



MINISTERIO
DE DEFENSA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE DEFENSA

INSTITUTO DE VIVIENDA,
INFRAESTRUCTURA Y
EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
GESTIÓN

ÁREA TÉCNICA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS “OBRAS DE REPOSICIÓN, MEJORA Y SUSTITUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS MILITARES NO ENAJENABLES VINCULADAS AL INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA EN EL ÁREA DE PATRIMONIO DE SAN FERNANDO (CÁDIZ), DURANTE EL AÑO 2012”.

Madrid, Diciembre de 2011



INDICE

ARTÍCULO 1. - OBJETO

ARTÍCULO 2. - DEFINICIÓN DE LAS OBRAS

ARTÍCULO 3. - ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 4. - MECÁNICA OPERATIVA

ARTÍCULO 5. - MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 6. - ORGANIZACIÓN Y MEDIOS PERSONALES

ARTÍCULO 7. - MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y ÚTILES

ARTÍCULO 8. - MATERIALES Y PIEZAS DE REPUESTO

ARTÍCULO 9. - CRITERIOS DE ACTUACIÓN EN LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

ARTÍCULO 10.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

ANEXO 1. - CUADRO DE PRECIOS DESCOMPUESTOS

ANEXO 2. - ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA REHABILITACIÓN Y OBRAS MENORES DE REPARACIÓN EN EL INTERIOR DE VIVIENDAS



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE REPOSICIÓN, MEJORA Y SUSTITUCIÓN PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS MILITARES NO ENAJENABLES VINCULADAS AL INSTITUTO DE VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA EN EL ÁREA DE PATRIMONIO DE SAN FERNANDO (CÁDIZ), DURANTE EL 2012.

ARTÍCULO 1.- OBJETO:

El presente Pliego de Prescripciones tiene por objeto fijar las condiciones de orden técnico, que han de regir en el proceso de adjudicación, contratación y realización de las obras de reposición, mejora y sustitución necesarias para la rehabilitación de las viviendas militares no enajenables vinculadas al INVIED en la **Base Naval de Rota**, Área de Patrimonio de San Fernando (Cádiz), durante el año 2012.

ARTÍCULO 2.- DEFINICIÓN DE LAS OBRAS:

Las obras objeto de este Pliego son las de reposición, mejora y sustitución, necesarias para restituir las condiciones de habitabilidad de las viviendas militares no enajenables desocupadas, perdidas por avería o deterioro de los elementos constructivos e instalaciones, producidos en el tiempo debido al uso normal de las viviendas. Tienen la consideración de obras de conservación y mantenimiento, definidas en el *Artículo 122, 1.c, del Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público* y a las que se refiere el *Artículo 123* del mismo R.D.

Cada una de las obras se referirá a una vivienda o unidad patrimonial, con el fin de ponerla al servicio público para cumplir los fines a los que está destinada. El importe del presupuesto de cada obra, sin la inclusión del 18% de I.V.A. en ningún caso será superior a:

- **50.000€**

ARTÍCULO 3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Las obras se ejecutarán en las viviendas militares vacías, en régimen de arrendamiento especial dependientes del Área de Patrimonio de San Fernando en la **Base Naval de Rota (Cádiz)**.

ARTÍCULO 4.- MECÁNICA OPERATIVA:

1. Previo a la puesta en marcha de la mecánica operativa, la empresa adjudicataria del concurso redactará un Plan Básico de Seguridad y Salud, tomando como base el “Estudio Básico de Seguridad y Salud para obras de rehabilitación y obras menores de reparación en el interior de viviendas” (Anexo 2), aprobado por el Director Gerente de este Instituto.



El plan será redactado por técnico competente en materia de Seguridad y Salud representando a la empresa adjudicataria y una vez examinado y conformado por la Asistencia Técnica del Área de Patrimonio de San Fernando, será aprobado por el Director Gerente de este Instituto, sirviendo como base lo particular de cada una de las propuestas de rehabilitación. La adjudicataria, deberá presentar ante el Área de Patrimonio de San Fernando, en un plazo máximo de 10 días (a contar desde el recibo de la notificación de adjudicación), cuatro ejemplares del Plan de Seguridad y Salud para que por el técnico del Área de Patrimonio, competente en materia de Seguridad y Salud emita informe de conformidad. Se establece un plazo de 5 días para que el Área de Patrimonio remita a esta Subdirección General de Gestión informe favorable del plan, junto con los ejemplares del plan presentado por la adjudicataria, para su aprobación.

2. El Gestor del Área de Patrimonio y el representante de la empresa adjudicataria suscribirán la correspondiente Acta de Inicio del Expediente. Se establece un plazo máximo de diez días para la firma de este documento (*artículo 229 del Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público*).
3. Cuando surja la necesidad de hacer obras para la rehabilitación de una vivienda, el Gestor del Área de Patrimonio encargará la ejecución de la misma a la empresa adjudicataria. Previo al encargo, la Asistencia Técnica del Área de Patrimonio confeccionará el denominado Documento nº 1, en el que se definen las obras necesarias para la rehabilitación de la vivienda propuesta, en este documento se incluirán las siguientes particularidades:
 - Ubicación de la vivienda, calle, número, piso, letra,...
 - Nº de la UNIDAD PATRIMONIAL.
 - Estimación del plazo de ejecución.
 - Breve memoria descriptiva del estado de la vivienda a rehabilitar, en la que se justifique la actuación propuesta.
 - Listado de unidades de obra propuestas (de las previstas en el Cuadro de Precios del Anexo 1).
 - Mediciones.
 - Plano de distribución de la vivienda a escala 1/100, indicando superficie construida.
 - Fotografías de las zonas de actuación dentro de la vivienda propuestas que den idea del alcance de la necesidad a satisfacer.

Este documento será suscrito por el Gestor del Área de Patrimonio y por el Técnico, Asistencia Técnica de ésta.

4. Para la ejecución de la obra propuesta la empresa adjudicataria presentará, en el Área de Patrimonio, un presupuesto (Documento nº 2) con todas las unidades de obra que figuran en el documento de encargo (Documento nº 1), en un plazo no superior a quince días naturales contados desde el día siguiente de recibir dicha orden de encargo, indicando las calidades de los materiales y aplicando los precios unitarios contratados (Anexo 1). En este



presupuesto deberá figurar expresamente el plazo de ejecución de la obra, fijado por el Área de Patrimonio al encargarla, así como las cláusulas particulares que sean de aplicación en el mismo, según el punto 4 del “Estudio Básico de Seguridad y Salud para obras de rehabilitación y obras menores de reparación en el interior de viviendas” que deberá estar firmado por un técnico de grado medio competente en materia de seguridad y salud y por el coordinador general de la empresa.

5. El Área de Patrimonio, examinará el presupuesto de la obra, para comprobar que contiene todas las unidades de obra encargadas y con las calidades y el plazo de ejecución exigidos, así como las cláusulas particulares en materia de seguridad y salud, tanto en el Estudio Básico (propuestas por la Asistencia Técnica del Área de Patrimonio) como el Plan (presentado por la empresa y examinado y conformado por la Asistencia Técnica del Área de Patrimonio). En su caso, el Gestor del Área de Patrimonio, conformará el presupuesto y lo remitirá a la Subdirección General de Gestión para su aprobación. Se enviará un ejemplar del Documento nº 1, y tres ejemplares del Documento nº 2.
6. Aprobado el presupuesto por el Órgano de Contratación o Autoridad en la que se haya descentralizado esta competencia, la Subdirección General de Gestión devolverá en duplicado ejemplar el presupuesto aprobado al Área de Patrimonio, quien comunicará fehacientemente a la empresa adjudicataria dicha aprobación.
7. El Gestor del Área de Patrimonio y el representante de la empresa adjudicataria suscribirán la correspondiente Acta de Inicio de Obra (Documento nº 3), de cada uno de los presupuestos, en un plazo máximo de 7 días naturales contados a partir de la fecha de comunicación a la empresa de la aprobación del presupuesto. Acto seguido se remitirán tres ejemplares del Documento nº 3 al Área Técnica de la Subdirección General de Gestión.

Durante la ejecución de la obra, la Asistencia Técnica del Área de Patrimonio comprobará que las unidades de obra que se ejecutan son las incluidas en el presupuesto aprobado y que las calidades son las fijadas, comprobando que se cumple cuanto dice el R.D. 1627/1998 de 24 de octubre y en particular lo definido en el plan de obra correspondiente.

8. Terminada la obra, si se encuentra en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el Gestor del Área de Patrimonio comunicará, con la antelación necesaria, a la Subdirección General de Gestión de este Instituto dicha terminación al objeto de solicitar de la Intervención General de la Defensa la designación del Delegado de la I.G.A.E. para la comprobación material de la inversión. La recepción de las obras de las viviendas propuestas dará lugar a la formalización de un ACTA DE RECEPCIÓN PARCIAL DEL EXPEDIENTE (Documento número 4), que será suscrita por el Interventor Delegado por la I.G.A.E., el representante de la empresa contratista, la Asistencia Técnica del Área de Patrimonio y el Técnico designado por este Instituto como responsable del expediente.

Una vez recepcionadas todas las viviendas rehabilitadas, se emitirá un Acta de finalización del expediente que dio lugar a las rehabilitaciones, que será suscrita por el Interventor Delegado por la I.G.A.E., el representante de la empresa contratista, la Asistencia Técnica



del Área de Patrimonio y el Técnico designado por este Instituto como responsable del expediente.

9. Para la valoración de los trabajos regulados por este Pliego serán de aplicación los precios que se establecen en el Anexo 1.

La medición de los trabajos ejecutados se realizará de acuerdo a lo que fija la Norma Tecnológica de la Edificación y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras en el ámbito del Ministerio de Defensa.

A los efectos de cuantificar y valorar las obras recibidas, la empresa adjudicataria del contrato, junto con la Asistencia Técnica del Área de Patrimonio, procederá a la medición general de ésta, formulándose la relación valorada de la obra realmente ejecutada (Documento nº 5). La medición valorada deberá ser suscrita por el representante de la empresa adjudicataria del contrato y el Técnico del Área de Patrimonio, y conformada por el Gestor del Área de Patrimonio.

10. La emisión de la certificación mensual correspondiente, se realizará de acuerdo con lo establecido en la cláusula 17 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, remitiéndose a esta Subdirección General de Gestión antes del día 10 de cada mes (*Artículo 232.1 del Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público*).

Para proceder a su tramitación y posterior abono, la certificación, vendrá acompañada de la siguiente documentación:

- a.- Carátula de la Certificación de acuerdo a lo descrito en el artículo 151 del Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas, suscrita por el Técnico del Área de Patrimonio.
- b.- Resumen de la certificación, suscrito por el Técnico del Área de Patrimonio y la adjudicataria.
- c.- Relación valorada de cada una de las actuaciones a certificar.
- d.- Factura emitida por la adjudicataria.
- e.- Actas de inicio y recepción de cada una de las viviendas afectadas.

Triplicado ejemplar de cada uno de ellos.

11. La empresa adjudicataria entregará, en la recepción de las obras, una carpeta con toda la documentación pertinente: certificados de garantía e instrucciones de los aparatos instalados; boletines (gas, electricidad, etc.).

Las obras ejecutadas deficientemente, deberán ser rehechas por cuenta del contratista, quién será responsable ante la Administración de los daños que pudieran producirse por tales deficiencias, sin perjuicio de las indemnizaciones y penalidades que pudieran corresponderle. En cualquier caso, cuando la corrección de las deficiencias reclamadas no sea atendida por la



empresa adjudicataria del concurso, el INVIED las llevará a cabo mediante ejecución sustitutoria, con cargo a la adjudicataria.

ARTÍCULO 5.- MEDIDAS DE SEGURIDAD:

La empresa contratista cumplirá la *Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales* y todas las normativas afectadas, disponiendo de un servicio de prevención, según se exige en el artículo 31, que realice las actividades preventivas necesarias para garantizar la adecuada protección de la seguridad y salud de sus trabajadores.

Así misma cumplirá con el *Reglamento de los Servicios de Prevención (R.D. 39/97)* y sus modificaciones (*R.D. 337/2010*), en especial implantando un plan de prevención de riesgos, según exige el artículo 2, en función a la evaluación de riesgos realizada, los cuales tendrán, una revisión, un seguimiento y una vigilancia de las medidas adoptadas.

Previo al comienzo del contrato y en cumplimiento con la ley de prevención de riesgos deberá desarrollarse un plan específico de prevención de riesgos inherentes a los trabajos incluidos en el contrato, para lo cual, el adjudicatario del contrato deberá confeccionar y presentar a su aprobación por el INVIED, un Plan de Seguridad y Salud para los trabajadores a realizar en el que se incluyan las tareas de este contrato.

Igualmente cumplirá con la *Orden de 27 de junio de 1997*, por el que se desarrolla el *Real Decreto 37/1997, de 17 de enero*, por el que se aprueba el Reglamento anterior.

El contratista deberá delimitar perfectamente el ámbito de las obras, cuando éstas comporten riesgo para las personas, con los elementos de protección y balizamiento que sean necesarios, que se mantendrán en cualquier momento en perfecto estado de conservación y visibilidad.

Así mismo cumplirá lo dispuesto en la *Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo* y las disposiciones que sean de aplicación por *las Ordenanzas Municipales*.

ARTÍCULO 6.- ORGANIZACIÓN Y MEDIOS PERSONALES:

Para la ejecución del contrato, la empresa adjudicataria deberá disponer de la siguiente organización y medios personales:

a) Coordinador General.- Coordinará todos los trabajos técnicos y administrativos, y será el responsable de la Empresa y el interlocutor del INVIED.

b) Oficina Técnica.- Contará como mínimo con el siguiente personal:

- Un Técnico de grado medio, Aparejador o Arquitecto Técnico, responsable de la coordinación y seguimiento del Plan de Seguridad y Salud en cada una de las obras que conforman el expediente



- Un encargado general de albañilería, fontanería, carpintería y obra civil.
- Un encargado general en instalaciones eléctricas.
- Un encargado general en instalaciones de gas.

El Coordinador General y la Oficina Técnica estarán situados en el entorno o localidad sita a distancia inferior a 40 km. del **Poblado Naval Rota**.

Sin perjuicio de lo señalado respecto al personal para la Oficina Técnica, el contratista dispondrá de personal especialista suficiente para la ejecución de las obras. El contratista aportará los boletines de instalaciones que permitan al usuario contratar con las Compañías los suministros de agua, gas y electricidad.

Los equipos de electricistas, calefactores, fontaneros e instaladores de gas, deberán contar con la cualificación y titulación a la que obliga la normativa vigente.

El INVIED queda eximido de toda relación laboral o jurídica con el personal de la empresa adjudicataria. Igualmente queda eximido de toda responsabilidad y de intervenir en las relaciones económicas y laborales entre el contratista y las subcontratas.

A solicitud razonada del INVIED, por motivos de seguridad del personal de Defensa usuario de las viviendas, la empresa adjudicataria procederá a la inmediata sustitución de cualquiera de los medios personales arriba expuestos. Queda comprendido el personal propio y las propias empresas subcontratistas.

ARTÍCULO 7.- MAQUINARIA, HERRAMIENTAS Y ÚTILES:

El contratista dispondrá de la maquinaria, herramientas y útiles que sean necesarios para ejecutar las obras a las que se refiere este Pliego, que deberán reunir los requisitos necesarios para cumplir lo ordenado en el R.D. 1627/1997, de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

ARTÍCULO 8.- MATERIALES Y PIEZAS DE REPUESTO:

Serán por cuenta del contratista todos los materiales y piezas de repuesto que sean necesarios para la correcta ejecución de las obras a que se refiere este Pliego, así como lo necesario para cumplir lo ordenado en el R.D. 1627/1997 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.



ARTÍCULO 9.- CRITERIOS DE ACTUACIÓN EN LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

🔒 Puertas blindadas

Todas las viviendas que se rehabiliten deberán llevar puerta blindada o acorazada, homologada y con cerradura de seguridad.

Por motivos de seguridad, mientras dure la obra se colocarán bombines provisionales en la cerradura. Cuando se reciba se sustituirá el bombín por uno definitivo. Esta partida no es abonable, ya que está motivada por la imposibilidad de la empresa de controlar la difusión de llaves entre los distintos oficios. Esta operación se hará con cargo a la empresa (sin contraprestación económica).

Se prestará especial cuidado en homogeneizar las puertas a colocar con las existentes en el mismo rellano: similar tamaño -cuando las dimensiones sean las habituales-, tipología e idéntica tonalidad.

En aquellos casos en que, por los condicionantes estructurales, no sea posible disponer una puerta blindada convencional, se podrá optar por blindar la existente.

🔒 Cocinas

Las cocinas se amueblarán. Contendrán los siguientes elementos:

Cocina mixta encastrada en encimera (3 fuegos de gas y uno eléctrico/4 fuegos eléctricos/vitrocerámica).

Campana extractora con salida de gases resuelta (Tubo esmaltado, no se admitirá nunca tubo helicoidal corrugado).

Horno eléctrico bajo cocina.

Fregadero con escurridor encastrado, de acero inoxidable.

Mobiliario de cocina, superior e inferior. Dotación máxima 3,5 metros de frente, preferible color blanco (armarios y encimera).

Si la vivienda no dispone de terraza tendadero, se dejará un hueco habilitado para lavadora, con toma y salida de agua y toma de fuerza.

Si el tamaño de la cocina es suficientemente amplio, se dejará un hueco similar para lavavajillas con idénticas tomas.

Los huecos para lavadora y lavavajillas, antes mencionados, se cubrirán con encimera. Se tendrá en cuenta esta ausencia de armarios inferiores para compensarla con un incremento de encimera y armarios superiores sin que suponga costo adicional alguno.

Se dejará hueco para el frigorífico, con toma de fuerza.

Las calidades exigibles serán medias. No se admitirán ni acabado nobles (encimeras de piedra,... etc.), ni dotaciones abonables superiores a los 3,5 metros. Se recomienda que se exija mobiliario con certificado AENOR.

Con el fin de homogeneizar las dotaciones de mobiliario y electrodomésticos en el ámbito de un Área de Patrimonio, ésta podrá proponer ciertos modelos comerciales de aparatos.

En todo caso se alicatará detrás de todos los muebles de cocina.

Si junto a la cocina existiera un cuartito de despensa, podrá proponerse, según casos, su incorporación a aquélla. De este modo se da mayor amplitud a la cocina y se eliminan rincones y espacios muertos.



En aquellas viviendas que posean terraza tendadero, podrá proponerse el alicatado de los mismos. **La calidad del mobiliario de cocina, así como la de los aparatos suministrados estará contrastada mediante la posesión de certificado AENOR y controles de calidad ISO 9002 o UNE 9002.**

☒ **Solados**

Una vivienda no puede presentar solado distinto en cada habitación, por lo que deberá homogeneizarse. El solado a colocar será, a ser posible:

Terrazo pulido y abrillantado “in situ”.

Opcionalmente, podrá colocarse plaqueta en los cuartos húmedos.

Los rodapiés serán del mismo material que el solado.

No se admitirán soluciones en suelos de madera o corcho, salvo que la vivienda a rehabilitar posea solado de este tipo en buen estado y que exija una mínima reparación.

Tampoco se admitirán los acabados en linóleo, sintasol, saipolán o moqueta. Se sustituirán siempre.

☒ **Alicatados**

Los alicatados en cocinas y baños serán completos, de suelo a techo, incluidas las traseras de los armarios.

Cuando haya que alicatar una pieza completa se empleará azulejo blanco, de 20x20. No se admitirán azulejos de dimensiones inferiores, por ser de calidad y aspecto inferior, ni de color, por ser de difícil reposición.

A juicio del Técnico del Área de Patrimonio, se podrán colocar guarda vivos en las esquinas.

☒ **Aparatos sanitarios**

Se procurará el empleo de materiales de series medias de fácil reposición (modelos habituales y color blanco). La calidad será similar a la serie Victoria de Roca.

Los lavabos siempre han de ser colocados sobre pedestal, nunca colgados.

Por obvias razones de higiene, los tabloncillos de los inodoros se sustituirán siempre. La calidad será similar a la celulit de Roca -tipo macizo-.

☒ **Accesorios de cuarto de baño**

Se escogerán modelos de fácil reposición. Se procurará que sean de tipo empotrado. Es necesario colocarlos para evitar que el usuario los pague, los ponga y se los lleve al vaciar la vivienda. Se propone la siguiente relación de accesorios a colocar:

Portarrollos.

Toalleros (2 uds.).

Percha.

Jabonera bañera.

Jabonera lavabo (Si es posible).

Barra de ducha, excepcionalmente se podrán instalar mamparas de baño.

Para evitar orificios innecesarios se podrá colocar un espejo sobre el lavabo (espesor de 3 ó 5 mm, borde pulido, pegado con silicona especial neutra). La durabilidad se incrementará si el espejo se encastra en el alicatado: para ello se retranqueará una superficie de tamaño similar a la del espejo y



que no precisará alicatado, sobre la que se pegará aquél. Esta solución exigirá el alicatado a piezas completas, centrado en el punto medio del espejo.

No es deseable la colocación de cenefas.

Por idénticos motivos, podrán disponerse dos lámparas halógenas orientables encastradas en el falso techo de escayola (si éste fuera el acabado).

☒ Instalación de fontanería y calefacción

Se sustituirá íntegramente en aquellos casos en que:

La vivienda una antigüedad superior a los 20 años.

La instalación anterior estuviera ejecutada en plomo (por imperativos de la normativa comunitaria) o de caña de hierro (por peligro de obstrucción).

Los solados y alicatados vayan a ser sustituidos.

La red de agua presente fugas u obstrucciones generalizadas.

La mala calidad del agua así lo requiera.

La instalación irá empotrada y calorifugada (macarrón y coquilla).

Los aparatos de fontanería se exigirán de serie normal.

Se dispondrán llaves de corte en cocina y cuartos de baño.

En las viviendas con bajantes de fundición, se procurará aprovechar las obras en cocina y baño para sustituir el tramo correspondiente de bajante por otro de PVC.

Los radiadores, preferiblemente de fundición, llevarán obligatoriamente detentores (se posibilita la sustitución del radiador sin tener que vaciar la instalación).

☒ Instalación eléctrica

En lo referente a la instalación eléctrica se tendrá en cuenta:

Todas las bases de enchufe serán tipo “schuko”, con toma de tierra para 10/16 Amperios. Si el edificio careciera de toma de tierra, se tramitará su instalación mediante expediente de Contratos menores de obra, según establece la Instrucción número 58, de 26 de Junio de 2008.

Atendiendo a la normativa vigente a efectos de suministro eléctrico, se dividirá la vivienda en distintos sectores, reservando siempre una para fuerza en la cocina (frigorífico, lavadora, lavavajillas, campana extractora y bases de enchufe) y otro específico para el horno y la cocina (si ésta fuera eléctrica).

Se respetarán todas las distancias de separación a puntos de agua y se evitará la colocación de puntos de enchufe e interruptores bajo ventanas.

Se dispondrá el número de enchufes adecuados y suficientes para evitar tendidos de los usuarios.

No debemos ser cicateros, sobre todo en la cocina (se colocarán, además de las tomas propias de cocina-horno, campana extractora, lavadora, frigorífico y lavavajillas, una o dos bases dobles sobre la encimera), salón (toma múltiple para TV, vídeo y equipo HI-FI) y pasillos (toma para posible aspirador).

Todos los puntos de luz irán acabados con clema (ficha de empalme).

La instalación de cada vivienda debe soportar grado de electrificación básica, que no será inferior a 5.700 W a 230 V.

En la medida de lo posible, se dispondrán 2 ó 3 tomas de TV por vivienda: una en el salón y el resto en el dormitorio principal o cocina. Se recomienda la instalación de un punto de acceso al usuario



(PAU), que permite el intercambio entre las redes de dispersión y de interior de la vivienda, para señales de TV terrestre, FM, DAB y satélite, analógicas y digitales.

Se instalarán dos tomas para teléfono: una en el salón y otra en el dormitorio principal.

No se respetarán los tendidos ejecutados por los anteriores usuarios.

Se cuidará la ubicación de los aparatos eléctricos, en relación con el uso futuro que se va a hacer de ellos o el mobiliario previsible.

▣ **Carpintería interior**

Sobre la carpintería interior se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Las puertas llevarán precerco de pino o similar y cerco acorde con la hoja.

Las puertas de paso serán de calidad normal: chapadas para barnizar, bien lisas o preferentemente plafonadas.

Se evitarán los excesos, tanto por arriba (maderas nobles, vidrieras, etc.) como por abajo (puertas tipo “marga”).

Los armarios empotrados se instalarán con puertas similares a las de paso. No tendrán cerradura, por lo que el mecanismo será de tipo presión o imán. Dispondrán de tirador.

Podrán llevar balda de maletero y barra para colgar. No se admitirá el vestido de los mismos.

Los herrajes serán de latón, serie media. Las puertas de los cuartos de baño incorporarán cerrojo o condena, lo mismo que la del dormitorio principal.

Las viviendas se entregarán con buzón de correos con cerradura y llaves.

Se dispondrá de taco de tope en todas las puertas, con especial cuidado en los cuartos alicatados.

▣ **Carpintería exterior**

Cuando sea absolutamente necesario se renovará carpintería de ventanas. En este caso la solución adoptada debe ser homogénea con la existente en la fachada.

Si la carpintería a cambiar fuera de madera o de hierro, se podrá sustituir por una de aluminio lacado de similares proporciones. En este sentido, el técnico del Área de Patrimonio y el de las empresas adjudicatarias establecerán un determinado tipo de perfil de aluminio lacado que haya de servir para realizar todas las sustituciones.

Las ventanas a colocar serán batientes. Se admitirán correderas en cocinas y cuartos de baño.

Las ventanas de cocinas y baños se equiparán con cristal listral (opaco).

Se procurará colocar persianas en aquellas ventanas que, siendo necesarias, carecieran de ellas. La solución tipo “cassette” es muy adecuada cuando la ventana vaya a ser sustituida completamente.

▣ **Gas**

Las instalaciones de gas deben cumplir escrupulosamente la normativa existente. Se prestará especial cuidado en:

Empalmes y derivaciones.

Colocación de las llaves de corte (siempre exteriores y accesibles).

Ubicación de contadores.

Ventilación: Se procurará disponer 2 rejillas de 20x20 para evitar futuras ampliaciones.

Cruce de muros: empleo de doble tubo ventilado.



Calderas de gas mixtas: si los gases de combustión no se evacúan a través de shunt o chimenea con tiro natural, la caldera habrá de ser de tiro forzado o de cámara estanca. A tal efecto, el área Técnica de Gerencia fijará un precio y unas calidades mínimas aplicables a todos los contratos de este tipo. Todo tubo de evacuación de gases será esmaltado.

Los contadores de gas sitos en terrazas exteriores deberán llevar armario protector contra oxidaciones.

📌 **Pinturas**

En lo referente a pinturas habrá que tener en cuenta los siguientes puntos:

Para facilitar posteriores pintados, es preferible la solución de pinturas al temple, con o sin gota (gotelé).

Las pinturas con acabado plástico no son tan recomendables, puesto que a pesar de una mayor durabilidad inicial, su comportamiento a largo plazo es inferior: la pared no transpira y los repintados son más onerosos. Sólo se recomienda esta opción en techos de cocina y baños.

Si se emplea “gota”, ésta será de tamaño medio.

Debe prestarse especial cuidado en las labores preparatorias: en muchas ocasiones se presupone un raspado de la pintura vieja y un emplastecido de la superficie resultante y luego estas labores no se ejecutan o sólo se realizan en las zonas más deterioradas.

Los mismos cuidados se pondrán a la hora de exigir la gota cuando lo que en verdad se ejecuta es una mano de temple sobre una superficie de gotelé.

No se pintará nunca sobre papel: debe eliminarse siempre.

Los paramentos a pintar han de estar perfectamente secos.

Se procurará repintar los radiadores.

📌 **Garantías y documentación**

La empresa adjudicataria entregará, en la recepción de las obras, una carpeta con toda la documentación pertinente: certificados de garantía e instrucciones de los aparatos, boletines (gas, electricidad, etc.). También entregará un juego de llaves: llaves de la vivienda (bombín nuevo) y del buzón.

📌 **Desperfectos y molestias**

La subsanación de todos los desperfectos ocasionados por la empresa constructora correrá a su cargo.

Para evitar molestias, se respetarán las siguientes indicaciones:

No se trabajará ni se almacenarán materiales en portales y pasillos.

Se barrerán las escaleras y lugares de paso a diario.

Se protegerán las cabinas y puertas de los ascensores.

No se podrá iniciar la obra sin que se haya colocado un contenedor en la vía pública. Los sacos de escombros están totalmente prohibidos.

Para minorar riesgos, las alargaderas eléctricas o “portátiles” a emplear deben ser absolutamente seguras.



RECOMENDACIONES FINALES

En general, se debe atender con celo la ejecución de la obra; comprobar que lo presupuestado coincida con lo solicitado (D.1); que lo ejecutado coincida con lo presupuestado y que lo facturado coincida con lo ejecutado.

ARTÍCULO 11.- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Serán de aplicación las prescripciones contenidas en las Normas Básicas de la Edificación, en las Normas Tecnológicas de la Edificación y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras en el ámbito del Ministerio de Defensa, teniendo siempre en cuenta, cuanto se dice en *el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción*. Así mismo, serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento, que no estando comprendidas en las indicadas, estén dictadas por los Organismos de ámbito estatal, autonómico y municipal competentes sobre esta materia, y en particular la siguiente normativa:

- Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
- Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria e Instrucciones Técnicas complementarias.
- Normas técnicas sobre grifería sanitaria para locales de higiene corporal, cocinas y lavaderos y su homologación.
- Especificaciones técnicas de los aparatos sanitarios cerámicos.
- Normas técnicas sobre condiciones para homologación de griferías.
- Especificaciones técnicas de soldaduras blandas estaño-plata y su homologación.
- RBT-2002: Reglamento electrotécnico de baja tensión e Instrucciones técnicas complementarias.
- UNE 20-460-94 Parte 5-523: Intensidades admisibles en los cables y conductores aislados.
- UNE 20-434-90: Sistema de designación de cables.
- UNE 20-435-90 Parte 2: Cables de transporte de energía aislados con dieléctricos secos extruidos para tensiones de 1 a 30 KV.
- UNE 20-460-90: Parte 4-43: Instalaciones eléctricas en edificios. Protección contra las sobre intensidades.
- UNE 20-460-90: Parte 5-54: Instalaciones eléctricas en edificios. Puesta a tierra y conductores de protección.
- EN-IEC 60-947-2: 1996 (UNE-NP): Aparata de baja tensión. Interruptores automáticos.
- EN-IEC 60-947-2: 1996 (UNE-NP) Anexo B: Interruptores automáticos con protección incorporada por intensidad diferencial residual.
- EN-IEC 60-947-3: 1999: Aparata de baja tensión. Interruptores, seccionadores, interruptores-seccionadores y combinados fusibles.
- EN-IEC 60-269-1 (UNE): Fusibles de baja tensión.
- EN-60-898 (UNE-NP): Interruptores automáticos para instalaciones domésticas y análogas para la protección contra sobre intensidades.
- Ordenanzas de prevención de incendios.



- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones Técnicas Complementarias MIG.
- Instrucciones sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras.
- Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gas.
- Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados.
- Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE).
- Normas Tecnológicas de la Edificación.
- Código Técnico de la Edificación (C.T.E.)
- PCT-DGA: Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras en el ámbito del Ministerio de Defensa.
- Además será de aplicación el documento “Criterios para la rehabilitación de viviendas dependientes del INVIED”, que se incorpora como Anexo 2 del presente Pliego.
- El contratista cumplirá lo establecido en el R.D. 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción; la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y las disposiciones que sean de aplicación de las Ordenanzas Municipales. Igualmente se cumplirán las disposiciones y recomendaciones que indique el Plan de Seguridad y Salud aprobado por el Director Gerente de este Instituto.
- El contratista deberá delimitar perfectamente el ámbito físico de las obras, cuando éstas comporten un riesgo para las personas, con los elementos de protección y balizamiento que sean necesarios, manteniéndose en cualquier momento en perfecto estado de conservación y visibilidad.

Propuesta:

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN

Fdo.: Isabel Truyol Wintrich

**APROBADO
EL DIRECTOR GERENTE**

Fdo.: Miguel Ángel Rodríguez Villanueva