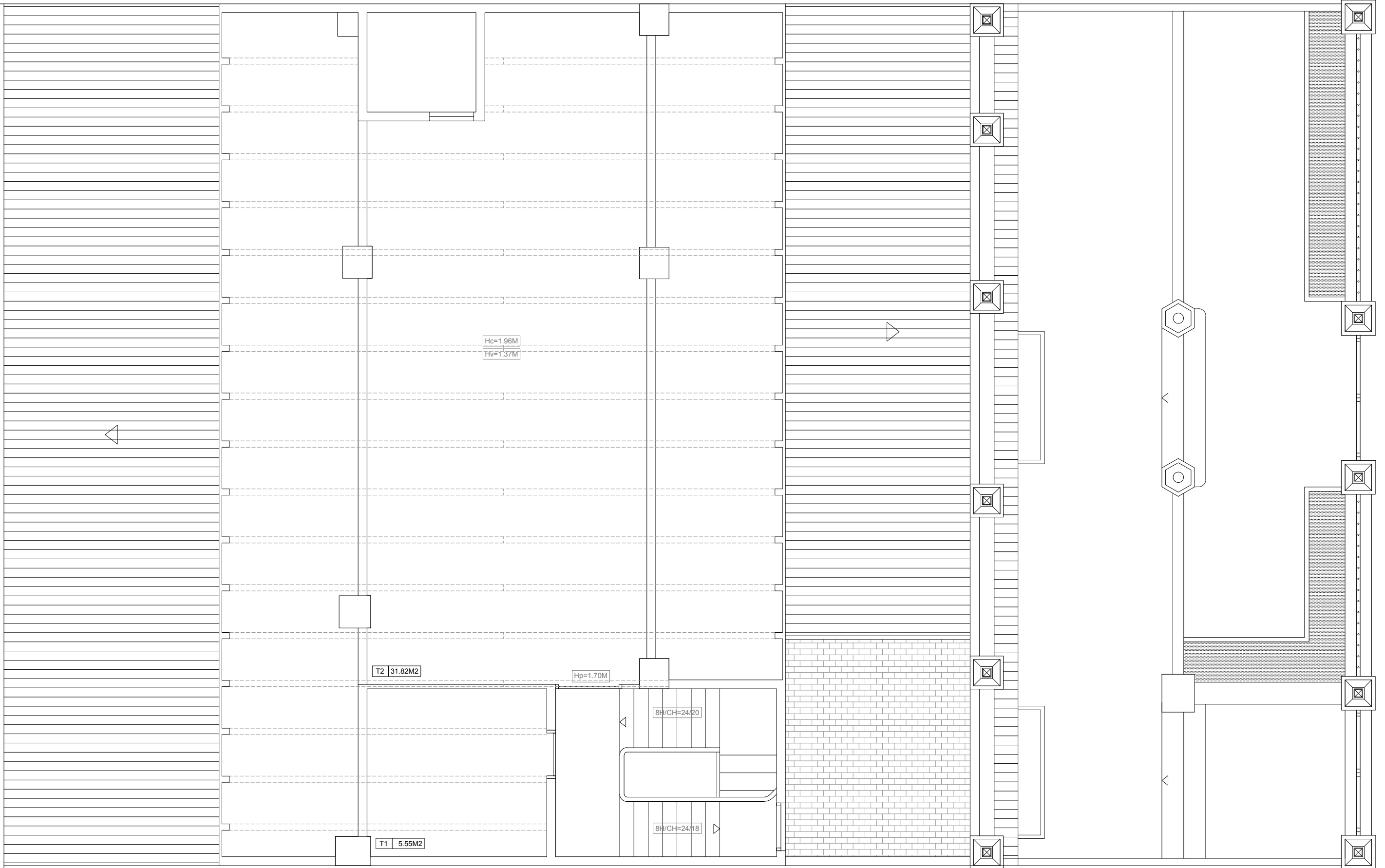


OBRA REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II DWG. Nº G01
 DIRECCIÓN CALLE JOAN PESET ALEIXANDRE Nº CLIENTE MARIA ERRANDO SCHUM
 TÍTULO PLANEAMIENTO FASE PROYECTO DE EJECUCIÓN
 ESCALA 1/100 FECHA ABRIL 2026









Hc=1.96M
Hv=1.37M

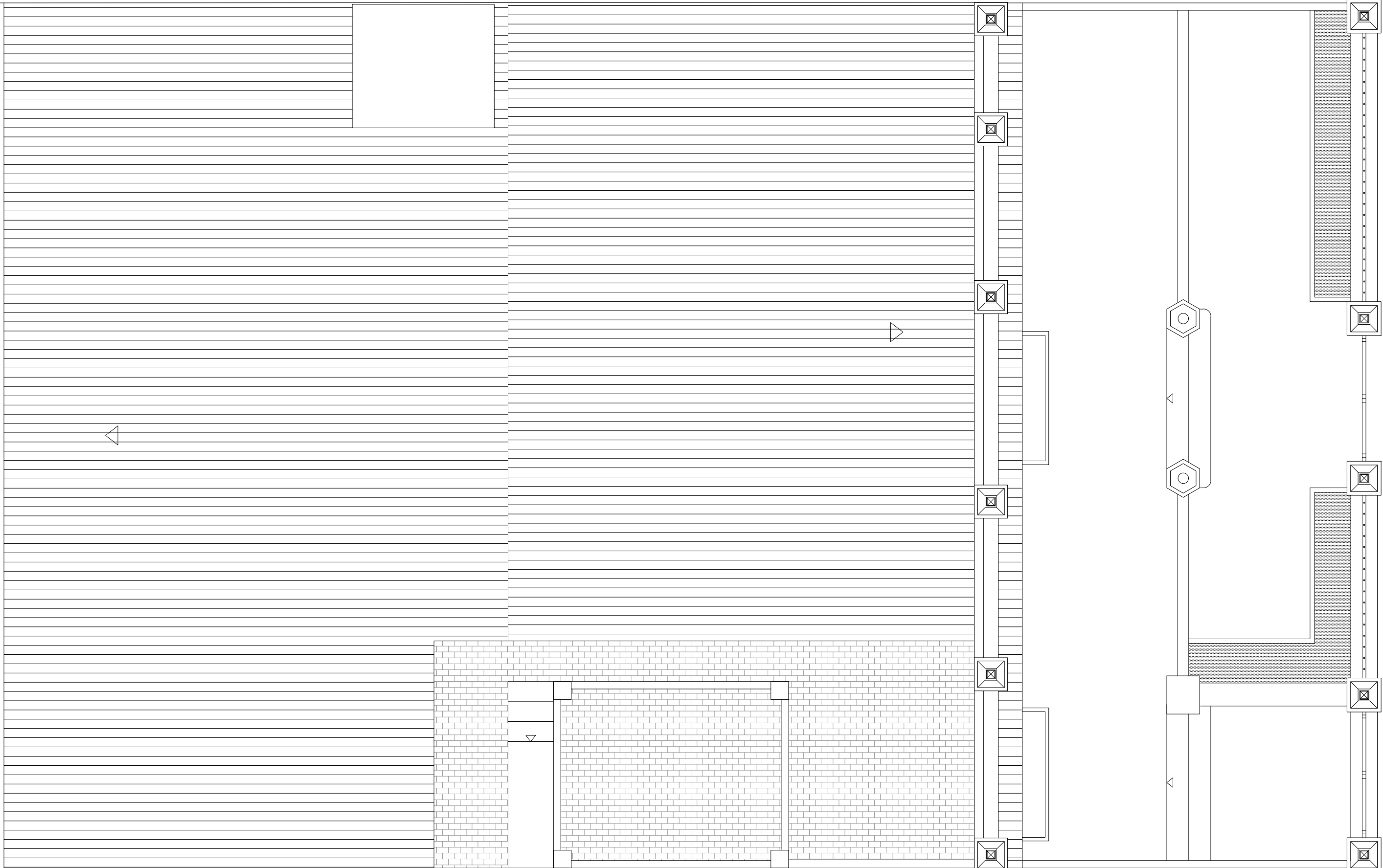
T2 | 31.82M2

Hp=1.70M

8H/CH=24/20

8H/CH=24/18

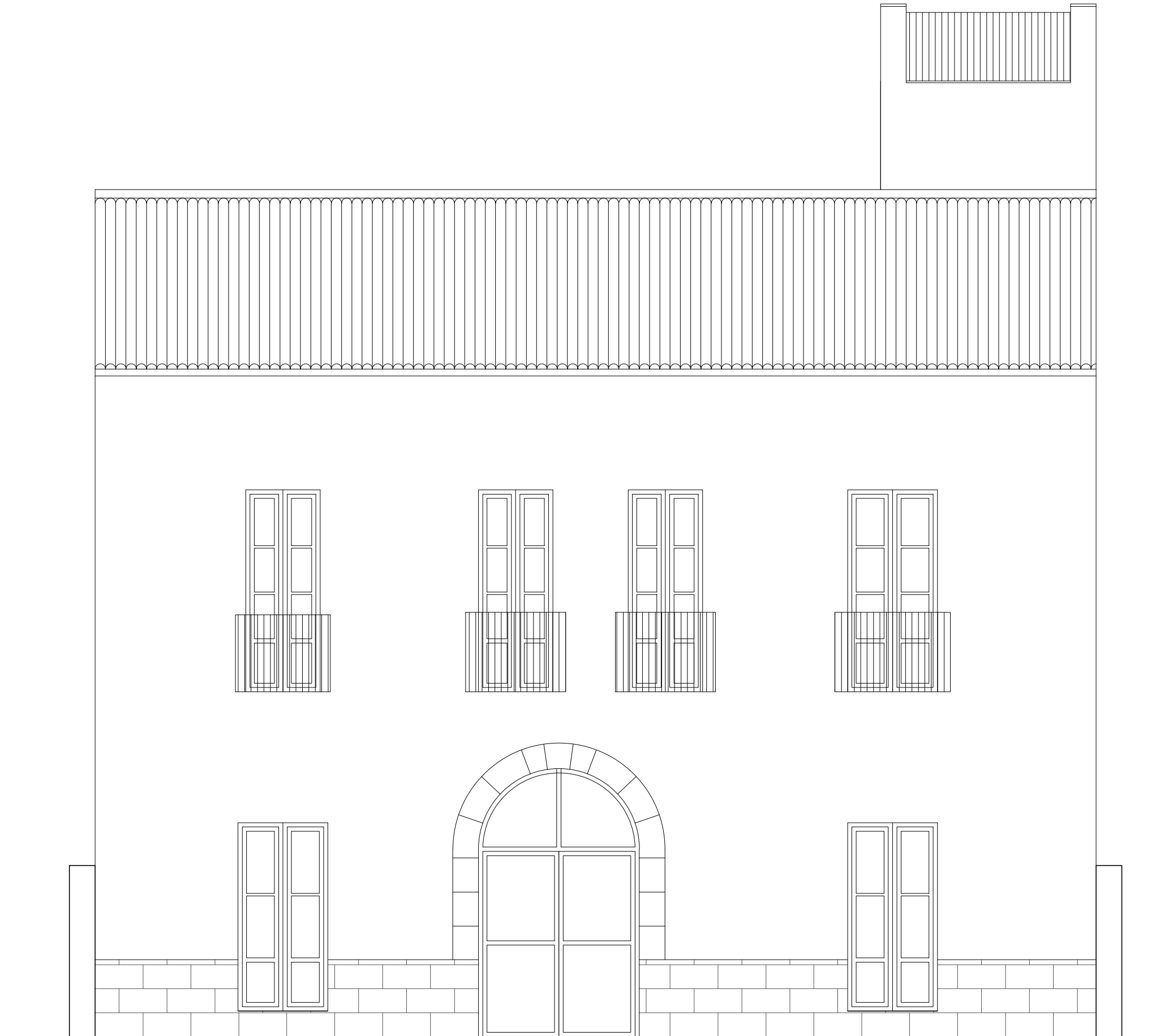
T1 | 5.55M2



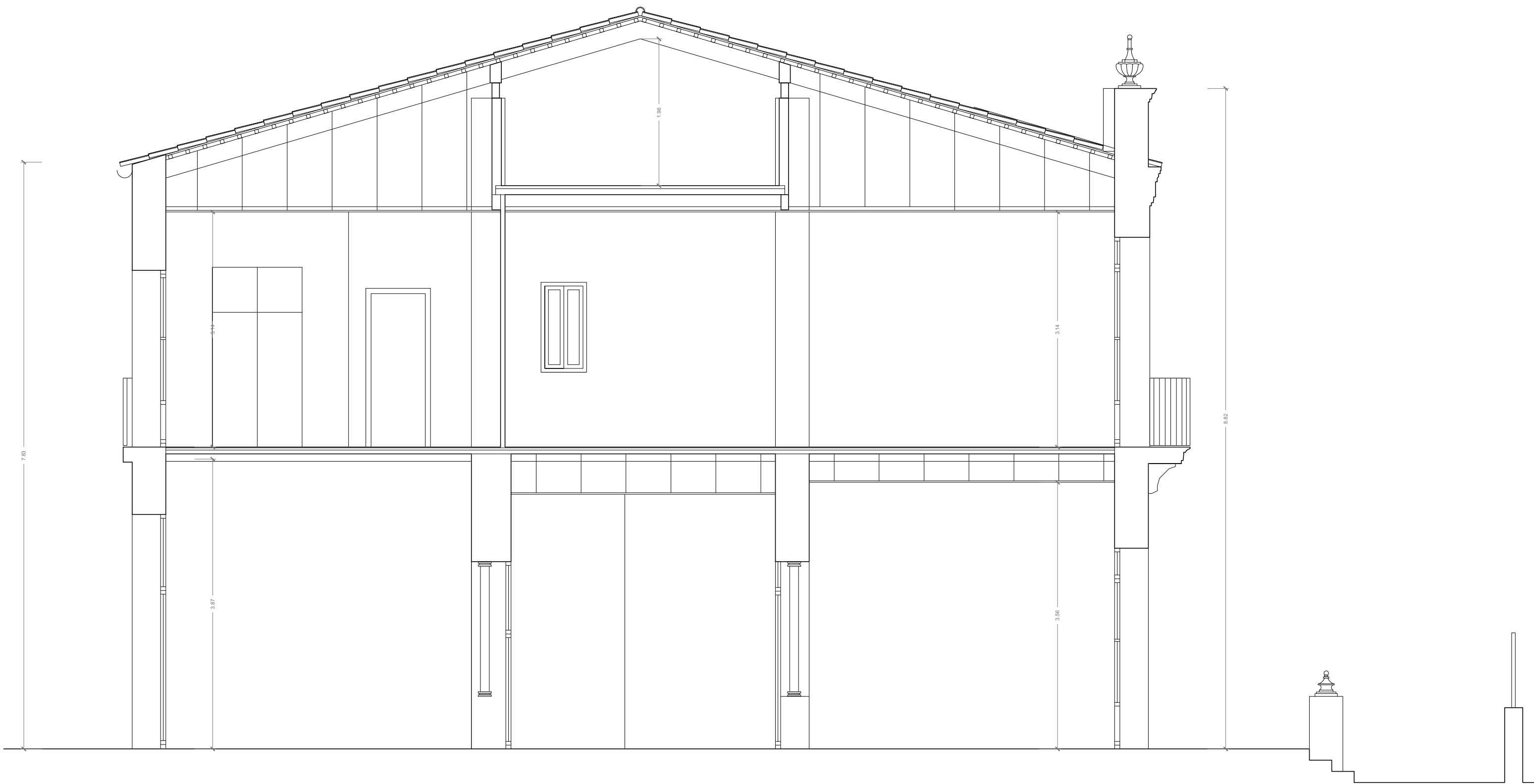
OBRA REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
 CON GRADO DE PROTECCIÓN II **DWG. N°** A04
 DIRECCIÓN CALLE JOAN PESET ALEXANDRE NS CLIENTE MARIA ERRANDO SCHUM
 TÍTULO ESTADO ACTUAL PLANTA DE CUBIERTAS FASE PROYECTO DE EJECUCIÓN
 ESCALA 1/50 FECHA ABRIL 2026
ABALOSLLOPS OBRADOR DE ARQUITECTURA AVDA PI Y MARGALL N32 BURJASSOT +34960097339 estudio@abalosllops.com

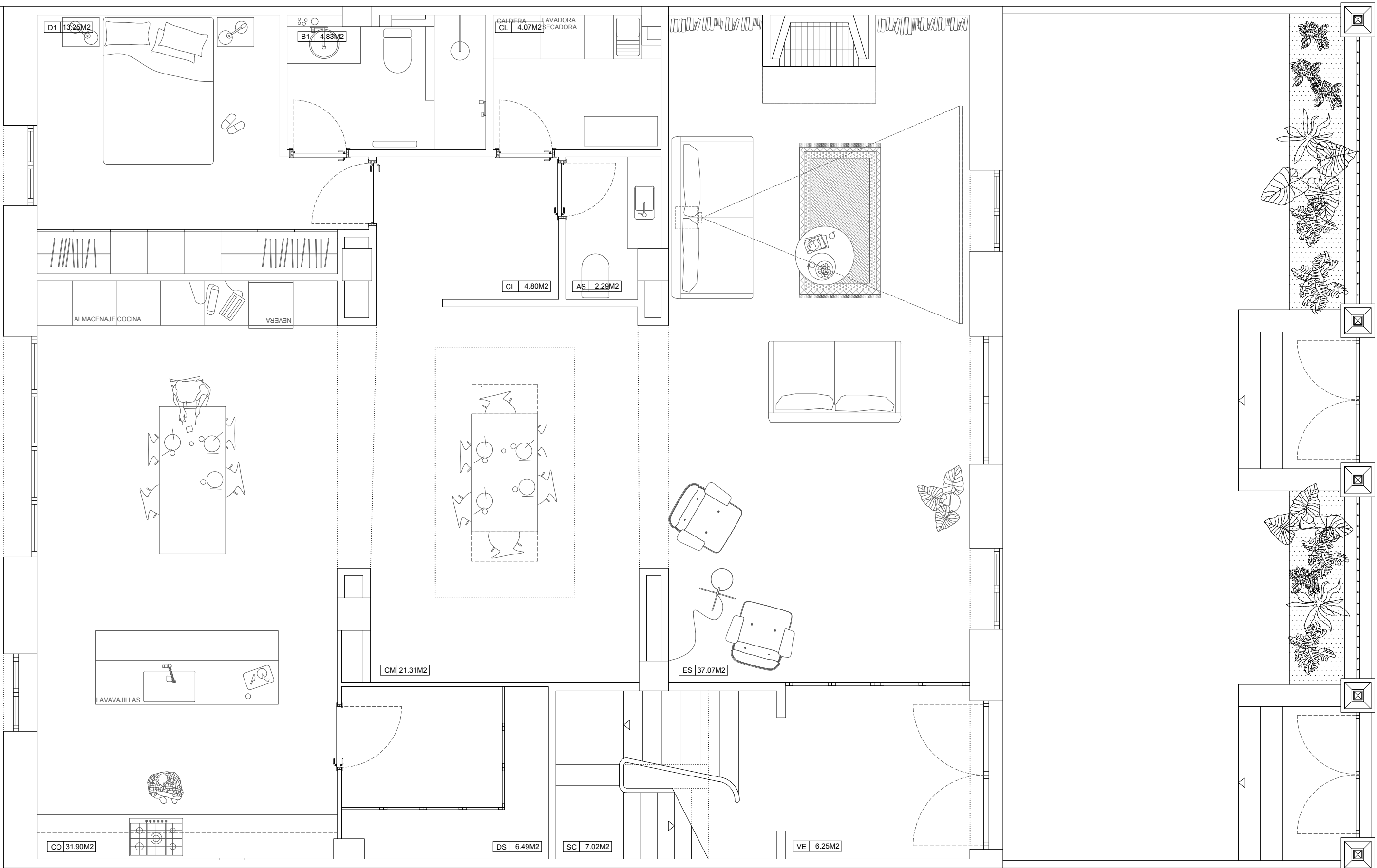


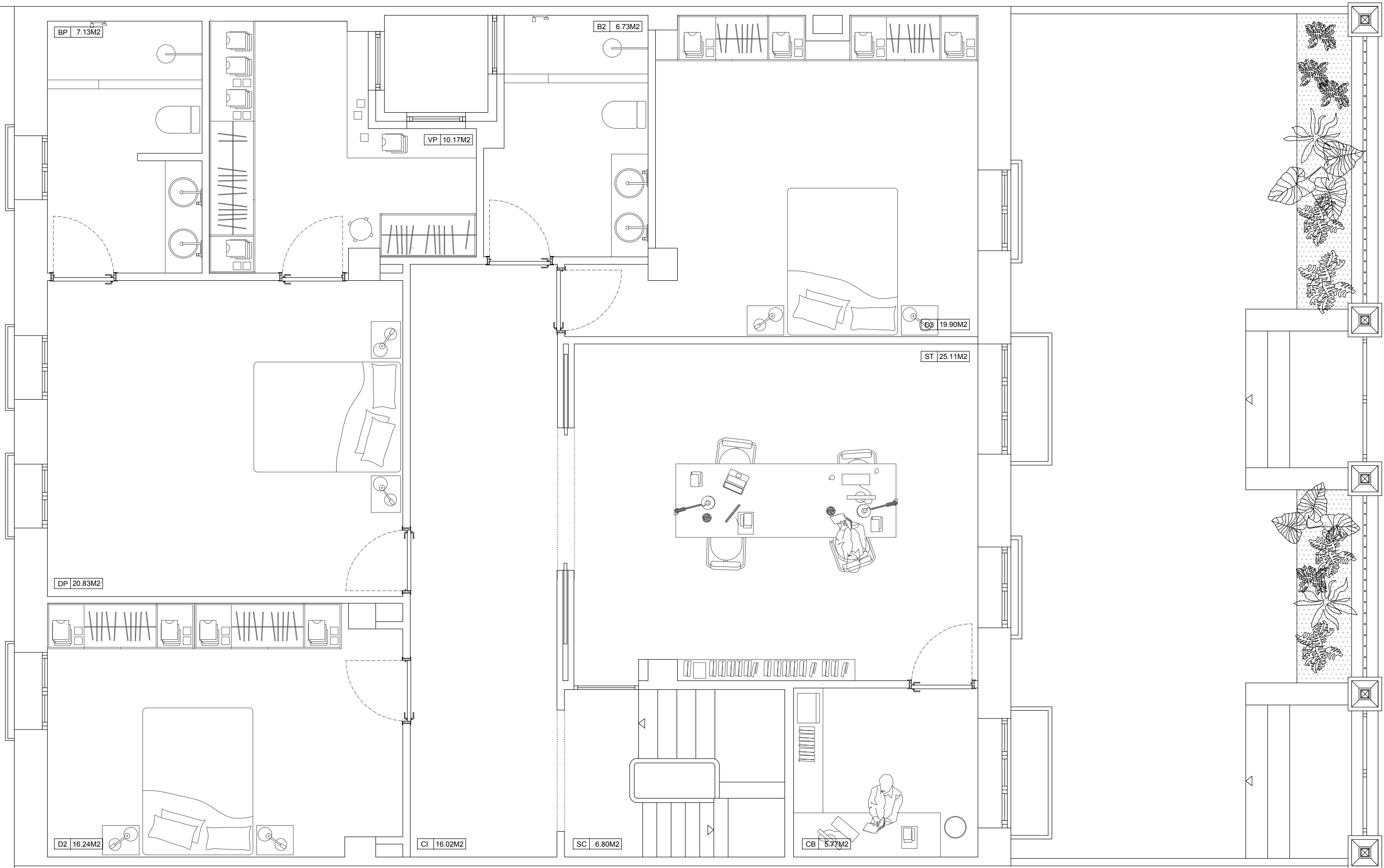
VILLA CARMEN

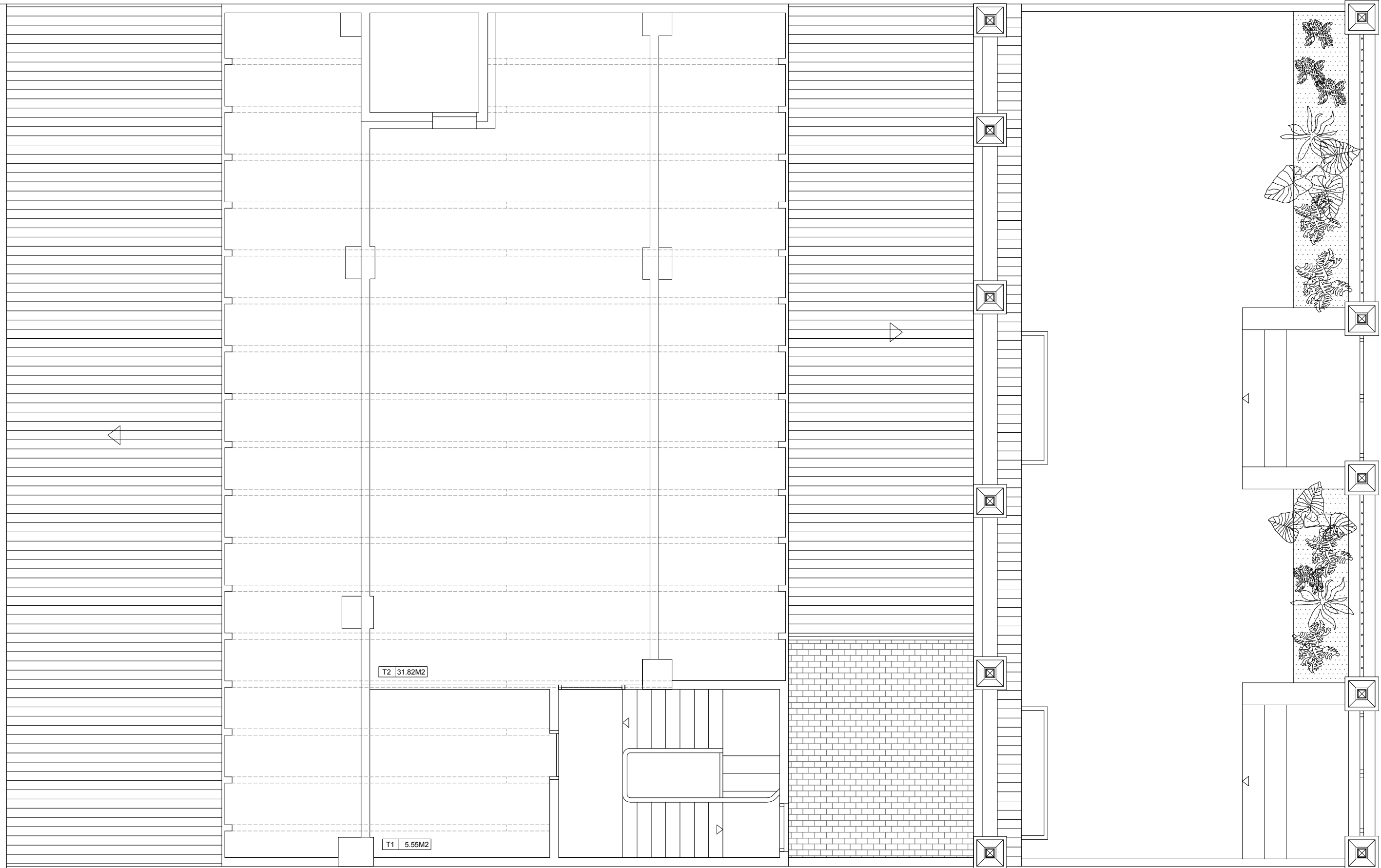












T2 31.82M2

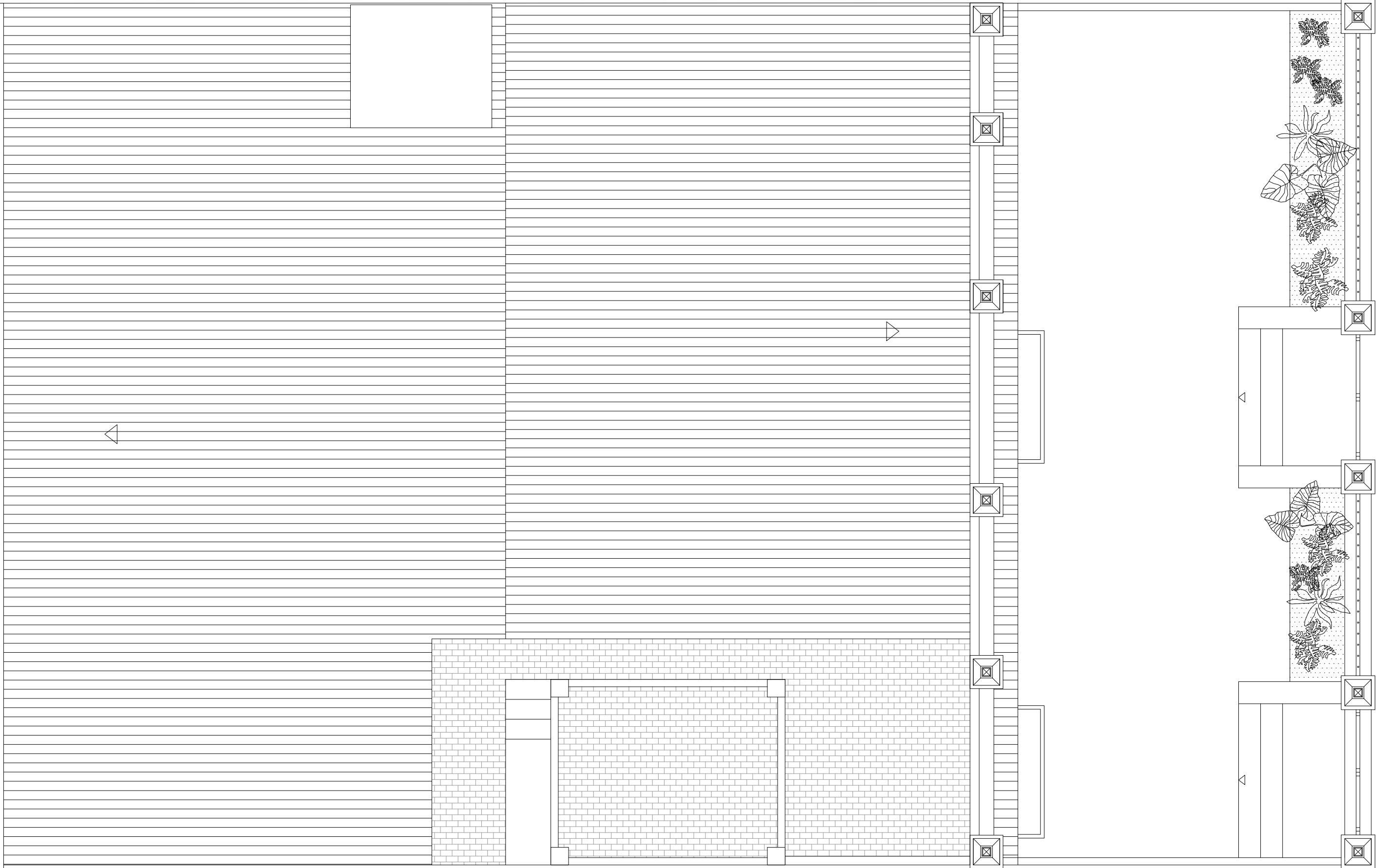
T1 5.55M2



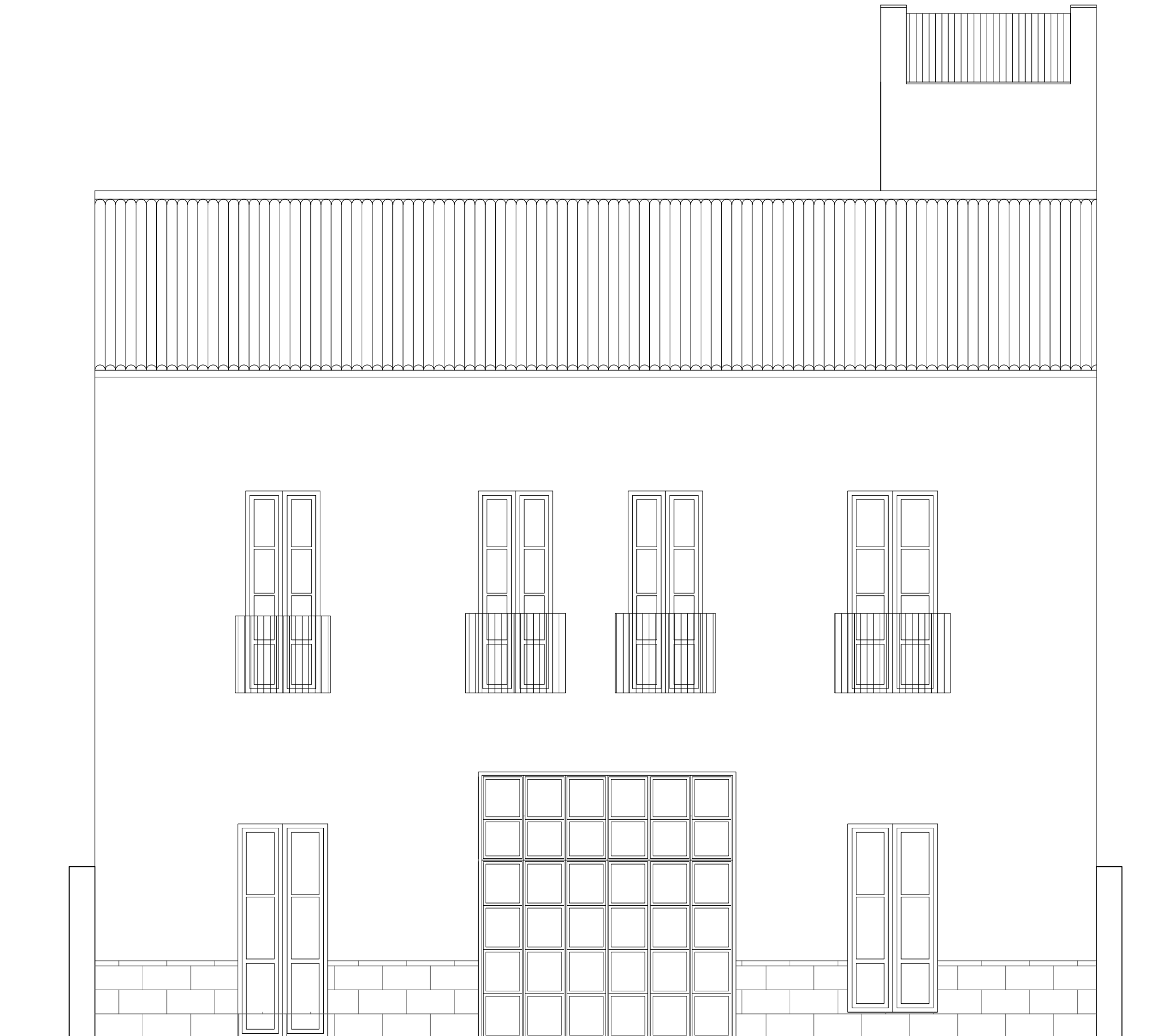
OBRA REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
 CON GRADO DE PROTECCION II **DWG. Nº** P03

DIRECCIÓN	CALLE JOAN PESET ALEIXANDRE N5	CLIENTE	MARIA ERRANDO SCHUM
TÍTULO	PROYECTO. PLANTA BAJO CUBIERTA	FASE	PROYECTO DE EJECUCION
ESCALA	1/50	FECHA	MARZO 2026

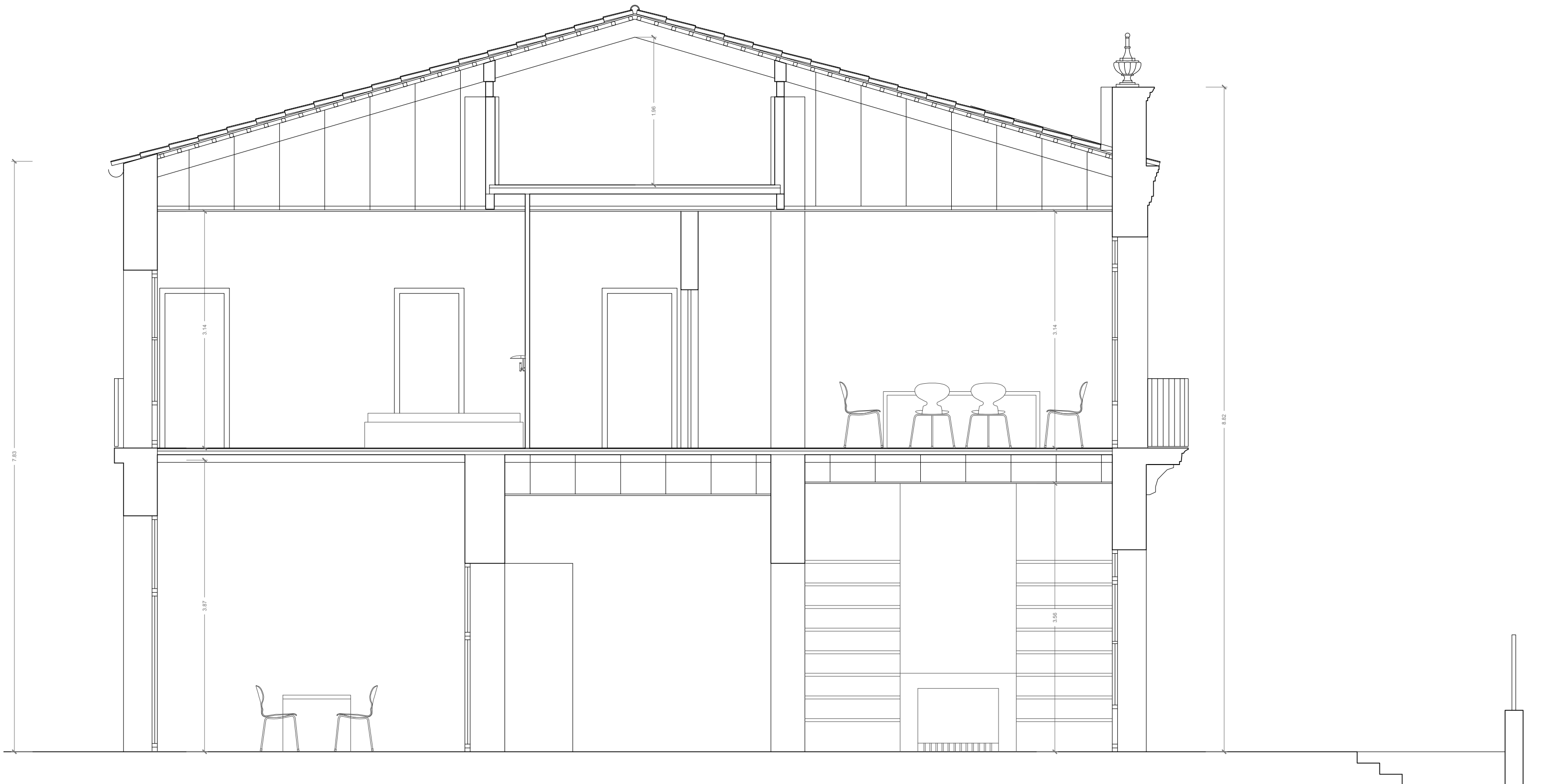
ABALOSLLOPS OBRADOR DE ARQUITECTURA AVDA PI Y MARGALL N32 BURJASSOT +34960097339 estudio@abalosllops.com

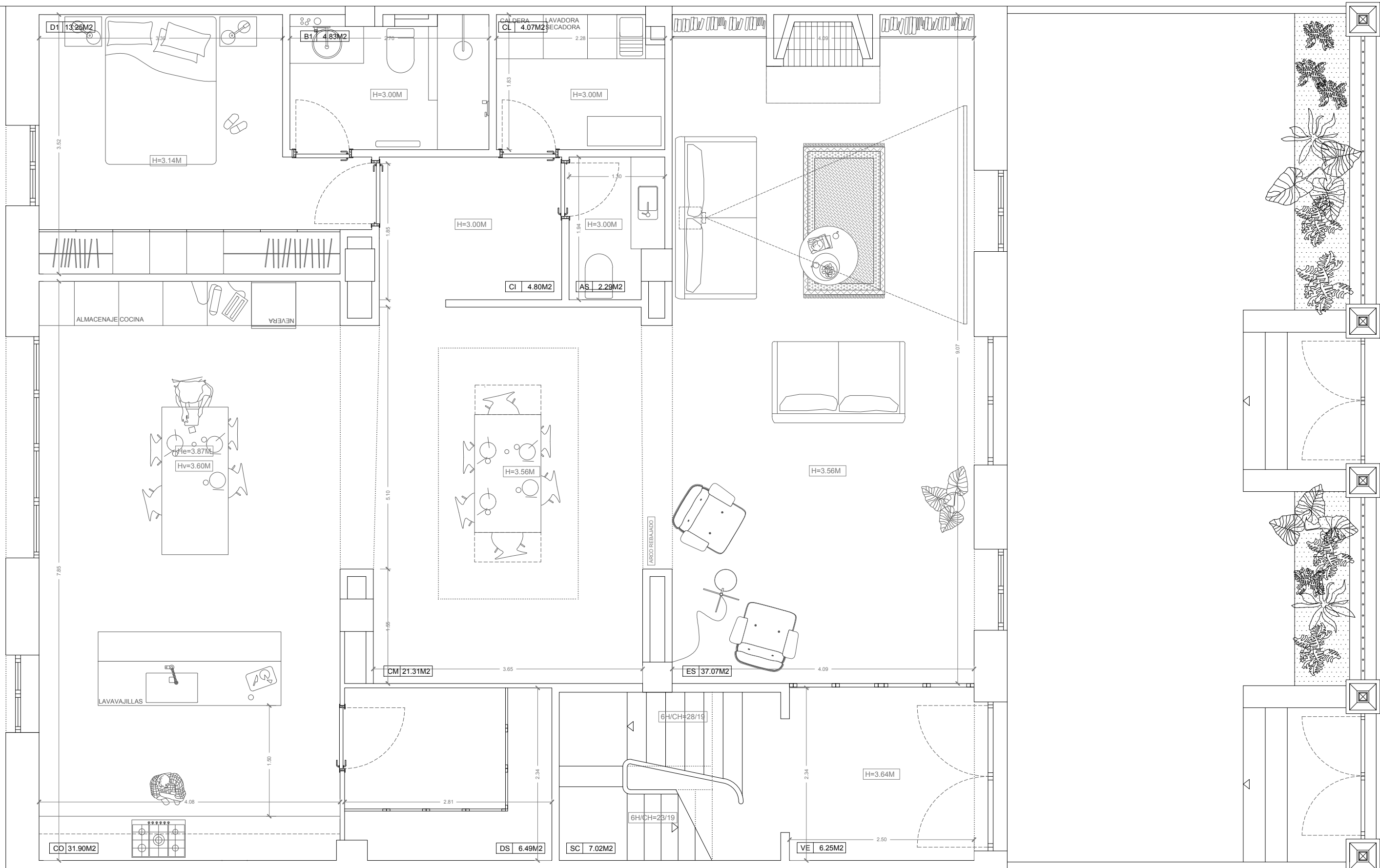










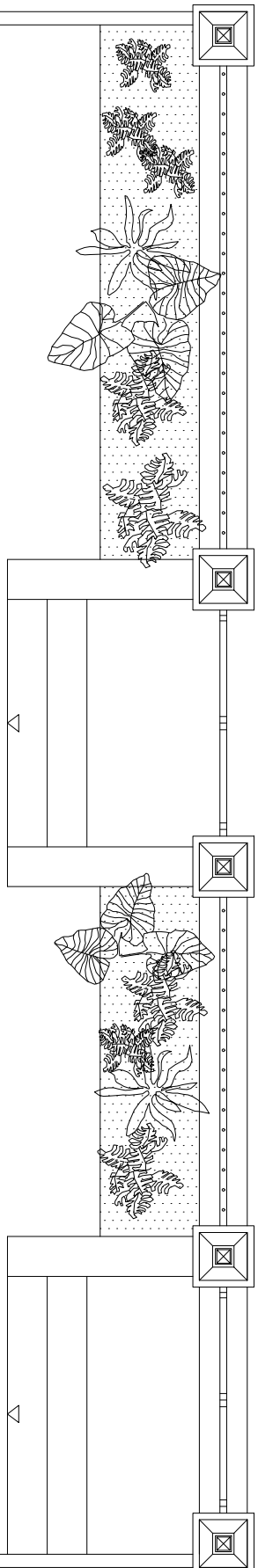
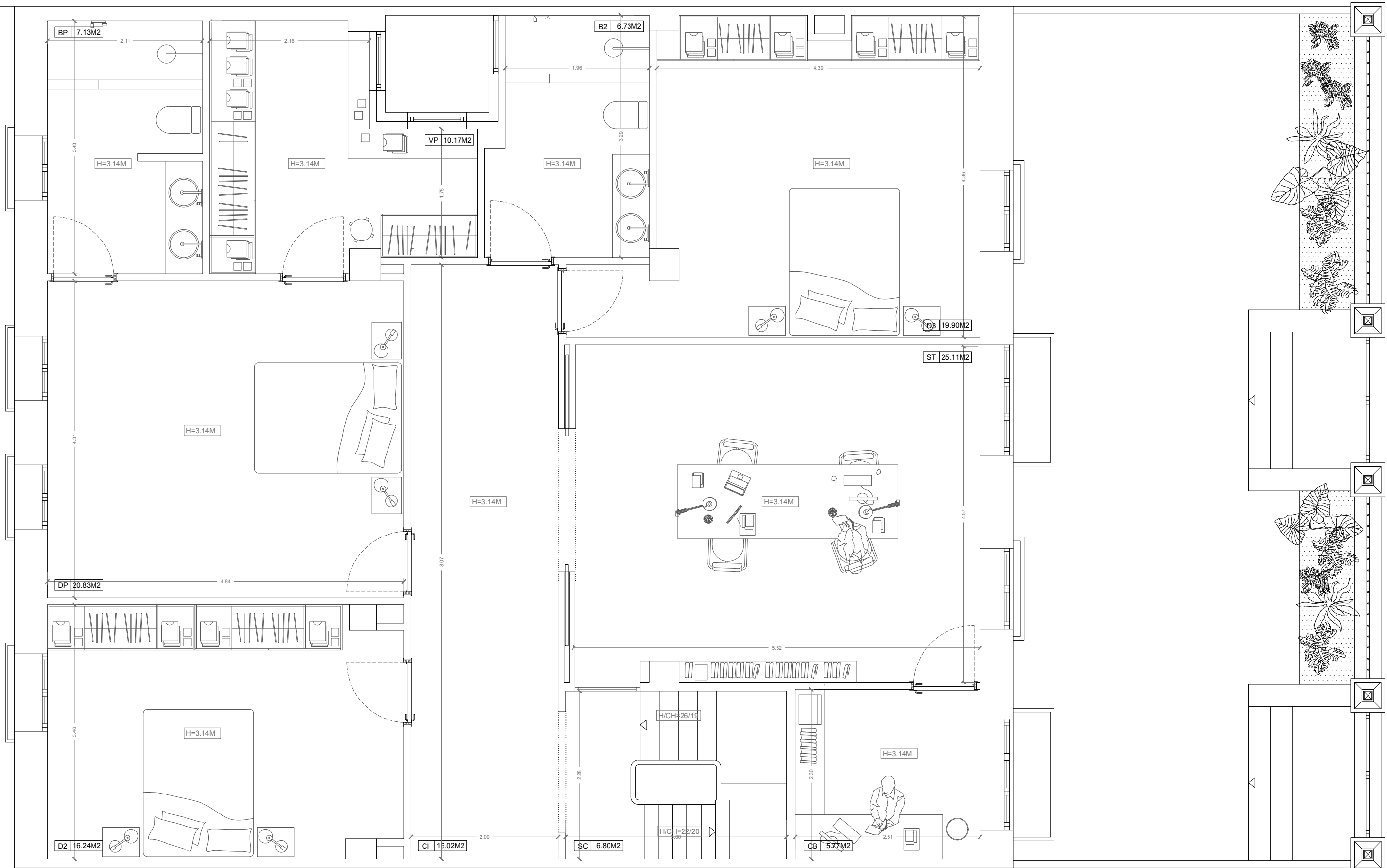


Superficie útil vivienda reformada

Planta baja	
VE Vestibulo	6,25 m2
SC Escalera	7,02 m2
ES Estar	37,07 m2
CM Comedor	21,31 m2
CO Cocina	31,90 m2
DP Despensa	6,49 m2
D1 Dormitorio 1	13,25 m2
B1 Baño 1	4,83 m2
AS Aseo	2,29 m2
CL Cuarto de limpieza	4,80 m2
CI Circulación	4,80 m2
SC Escalera	7,02 m2
Superficie útil planta baja	147,03 m2

Planta primera

D2 Dormitorio 2	16,24 m2
D3 Dormitorio 3	19,90 m2
DP Dormitorio principal	20,83 m2
BP Baño dorm. principal	7,13 m2
VP Vestidor dorm. principal	10,16 m2
B2 Baño 2	6,73 m2
ST Estudio	25,11 m2
CB Cabina	5,77 m2
CI Circulación	16,02 m2
SC Escalera	6,80 m2
Superficie útil planta primera	134,69 m2
Bajo cubierta	
T1 Trastero 1	5,55 m2
T2 Trastero 2	32,14 m2
SC Escalera	3,77 m2
Superficie útil bajo cubierta	41,46 m2
Superficie útil total vivienda reformada	323,18 m2



Superficie útil vivienda reformada

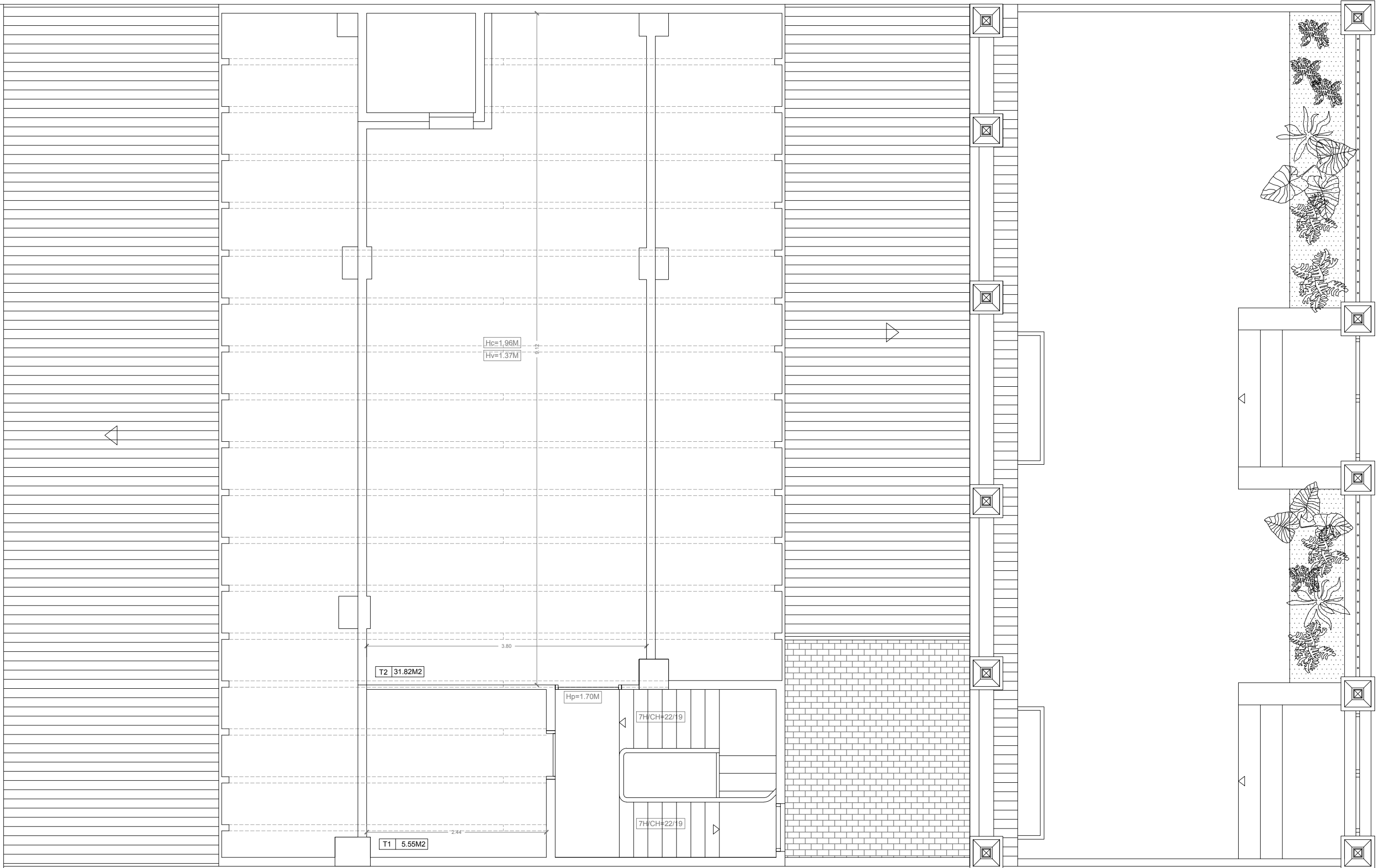
VE	Vestibulo	6,25	m2
ES	Escalera	7,02	m2
ES	Estar	37,07	m2
CM	Comedor	21,31	m2
CO	Cocina	31,90	m2
DP	Despensa	6,49	m2
D1	Dormitorio 1	13,25	m2
B1	Baño 1	4,83	m2
AS	Aseo	2,29	m2
CL	Cuarto de limpieza	4,80	m2
CI	Circulación	4,80	m2
SC	Escalera	7,02	m2
Superficie útil planta baja		147,03	m2

Planta primera

D2	Dormitorio 2	16,24	m2
D3	Dormitorio 3	19,90	m2
DP	Dormitorio principal	20,83	m2
BP	Baño dorm. principal	7,13	m2
VP	Vestidor dorm. principal	10,16	m2
B2	Baño 2	6,73	m2
ST	Estudio	25,11	m2
CB	Cabina	5,77	m2
CI	Circulación	16,02	m2
SC	Escalera	6,80	m2
Superficie útil planta primera		134,69	m2

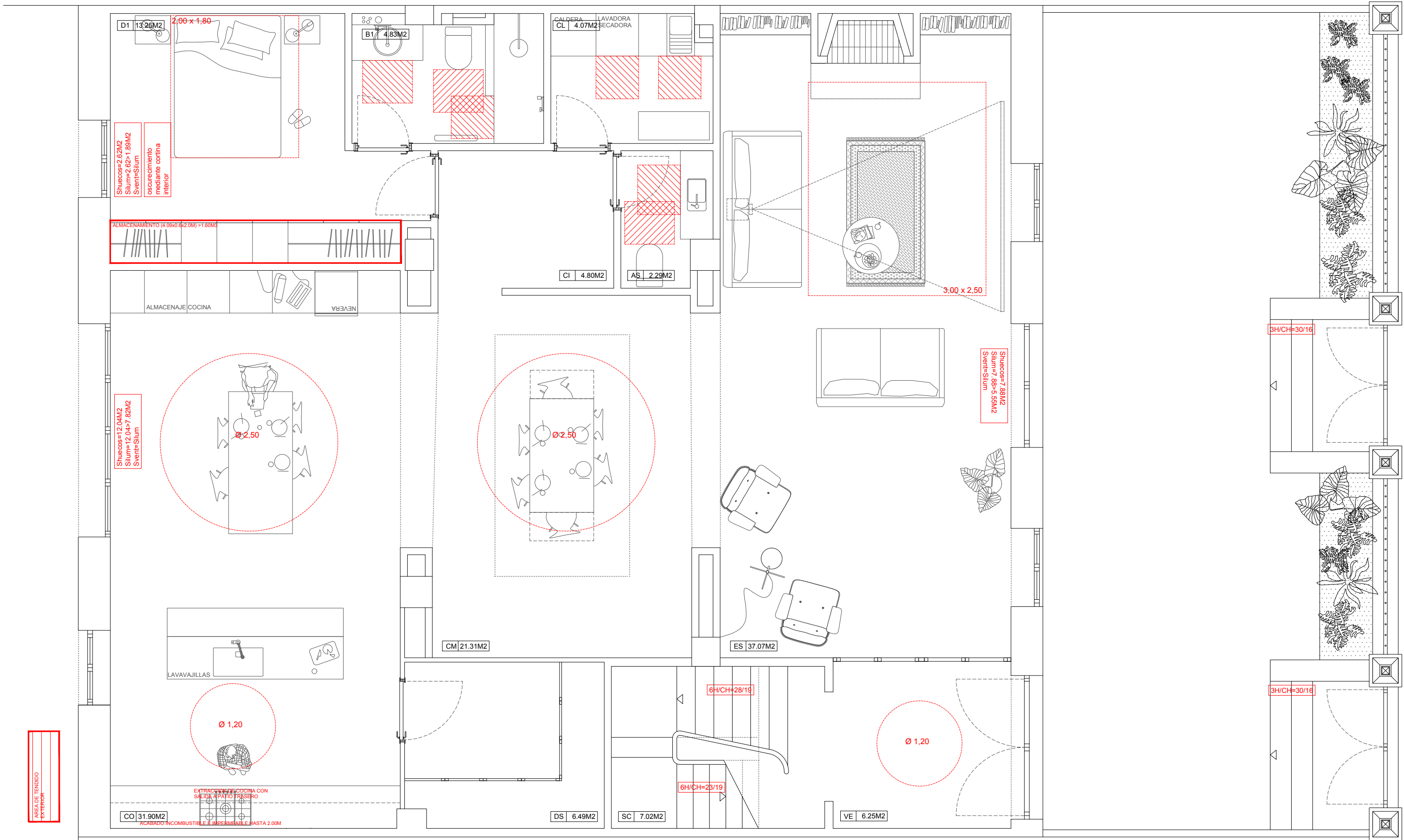
Bajo cubierta

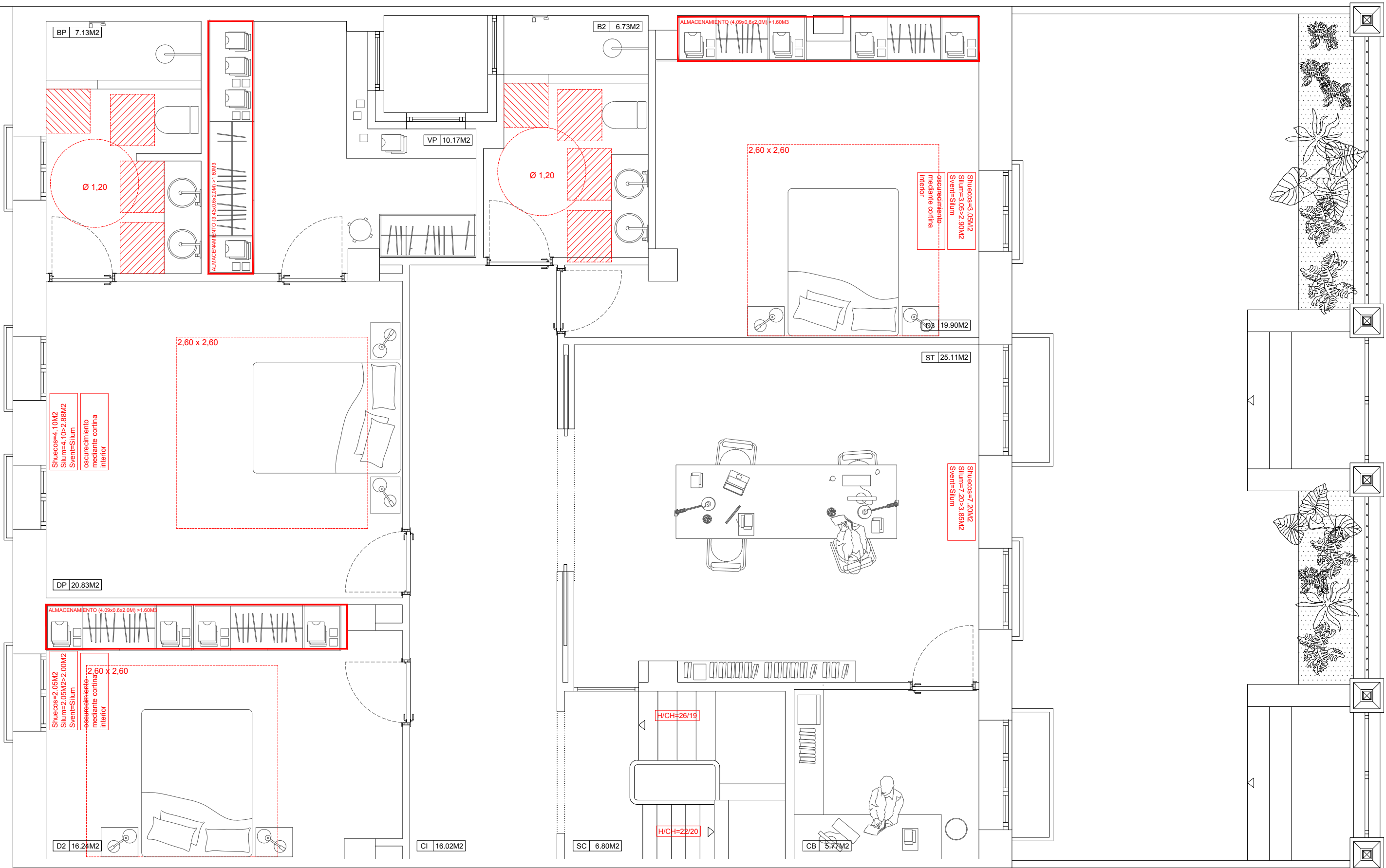
T1	Trastero 1	5,55	m2
T2	Trastero 2	32,14	m2
SC	Escalera	3,77	m2
Superficie útil bajo cubierta		41,46	m2
Superficie útil total vivienda reformada		323,18	m2

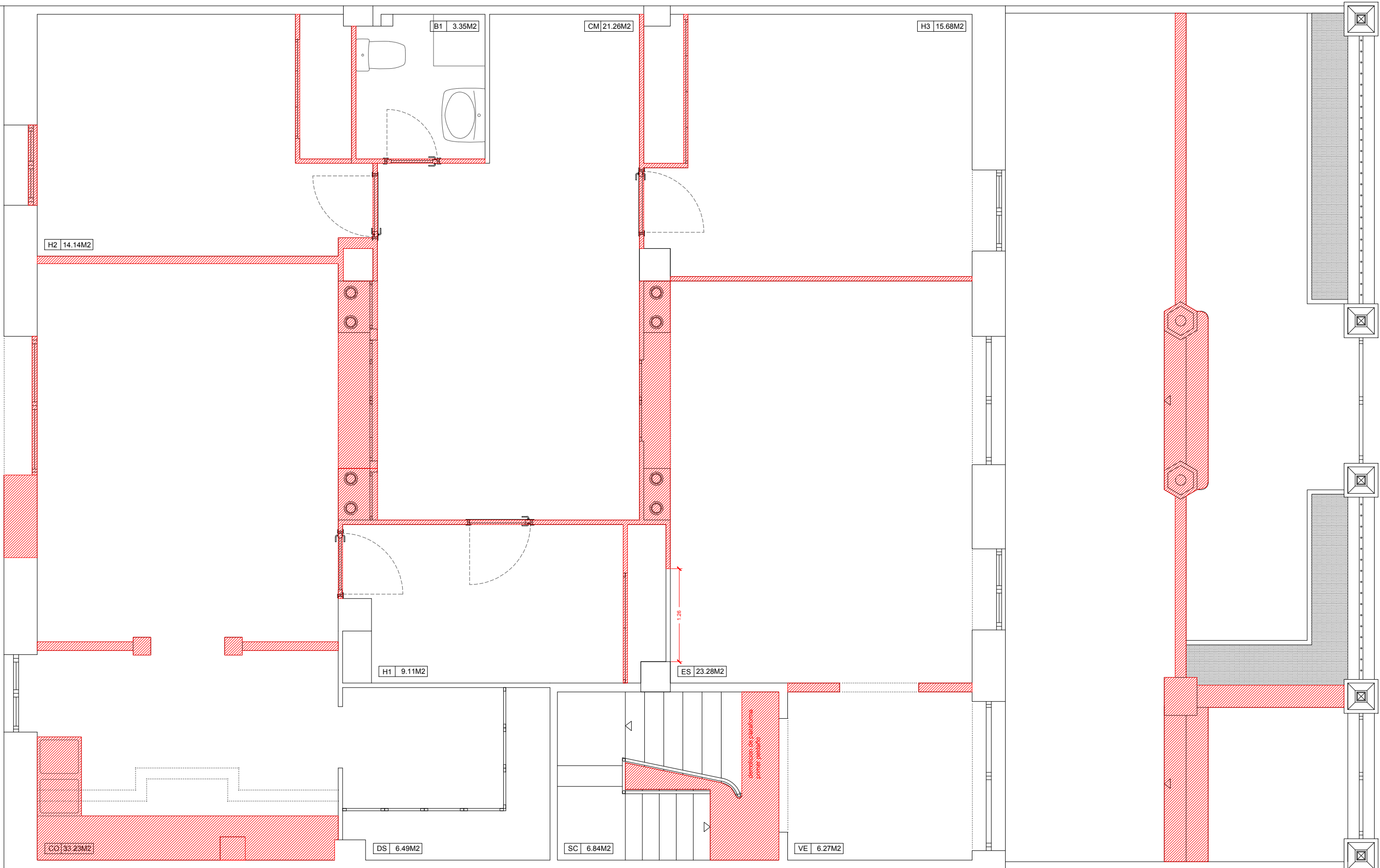


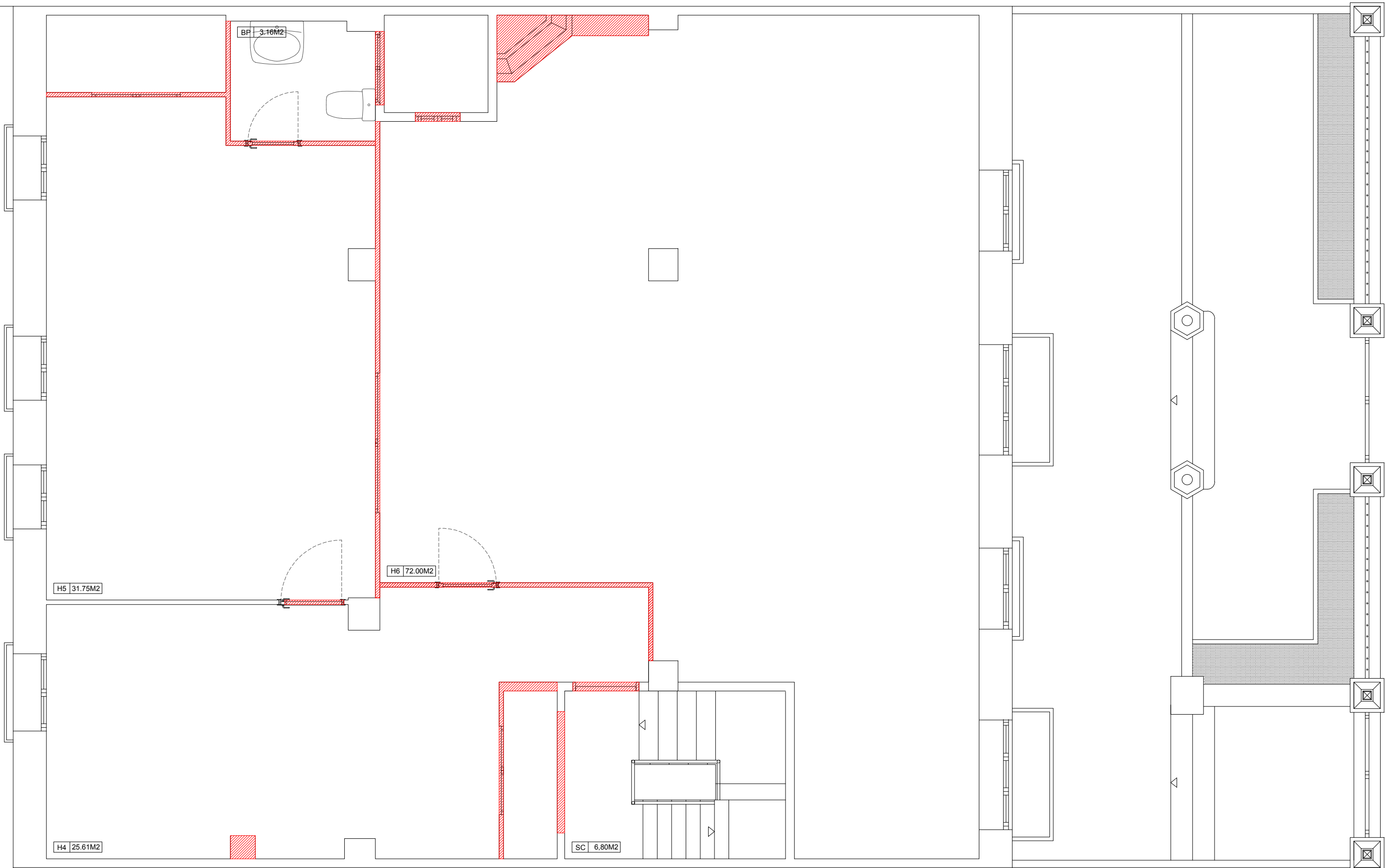
Superficie útil vivienda reformada	
Planta baja	
VE Vestibulo	6,25 m2
SC Escalera	7,02 m2
ES Estar	37,07 m2
CM Comedor	21,31 m2
CO Cocina	31,90 m2
DP Despensa	6,49 m2
D1 Dormitorio 1	13,25 m2
B1 Baño 1	4,83 m2
AS Aseo	2,29 m2
CL Cuarto de limpieza	4,80 m2
CI Circulación	4,80 m2
SC Escalera	7,02 m2
Superficie útil planta baja	147,03 m2

Planta primera	
D2 Dormitorio 2	16,24 m2
D3 Dormitorio 3	19,90 m2
DP Dormitorio principal	20,83 m2
BP Baño dorm. principal	7,13 m2
VP Vestidor dorm. principal	10,16 m2
B2 Baño 2	6,73 m2
ST Estudio	25,11 m2
CB Cabina	5,77 m2
CI Circulación	16,02 m2
SC Escalera	6,80 m2
Superficie útil planta primera	134,69 m2
Bajo cubierta	
T1 Trastero 1	5,55 m2
T2 Trastero 2	32,14 m2
SC Escalera	3,77 m2
Superficie útil bajo cubierta	41,46 m2
Superficie útil total vivienda reformada	323,18 m2









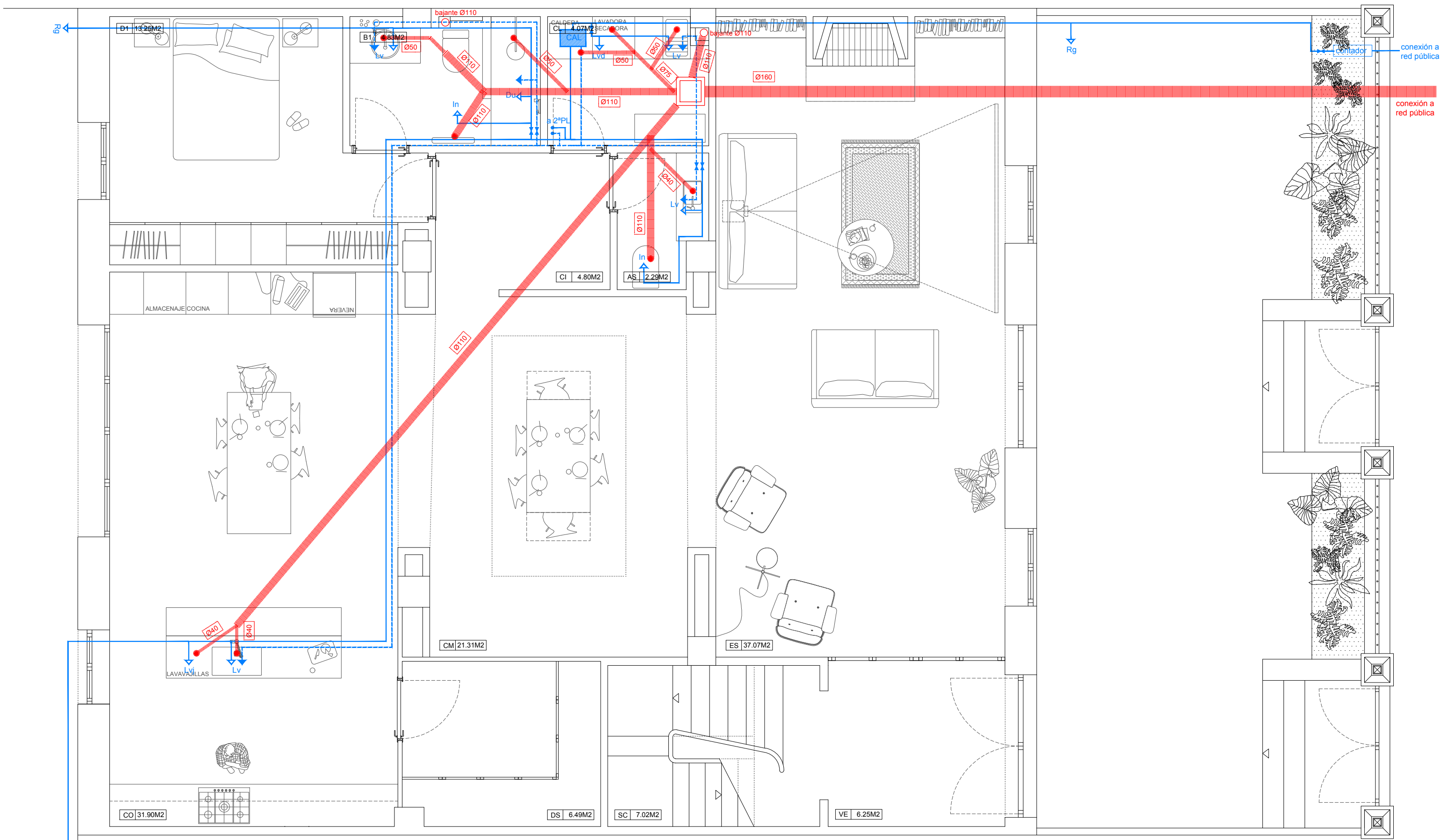


TABLA DE SÍMBOLOS COMPLETA

	CALDERA AEROTERMIA
	GRIFO AGUA FRÍA
	GRIFO AGUA CALIENTE
	LLAVE DE CORTE
	CIRCUITO AGUA CALIENTE SANITARIA
	CIRCUITO AGUA FRÍA

NOTA:
 LA UBICACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE APARECEN EN EL PLANO ES ORIENTATIVA.
 LA POSICIÓN EXACTA SE REPLANTEARÁ EN OBRA Y DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA D.F.
 SE REUTILIZARÁN TODOS LOS TRAZADOS ACTUALES QUE SEA POSIBLE

NOTA:
 LOS DIÁMETROS DE TUBO DE LA RED DE SANEAMIENTO SEÑALADOS SE CONSIDERAN MÍNIMOS

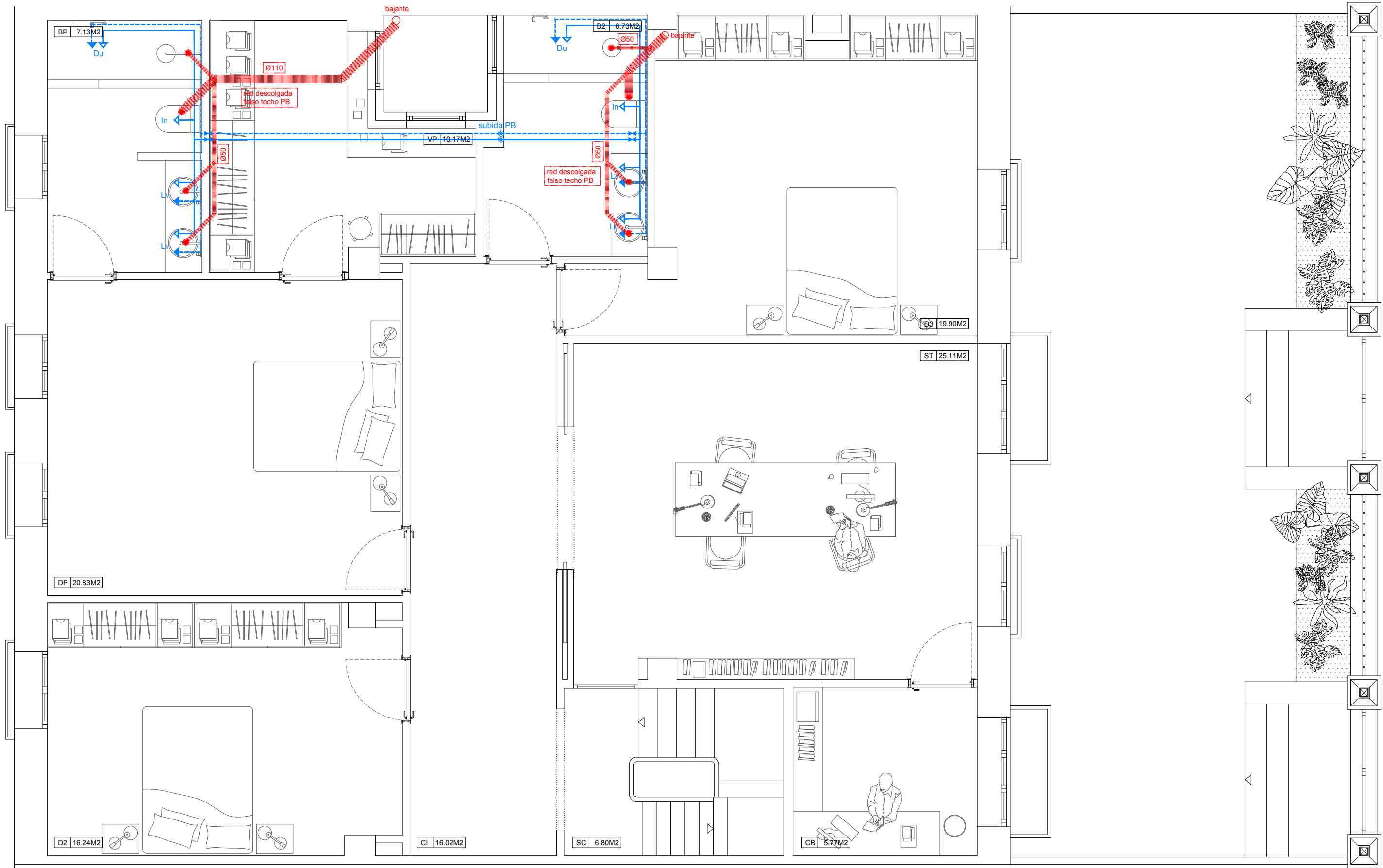


TABLA DE SÍMBOLOS COMPLETA

	CALDERA AEROTERMIA
	GRIFO AGUA FRÍA
	GRIFO AGUA CALIENTE
	LLAVE DE CORTE
	CIRCUITO AGUA CALIENTE SANITARIA
	CIRCUITO AGUA FRÍA

NOTA:
 LA UBICACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE APARECEN EN EL PLANO ES ORIENTATIVA.
 LA POSICIÓN EXACTA SE REPLANTEARÁ EN OBRA Y DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA D.F.
 SE REUTILIZARÁN TODOS LOS TRAZADOS ACTUALES QUE SEA POSIBLE

NOTA:
 LOS DIÁMETROS DE TUBO DE LA RED DE SANEAMIENTO SEÑALADOS SE CONSIDERAN MÍNIMOS

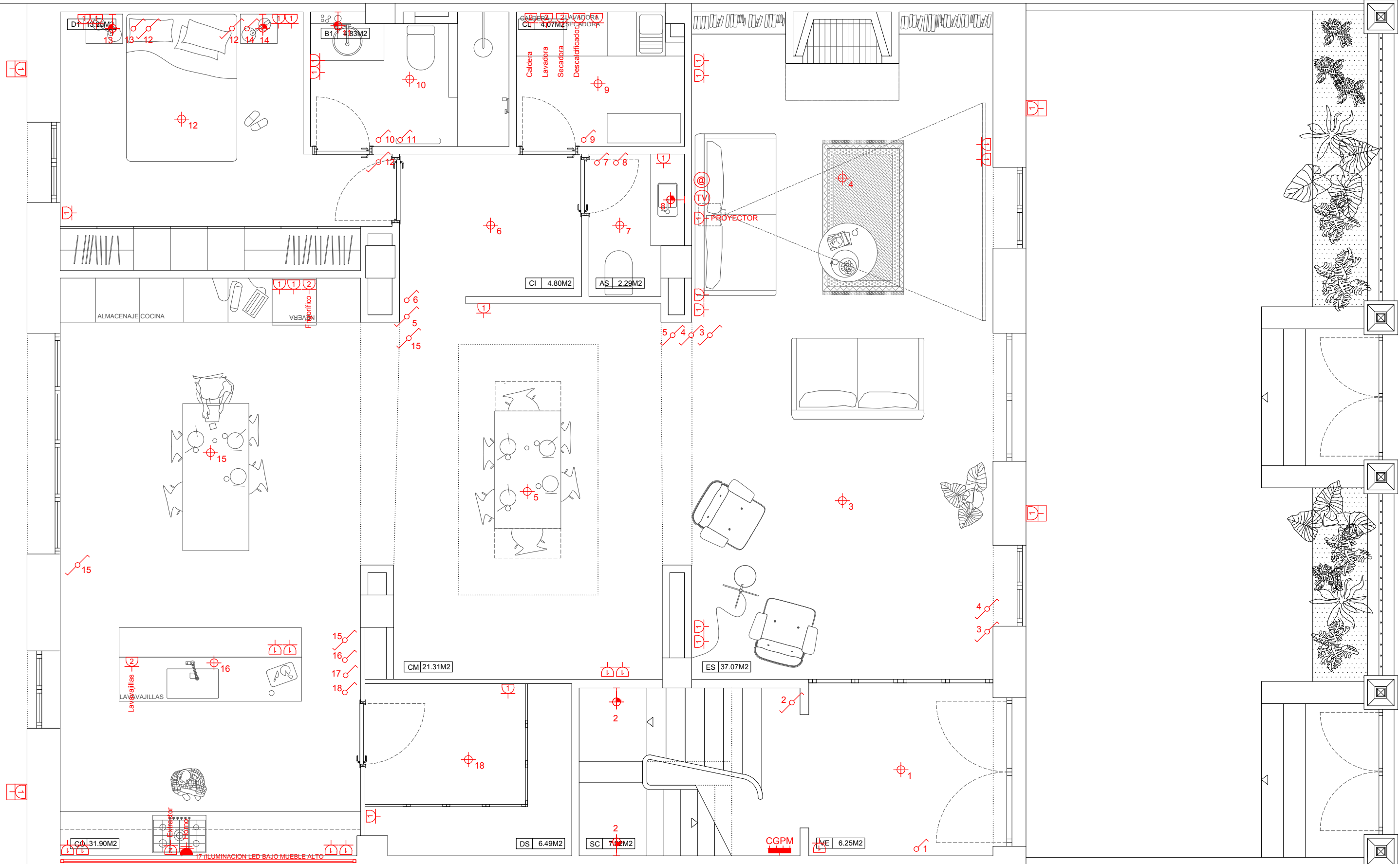


TABLA DE SÍMBOLOS COMPLETA

	CUADRO GENERAL DE MANDO Y PROTECCIÓN (CGMP)		TOMA DE TELÉFONO		TOMA DE CORRIENTE: 16A, COCINA/AUX
	PUNTO DE LUZ EN TECHO 100 W		TOMA DE TELEVISIÓN		TOMA DE CORRIENTE ESTANCA: 16A, LAVADORA
	PUNTO DE LUZ EN PARED 100W		CONMUTADOR		TOMA DE CORRIENTE: 25A, COCINA- HORNO
	ILUMINACIÓN TIRA LED		INTERRUPTOR UNIPOLAR		ZUMBADOR
	TOMA DE DATOS		TOMA DE CORRIENTE: 16A, GENERAL TC1		VIDEOPORTERO
			TOMA DE CORRIENTE: 20A, ELECTRODOMÉSTICOS		

NOTA:
LA UBICACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE APARECEN EN EL PLANO ES ORIENTATIVA.
LA POSICIÓN EXACTA SE REPLANTEARÁ EN OBRA Y DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA D.F.

NOTA:
ALTURA DE ENCHUFES E INTERRUPTORES NO DEFINIDOS 110CM EXCEPTO EN ELECTRODOMÉSTICOS Y MESILLAS (H STANDARD) LAS ALTURAS MARCADAS SON A CARA SUPERIOR ACABADA



TABLA DE SÍMBOLOS COMPLETA

	CUADRO GENERAL DE MANDO Y PROTECCIÓN (CGMP)		TOMA DE TELÉFONO		TOMA DE CORRIENTE: 16A, COCINA/AUX
	PUNTO DE LUZ EN TECHO 100 W		TOMA DE TELEVISIÓN		TOMA DE CORRIENTE ESTANCA: 16A, LAVABORA
	PUNTO DE LUZ EN PARED 100W		CONMUTADOR		TOMA DE CORRIENTE: 25A, COCINA- HORNO
	ILUMINACIÓN TIRA LED		INTERRUPTOR UNIPOLAR		ZUMBADOR
	TOMA DE DATOS		TOMA DE CORRIENTE: 16A, GENERAL TC1		VIDEOPORTERO
			TOMA DE CORRIENTE: 20A, ELECTRODOMÉSTICOS		

NOTA:
LA UBICACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE APARECEN EN EL PLANO ES ORIENTATIVA.
LA POSICIÓN EXACTA SE REPLANTEARÁ EN OBRA Y DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA D.F.

NOTA:
ALTURA DE ENCHUFES E INTERRUPTORES NO DEFINIDOS 110CM EXCEPTO EN ELECTRODOMÉSTICOS Y MESILLAS (H STANDARD) LAS ALTURAS MARCADAS SON A CARA SUPERIOR ACABADA

OBRA REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON GRADO DE PROTECCIÓN II **DWG. N° IE02**

DIRECCIÓN	CALLE JOAN PESET ALEIXANDRE N5	CLIENTE	MARIA ERRANDO SCHUM
TÍTULO	INSTALACIÓN ELÉCTRICA. PLANTA PRIMERA	FASE	PROYECTO DE EJECUCIÓN
ESCALA	1/50	FECHA	ABRIL 2026

ABALOSLLOPS OBRADOR DE ARQUITECTURA AVDA PI Y MARGALL N32 BURJASSOT +34960097339 estudio@abalosllops.com

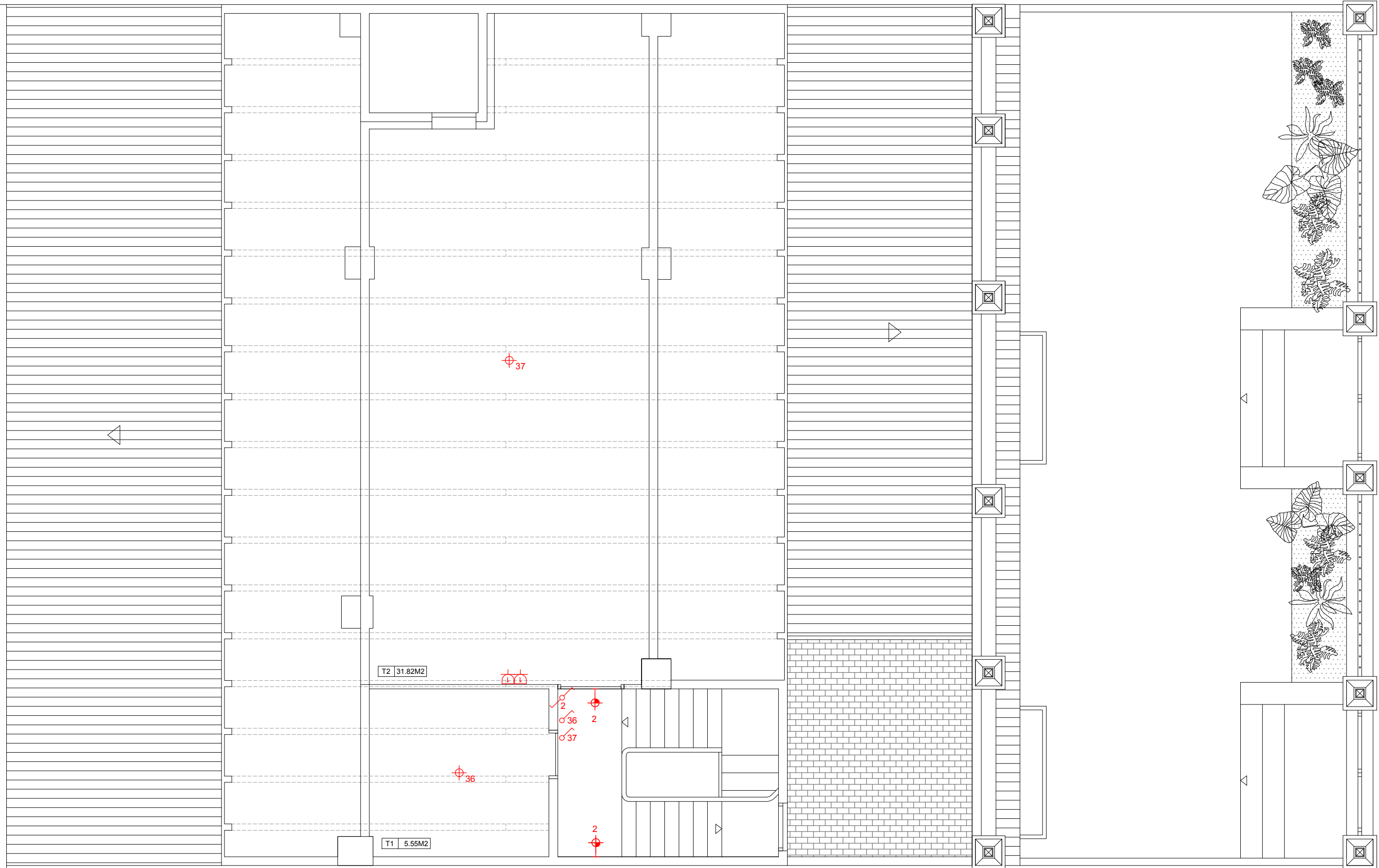
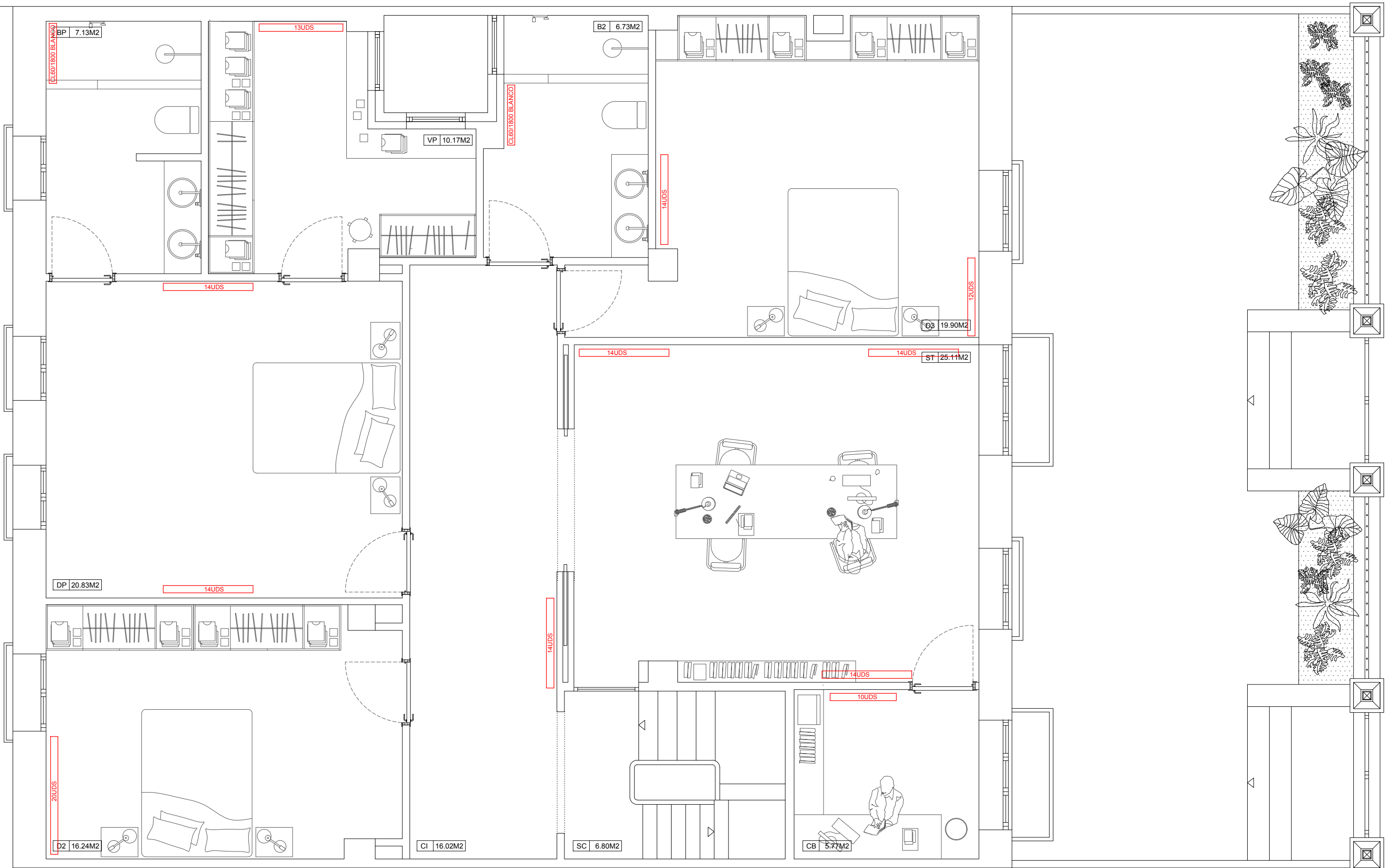


TABLA DE SÍMBOLOS COMPLETA

	CUADRO GENERAL DE MANDO Y PROTECCIÓN (CGMP)		TOMA DE TELÉFONO		TOMA DE CORRIENTE: 16A, COCINA/AUX
	PUNTO DE LUZ EN TECHO 100 W		TOMA DE TELEVISIÓN		TOMA DE CORRIENTE ESTANCA: 16A, LAVADORA
	PUNTO DE LUZ EN PARED 100W		CONMUTADOR		TOMA DE CORRIENTE: 25A, COCINA- HORNO
	ILUMINACIÓN TIRA LED		INTERRUPTOR UNIPOLAR		ZUMBADOR
	TOMA DE DATOS		TOMA DE CORRIENTE: 16A, GENERAL TC1		VIDEOPORTERO
			TOMA DE CORRIENTE: 20A, ELECTRODOMÉSTICOS		

NOTA:
LA UBICACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE APARECEN EN EL PLANO ES ORIENTATIVA.
LA POSICIÓN EXACTA SE REPLANTEARÁ EN OBRA Y DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA D.F.

NOTA:
ALTURA DE ENCHUFES E INTERRUPTORES NO DEFINIDOS 110CM EXCEPTO EN ELECTRODOMÉSTICOS Y MESILLAS (H STANDARD) LAS ALTURAS MARCADAS SON A CARA SUPERIOR ACABADA



NOTA:
 RADIAADORES ROCA CLASICO DE HIERRO FUNDIDO CON Nº UNIDADES SEGUN PLANO
 TOALLEROS ROCA CL60/1200 Y CL60/1800 BLANCO

NOTA:
 LA UBICACIÓN DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE APARECEN EN EL PLANO ES ORIENTATIVA
 LA POSICIÓN EXACTA SE REPLANTEARÁ EN OBRA Y DEBERÁ SER SUPERVISADA POR LA D.F.
 SE REUTILIZARÁN TODOS LOS TRAZADOS ACTUALES QUE SEA POSIBLE

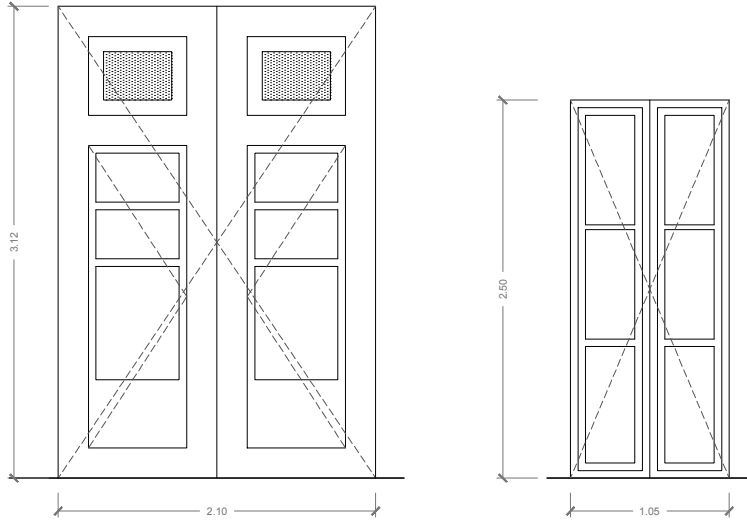
CARPINTERIA EXTERIOR MADERA

CEM01 PORTON RECUPERADO (2 UD)
ACCESO

CEM02 BALCONERA ABATIBLE (1 UD)
DORMITORIO 1

RECUPERACION DE PORTON EXISTENTE
ACRISTALAMIENTO SUPERIOR 6MM

BALCONERA DE MADERA MACIZA PERFIL EUROPEO
DISEÑO SIMILAR A LAS EXISTENTES
ACRISTALAMIENTO 6/10/6MM



CARPINTERIA EXTERIOR ALUMINIO Y ACERO

CEA01 VENTANA ABATIBLE (3 UD)
BAÑOS P1

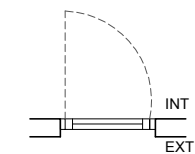
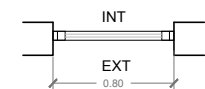
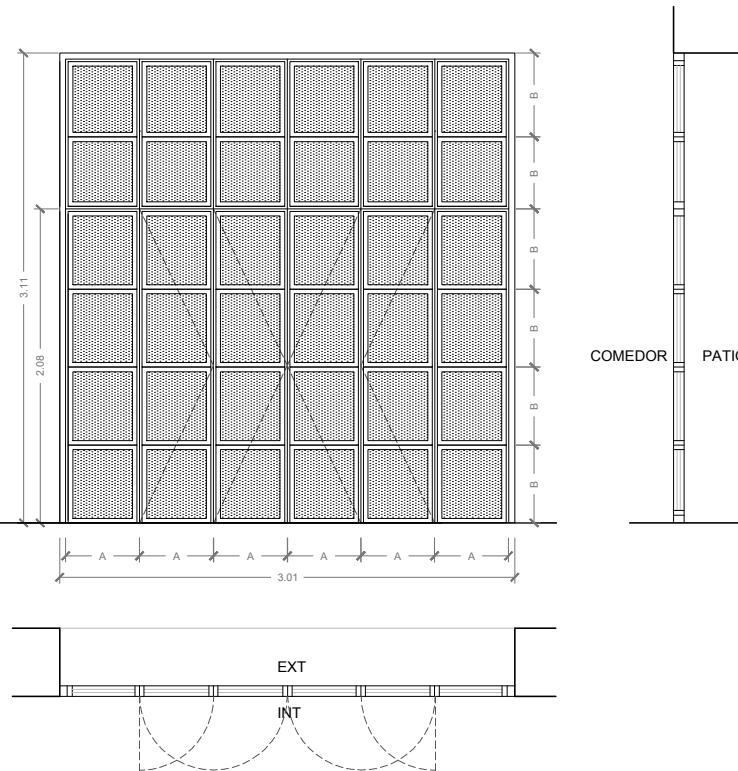
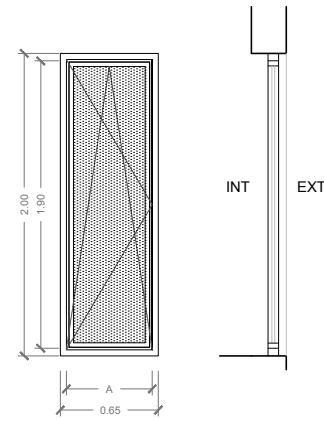
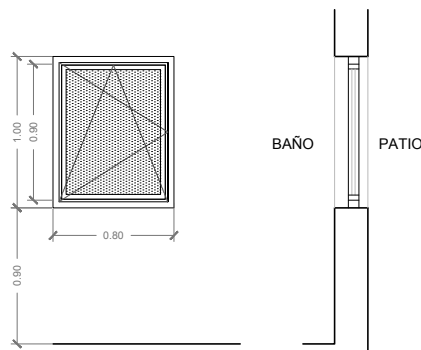
CEA02 BALCONERA ABATIBLE (1 UD)
SALIDA TERRAZA

CEA03 CONJUNTO 4HOJAS FUELLE + 4 FIJOS (1 UD)
SALIDA COCINA

CORTIZO ALUMINIO COR70 HOJA OCULTA
ACABADO: RAL ESTANDAR
ACRISTALAMIENTO CLIMALIT 4/12/4MM

CORTIZO ALUMINIO COR70 O SOPENA GS-70 RT
ACABADO: RAL NO ESTANDAR O RAL 3005
ACRISTALAMIENTO CLIMALIT 3+3/12/3+3MM
CERRADURA

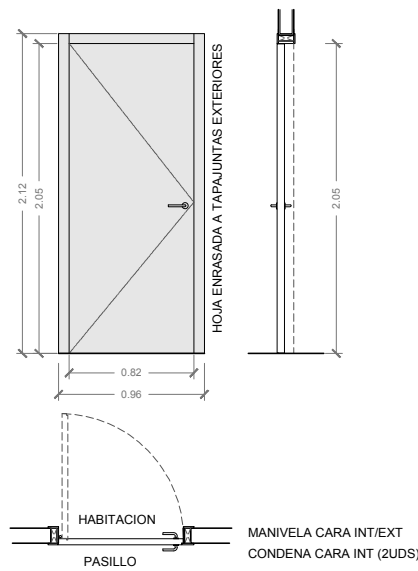
CARPINTERIA DE ACERO
ACABADO: PINTADO
ACRISTALAMIENTO CLIMALIT 3+3/12/3+3MM



IMPORTANTE: TODAS LAS MEDIDAS SERAN COMPROBADAS, Y APROBADAS POR LA D.F. EN OBRA ANTES DE COMENZAR LA FABRICACION EN TALLER

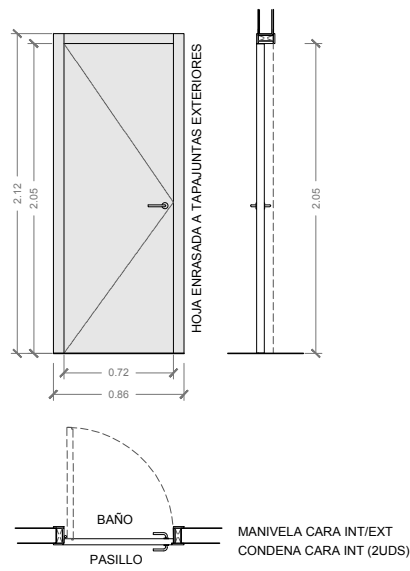
CIM01 PUERTAS ABATIBLES (9 UDS)
HABITACIONES

6uds APERTURA IZQDA
3uds APERTURA DERECHA

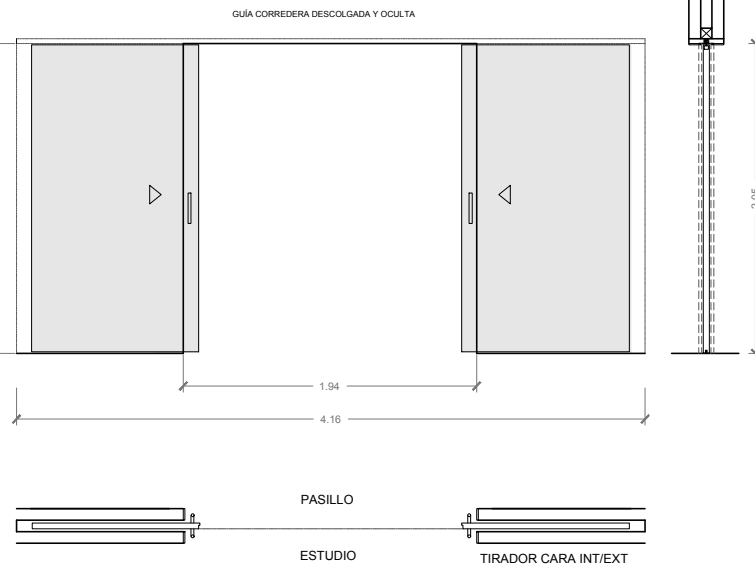


CIM02 PUERTA ABATIBLE (3 UDS)
BAÑOS

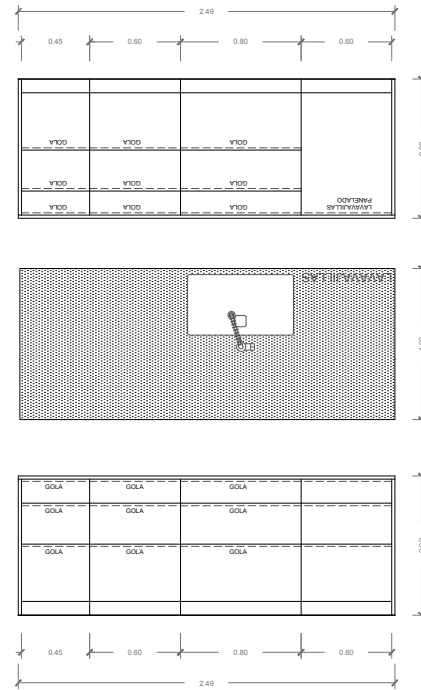
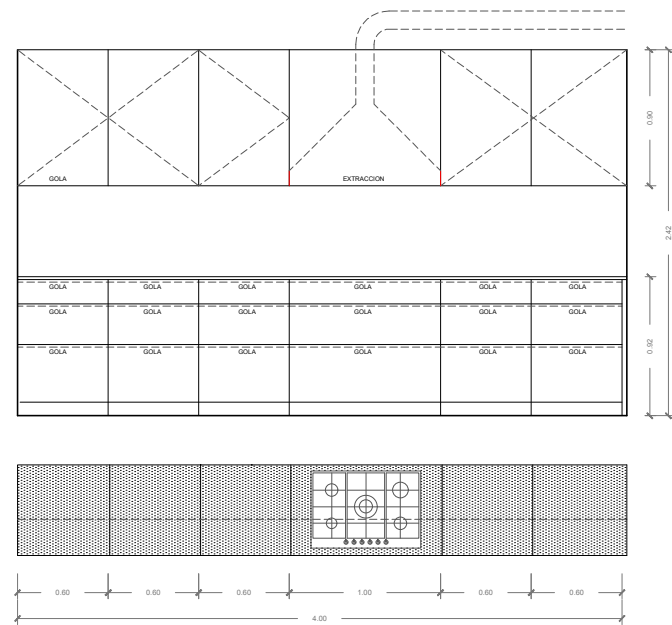
3uds APERTURA IZQDA



CIM03 PUERTA CORREDERA DOS HOJAS (1 UD)
ESTUDIO



MOBILIARIO COCINA



TODA LA CAJONERA CON GOLA CONTINUO
INTERIORES EN GRAFITO
ACABADO PUERTAS LACADO BLANCO ROTO

IMPORTANTE: TODAS LAS MEDIDAS SERAN COMPROBADAS, Y APROBADAS POR
LA D.F. EN OBRA ANTES DE COMENZAR LA FABRICACION EN TALLER