

PLIEGO DE TRABAJO DE REFORMA INTEGRAL DE VIVIENDA

OBJETO DEL DOCUMENTO:

El presente documento recoge la descripción técnica desglosada y exhaustiva de todas las partidas de obra necesarias para la ejecución de la reforma integral de la vivienda. Se han omitido expresamente marcas comerciales, precios y datos de carácter personal, con el fin de servir como pliego ciego homogéneo para la solicitud y comparación de ofertas a contratistas.

1. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS

- **Tabiquería de baños:** Picado y demolición de los tabiques divisorios entre los cuartos de baño y el pasillo, incluyendo acopio, carga y transporte de escombros a vertedero autorizado.
- **Tabique cocina-salón:** Picado y demolición del tabique divisorio entre la cocina y el salón para apertura de espacio, con carga y desescombrado correspondiente.
- **Desmontaje de mobiliario:** Desmontaje integral de los muebles de cocina existentes y aparatos sanitarios/muebles de los baños, retirándolos a vertedero.
- **Molduras perimetrales:** Picado, retirada y limpieza de las molduras perimetrales de escayola/yesos existentes en toda la vivienda.
- **Revestimientos y solados:** Picado y demolición de revestimientos cerámicos (azulejos) en paramentos verticales de cocina y baños, así como el levantado de solados existentes.
- **Solado de galería:** Picado y levantado del pavimento existente en la galería por encontrarse en mal estado de conservación.

2. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- **Solado general vinílico:** Suministro e instalación de revestimiento de suelo laminado [o revestimiento vinílico tipo SPC] de instalación flotante de alta resistencia en la totalidad de la vivienda, a excepción de cocina, cuartos de baño y galería. Modelo a elegir por la propiedad.
- **Rodapié:** Suministro y colocación de rodapié perimetral coordinado con la tarima flotante en todos los paramentos donde se instale el nuevo solado.
- **Solado baño principal:** Suministro y colocación de pavimento porcelánico en el suelo del baño principal. Modelo a elegir por la propiedad.
- **Alicatado baño principal:** Suministro y alicatado con azulejo cerámico en paredes del baño principal. Modelo a elegir por la propiedad.
- **Solado baño secundario:** Suministro y colocación de pavimento porcelánico en el suelo del baño secundario. Modelo a elegir por la propiedad.

- **Alicatado baño secundario:** Suministro y alicatado con azulejo cerámico en paredes del baño secundario. Modelo a elegir por la propiedad.
- **Solado de cocina:** Suministro y colocación de pavimento porcelánico en el suelo de la cocina. Modelo a elegir por la propiedad.
- **Alicatado de cocina:** Suministro y alicatado de paredes en cocina exclusivamente en las zonas expuestas no cubiertas por los muebles altos y bajos. Modelo a elegir por la propiedad.
- **Solado de galería:** Suministro y colocación de pavimento de plaqueta para el suelo de la galería. Modelo a elegir por la propiedad.
- **Alisado galería:** Trabajos de alisado de paramentos verticales en la galería para la eliminación del acabado en gota existente.

3. TABIQUERÍA SECA, TRASDOSADOS Y AISLAMIENTOS (PLADUR)

- **Tabiques para puertas correderas:** Fabricación y montaje de tabiquería de placas de yeso laminado (Pladur) con incorporación de armazones/casetones metálicos integrados para alojar las puertas correderas en cuartos de baño y cocina.
- **Trasdosado con aislamiento:** Construcción de trasdosado con aislamiento termoacústico incorporado en la pared exterior de la galería.
- **Cierres de armarios a techo:** Ejecución de cierres y remates superiores a techo mediante placas de yeso laminado sobre los armarios de los dormitorios, dejándolos preparados para su posterior pintado.
- **Catas de inspección técnica:** Realización de cata previa en falso pilar/columna de la galería y zona de lavandería para evaluar la viabilidad de intervenciones y canalizaciones antes de ejecutar remates definitivos.

4. CARPINTERÍA INTERIOR Y MOBILIARIO

- **Desplazamiento de armarios:** Desplazamiento y movimiento de armarios existentes para permitir la correcta ejecución del solado de tarima vinílica y posterior reubicación en su posición original.
- **Puerta corredera baño principal:** Fabricación, suministro e instalación de puerta corredera para el baño principal (hoja de paso de 72,5 cm de ancho), modelo a elegir por la propiedad.
- **Puerta corredera baño secundario:** Fabricación, suministro e instalación de puerta corredera para el baño secundario (hoja de paso de 70 cm de ancho), modelo a elegir por la propiedad.
- **Puerta doble corredera cocina:** Fabricación, suministro e instalación de puerta de doble hoja corredera para la cocina (hojas de paso de 72,5 cm cada una), modelo a elegir por la propiedad.
- **Mobiliario e integración de cocina:** Fabricación, suministro e instalación de mobiliario de cocina completo (muebles altos y bajos), incluyendo encimera de piedra (natural o sintética) e integración/encastre de electrodomésticos según diseño acordado.

5. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- **Red de distribución:** Se contempla el ajuste de tomas y desagües para el correcto conexionado de los nuevos sanitarios y griferías. (No incluye la renovación de la red general de agua fría/caliente de la vivienda salvo que se requiera tras inspección).

Equipamiento Baño Principal:

- **Mueble y lavabo:** Suministro y colocación de mueble de baño suspendido de 120 cm con lavabo de doble seno.
- **Espejo:** Suministro y colocación de espejo decorativo sobre mueble de 120 cm.
- **Plato de ducha:** Suministro y colocación de plato de ducha de resina extraplano, de dimensiones 80 x 150 cm.
- **Grifería ducha:** Suministro y colocación de conjunto de grifería para ducha, compuesto por columna/duchón rociador superior y ducha de mano termostática.
- **Grifería lavabo:** Suministro y colocación de 2 grifos monomando para el lavabo doble.
- **Inodoro:** Suministro e instalación de inodoro de porcelana con tanque bajo adosado completamente a pared, provisto de mecanismo de doble descarga dual.

Equipamiento Baño Secundario:

- **Mueble y lavabo:** Suministro y colocación de mueble de baño suspendido de 80 cm con lavabo seno simple.
- **Espejo:** Suministro y colocación de espejo decorativo sobre mueble de 80 cm.
- **Plato de ducha:** Suministro y colocación de plato de ducha de resina extraplano, de dimensiones 70 x 150 cm.
- **Grifería ducha:** Suministro y colocación de conjunto de grifería para ducha, compuesto por columna/duchón rociador superior y ducha de mano termostática.
- **Grifería lavabo:** Suministro y colocación de 1 grifo monomando para lavabo.
- **Inodoro:** Suministro e instalación de inodoro de porcelana con tanque bajo adosado completamente a pared, provisto de mecanismo de doble descarga dual.

6. CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

- **Rozas para canalizaciones:** Apertura de rozas en suelos y paredes necesarias para el trazado e instalación de las canalizaciones y tuberías de calefacción por toda la vivienda.
- **Radiadores de aluminio:** Suministro e instalación de radiadores de aluminio por elementos, dimensionados conforme a la carga térmica calculada para cada estancia.
- **Pruebas de presión y sellado:** Tapado, cegado y nivelación de rozas una vez ejecutadas y verificadas las pruebas hidrostáticas y de presión del circuito.
- **Conexión a caldera:** Conexión del nuevo circuito a la caldera existente de la propiedad, llenado, purgado y comprobación de correcto funcionamiento técnico.

- **Trámites y licencias:** Gestión de alta, certificados, boletines y licencias necesarias para la instalación de calefacción en caso de requerirse legalmente.

7. INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

- **Cuadro eléctrico general:** Suministro y montaje de nuevo Cuadro General de Mando y Protección (CGMP) para la vivienda con sus correspondientes protecciones magnetotérmicas y diferenciales.
- **Línea de alimentación (LGA):** Sustitución y tendido de nueva Línea General de Alimentación (LGA) desde la centralización de contadores hasta el cuadro de la vivienda.
- **Cableado integral:** Renovación integral del cableado de distribución interior mediante conductor libre de halógenos de alta seguridad, adaptado a la nueva distribución de la vivienda según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
- **Mecanismos eléctricos:** Sustitución de mecanismos eléctricos simples (interruptores, conmutadores, bases de enchufe con toma de tierra, tomas de TV y datos RJ45) en acabado blanco. Estimación de 55 unidades simples a contabilizar y liquidar a la finalización de la obra según medición real.
- **Iluminación:** La iluminación y luminarias decorativas quedan pendientes de concretar conforme al proyecto de iluminación elegido por la propiedad.

8. PINTURA Y ACABADOS CONTINUOS

- **Preparación de paramentos:** Preparación previa de paramentos verticales y horizontales mediante plastecido de fisuras, nivelado y lijado general de paredes y techos.
- **Pintura de paredes y techos:** Aplicación de pintura plástica lavable de alta calidad con propiedades antimoho en techos y paredes de toda la vivienda.

9. PARTIDAS OPCIONALES Y POSIBLES MEJORAS

- **Opciones - Falso techo general:** Suministro e instalación de falso techo continuo de placas de yeso laminado (Pladur) de 4cm en la totalidad de la vivienda para paso limpio de instalaciones y mejora del aislamiento.
- **Opciones - Tabique separación zonas:** Tabique para la separación de la zona de día/noche.
- **Opciones – Estantería de obra separación de ambientes:** Realización de una estantería de obra en Pladur de 120x200cm para separar zona de corredor y salón.
- **Opciones - Carpintería restante:** Sustitución de las 3 puertas de paso de dormitorios restantes y opción de puerta de separación entre zonas.

10. TABLA DE RESUMEN (PARA OFERTA ECONÓMICA)

Instrucciones para la empresa licitadora: Indique el importe unitario y total para cada capítulo y partida según el desglose técnico especificado en las páginas anteriores.

Nº Capítulo / Partida	Descripción Resumida de la Partida	Precio Unitario (€)	Importe Total (€)
01	Demoliciones y Trabajos Previos		
02	Pavimentos y Revestimientos (Suelo laminado, cerámicas, rodapié)		
03	Tabiquería Seca, Trasdosados y Aislamientos (Pladur)		
04	Carpintería Interior (Puertas correderas) y Mobiliario de Cocina		
05	Fontanería, Aparatos Sanitarios y Muebles de Baño		
06	Instalación Completa de Calefacción (Rozas, radiadores, caldera)		
07	Instalación Eléctrica Integral y Telecomunicaciones (55 puntos)		
08	Pintura Plástica Antimoho y Acabados Continuos		
09 (Opcional)	Falso Techo Continuo de Pladur en toda la vivienda		
10 (Opcional)	Tabique separación de zonas		
11 (Opcional)	Estantería de obra elaborada en Pladur		

Nº Capítulo / Partida	Descripción Resumida de la Partida	Precio Unitario (€)	Importe Total (€)
12 (Opcional)	Sustitución de 3 puertas de dormitorios y puerta para separación de ambientes.		
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA (SIN IVA)			

11. ANEXO: PLANO ORIGINAL DE LA VIVIENDA

