

# **ANEXO 1**

## **PLAN DE REHABILITACIÓN RURAL**

### **REQUISITOS Y CALIDADES REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA ALQUILER**

## ÍNDICE

1.	DESCRIPCIÓN .....	3
2.	CRITERIOS GENERALES .....	3
3.	CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y CALIDADES MÍNIMAS .....	5
3.1	SISTEMAS DE IMPERMEABILIZACIÓN Y CUBIERTAS .....	5
3.2	TABIQUERIA INTERIOR .....	6
3.3	AISLAMIENTOS.....	6
3.4	REVESTIMIENTOS INTERIORES .....	6
3.5	CARPINTERIA EXTERIOR .....	7
3.6	CARPINTERIA INTERIOR.....	8
3.7	AMUEBLAMIENTO MÍNIMO.....	8
3.8	SISTEMA CALEFACCIÓN VIVIENDAS .....	8
3.9	BUZONES.....	9
3.10	ASCENSORES.....	9
4.	SEGUROS .....	9
5.	CONTROL DE CALIDAD .....	9
6.	PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.....	10

## 1. DESCRIPCIÓN

---

Este documento describe los requisitos y calidades mínimas que deben cumplir los inmuebles rehabilitados en la convocatoria de Plan de Rehabilitación Rural.

Las viviendas son propiedad del Ayuntamiento y se destinan a alquiler social, a través de la gestión y explotación de la empresa pública Nasuvinsa. Las calidades de la misma serán acordes con el destino para el que se rehabilitan. La máxima superficie alquilable es de 90 m<sup>2</sup> útiles, además de garaje y trastero.

El presente documento es el Anexo 1 de Prescripciones técnicas del contrato de servicios profesionales para la redacción de los proyectos y en su caso dirección de las obras de rehabilitación, y tendrá carácter contractual para el cumplimiento del mismo.

## 2. CRITERIOS GENERALES

---

### Interior de viviendas.

- Priorizar ducha en baño principal tamaño 1,60 ó 1,70m. El tamaño mínimo de ducha es de 0,80x0,80m.
- Priorizar opción de bañera en el segundo baño, aunque sea más pequeña.
- Previsión de mamparas en duchas.
- Priorizar cerámica en pavimentos.
- Se priorizará sistemas de calefacción y ACS eficientes.
- Se incluirá partida de instalación en baños de portarrollos y toallero para evitar instalaciones posteriores de usuario.

### Balcones y terrazas.

- Estudiar su dimensión ya que es muy importante su mantenimiento y uso adecuado, evitando actividades tales como realizar barbacoas, colocación de piscinas u otras que generan ruidos y molestias.
- Previsión de colocar tendederos de inicio para evitar las instalaciones posteriores del usuario.
- Prohibición de balcones corridos que separen solo mediante barandilla distintas viviendas. Las viviendas deberán estar separadas de tal manera que impida vistas y luces entre vecinos.

### Espacios comunes:

- Puertas de contadores con materiales resistentes para evitar manipulaciones.
- Materiales cerámicos de gran resistencia y fácil mantenimiento, paramentos verticales revestidos de azulejo o similar, que faciliten el mantenimiento y limpieza.
- Evitar en portales y espacios comunes, zonas oscuras o puntos ciegos.

- Colocar espejos en los portales y zonas comunes para visualizar todo el espacio desde el acceso.
- Luminosidad adecuada y suficiente, con sensores de luz automáticos para los portales y zonas comunes.
- La cubierta será accesible para su correcto mantenimiento. En accesos a cubierta, los espacios dispondrán de señalización de riesgos y protección física para evitar los accesos no autorizados.

### **3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS Y CALIDADES MÍNIMAS**

---

#### **3.1 SISTEMAS DE IMPERMEABILIZACIÓN Y CUBIERTAS**

---

##### **SISTEMAS DE IMPERMEABILIZACIÓN**

Se usarán sistemas y materiales impermeabilizantes certificados con disposición de sello AENOR. Los materiales de cazoletas y sumideros serán compatibles con el sistema de impermeabilización, así como las piezas especiales en encuentros y solapes.

Deberán respetarse las condiciones y detalles constructivos del CTE DB HS con especial atención a solapes, juntas de dilatación, alturas mínimas en arranques y encuentros con paramentos verticales, accesos a terrazas etc.

No se admitirán los detalles constructivos donde la impermeabilización del sistema quede garantizada por sellados como sistema único.

Se dispondrán diseños con doble capa/sistema de impermeabilización que garanticen la máxima durabilidad.

En zonas expuestas y en elementos singulares de terrazas y cubiertas (albardillas, antepechos, chimeneas etc) los sistemas de impermeabilización serán reforzados.

El sistema de impermeabilización dispondrá de una garantía mínima de 10 años emitida por el fabricante o el instalador del sistema.

##### **CUBIERTA**

Se instalarán sistemas constructivos que permitan garantizar la correcta ejecución de la unidad de obra con sistemas y productos en disposición de marcado CE o AENOR, Documentos reconocidos CTE etc.

Se evitará el uso de materiales y sistemas que no sean certificados o industrializados en las soluciones constructivas evitando que en fase de obra se requieran procesos de ensayo, validación o acreditación para su ejecución.

Su diseño será según especificaciones de normativa vigente CTE atendiendo especialmente a la limitación de la demanda HE-0, consumo energético HE-1 y Documento Básico HS en lo referente protección contra la humedad y a sus detalles constructivos de ejecución, solapes, puntos especiales y demás indicaciones.

Las cubiertas y sus accesos contarán con aquellos elementos, dispositivos y sistemas de protección que sean precisos para que las labores de inspección y mantenimiento de las mismas se puedan realizar en condiciones de seguridad.

### 3.2 TABIQUERIA INTERIOR

---

En cierres de medianeras con el resto de viviendas o elementos comunes se dispondrán soluciones de sistema mixto, compuesto por sistemas con alma interior de fábrica (masa) y sistemas trasdosados de yeso laminado con aislamiento (absorbente).

En su caso, las mochetas interiores en huecos de carpintería dispondrán de protección perimetral mediante panel fenólico o similar.

La tabiquería interior será mediante sistemas de yeso laminado o fábrica cerámica.

**YESO LAMINADO:** Serán conformes al Manual de Atedy. Las separaciones de montantes serán de 40cms y placas de 13 ó 15mm (no se admiten placas de 10mm). Los materiales y elementos serán del mismo fabricante.

**FÁBRICAS:** Serán conformes al sistema constructivo establecido por el fabricante.

### 3.3 AISLAMIENTOS

---

Los aislamientos térmicos del edificio serán materiales certificados AENOR y dispondrán de sello EUCB para el caso de las lanas minerales. En presupuesto se designarán su valor de conductividad, difusión al aire, espesor y densidad conforme a lo establecido en las exigencias de calidad térmica del edificio.

### 3.4 REVESTIMIENTOS INTERIORES

---

- **PAVIMENTOS:**

En interior de viviendas se instalarán sistemas de alta resistencia al rayado e impacto en pavimentos.

No se admitirán acabados de madera natural en pavimentos interiores ni tratamientos superficiales aplicados en obra sobre los revestimientos.

No se admitirán pavimentos de alta inercia térmica sobre suelos radiantes como la piedra natural, baldosas de hormigón etc.

En los suelos con sistemas de suelo radiante, se priorizará el uso de materiales cerámicos tanto en suelo como en rodapié.

En el resto de la vivienda, fuera de cuartos húmedos, prevalecerá el material cerámico pero se admiten también pavimentos flotantes mediante sistemas laminados conforme a la UNE EN 13329. Se utilizarán en todo caso sistemas compatibles con suelo radiante de calidad AC-5 (Resistencia a la abrasión) e IC-3 (Resistencia al impacto). Los revestimientos de suelos laminados dispondrán de lámina inferior de alta difusión cuando se instalen sobre suelos radiantes.

En el caso de las terrazas y todos aquellos pavimentos para exterior, se emplearán materiales específicos para las condiciones externas, cumpliendo en lo referente a la normativa vigente respecto a resbaladidad y heladidad.

Se admiten materiales cerámicos extrusionados o prensados en seco con una absorción <0,5%. Clasificación según UNE-EN14411 (Bla / Ala).

- **PARAMENTOS:**

En viviendas se colocarán alicatados cerámicos de suelo hasta el falso techo en todo el perímetro de los cuartos húmedos (cocina y baños).

En el resto de estancias del interior de la vivienda, el acabado será liso en color blanco.

- **TECHOS:**

Las viviendas dispondrán de falsos techos de yeso laminado con aislamiento en todas las estancias.

Los sistemas de yeso laminado serán conformes al Manual de Atedy.

### **EN ZONAS COMUNES**

- **PAVIMENTOS:**

En los trasteros y zonas de tránsito peatonal se instalarán sistemas de alta resistencia al rayado e impacto en pavimentos. Se deberá cumplir con la normativa vigente con respecto a la resbaladidad.

- **PARAMENTOS:**

En portales se priorizan sistemas resistentes y durables que permitan un mantenimiento adecuado y sean lavables en las zonas accesibles a los usuarios. Este acabado debe de realizarse de suelo a techo.

### **3.5 CARPINTERIA EXTERIOR**

---

Las ventanas se colocarán en obra conforme a la UNE 85219:16.

La carpintería exterior estará en disposición de marcado CE conforme a la Directiva de Productos de Construcción.

En carpinterías exteriores se priorizarán sistema con dureza superficial y fácil mantenimiento. No se admitirán los acabados tipo anodizado.

En su caso, las mochetas interiores en huecos de carpintería exterior dispondrán de protección perimetral mediante panel fenólico.

No se permite mantener carpinterías exteriores existentes formadas por un solo vidrio.

### 3.6 CARPINTERIA INTERIOR

---

En carpinterías interiores se priorizarán sistema con dureza superficial y fácil mantenimiento. No se admitirán los acabados tipo lacado. Los materiales serán de fácil restitución en mantenimiento y se utilizarán sistemas industrializados o tipo block.

Las puertas de entrada dispondrán de cerradura de seguridad de al menos tres puntos, pernios anti-palanca .

### 3.7 AMUEBLAMIENTO MÍNIMO

---

#### COCINAS

Las características de cocinas de alquiler en Nasuvinsa deberán cumplir con carácter de mínimos las siguientes características:

*Cocina compuesta por encimera de granito nacional e=3cms terminado con copete 4cms. Previsión mínima de huecos de cocina para electrodomésticos con laterales incluidos (frigorífico, horno, lavadora, lavavajillas ). Mobiliario alto y bajo en laminado blanco mate, i/cajones con sistema de frenado y zócalo de aluminio e=15cm . Espesor puertas 19mm. Mobiliario rematado a techo. Mobiliario alto de altura min 70cms. Electrodomésticos incluidos (Vitroceramica 3 fuegos pot 65kw PVP 160euros, Campana extractora tipo decorativa de anchura 90cms inox con válvula antiretorno estanca de triple clapeta con junta de goma e iman (caudal regulable 150min-250 max m3/h con filtro de grasa metálico PVP 230euros, fregadero acero inox (1 pozo) PVP 132euros, y grifo monomando mezclador cromado PVP 75euros. totalmente colocada y conexionada. Incluso adaptadores para electrodomésticos en tomas de desagüe de aparatos. El diseño no contemplará huecos en planta mayores de 20cms en muebles altos y bajos. Al menos un módulo del frente de cocina dispondrá de cajones en el mobiliario bajo. Totalmente terminada y conexionada.*

Las cocinas se entregan sin electrodomésticos, solo campana tipo decorativa, vitrocerámica y fregadera.

No se admiten campanas empotradas, ni el uso de filtros de papel o similares.

#### MAMPARAS

Deberá preverse en proyecto las mamparas en duchas, si no las hubiera o estuvieran deterioradas.

Los vidrios serán de seguridad y resistentes al impacto según normativa de seguridad contra el riesgo de impacto.

### 3.8 SISTEMA CALEFACCIÓN VIVIENDAS

---

Se priorizará sistemas de calefacción y ACS de alta eficiencia energética, evitando en la medida de lo posible el uso de combustibles fósiles.

El cronotermostato de vivienda será único y de sencilla configuración para el usuario y se situará en la estancia de mayor carga térmica

### 3.9 BUZONES

---

En cuanto a su altura y diseño se cumplirá la normativa postal sectorial así como el CTE DB SUA en cuanto a alturas máximas.

### 3.10 ASCENSORES

---

En suelos se priorizará materiales durables tipo granito evitando las gomas o maderas.

Se priorizará la existencia de un zócalo perimetral resistente en zonas bajas con riesgo de impacto.

Dicho ascensor cumplirá en la medida de lo posible, las condiciones de *ascensor accesible* para uso vivienda y usuarios de silla de ruedas y personas con discapacidad conforme al CTE DB SUA. UNE EN 81-70:2004: Dimensiones mínimas de cabina (1,10x1,40 o 1,40x1,40).

## 4. SEGUROS

---

Los edificios dispondrán de seguro voluntario **trienal** conforme a lo regulado por la L.O.E. (Ley de Ordenación de la Edificación) para cubiertas y fachadas por lo que las soluciones técnicas de materiales y sistemas serán validadas por el OCT conforme al CTE y objeto de aseguramiento.

En su caso, los edificios dispondrán de seguro obligatorio **decenal** conforme a lo regulado por la L.O.E. (Ley de Ordenación de la Edificación) para estructura por lo que las soluciones técnicas de materiales y sistemas serán validadas por el OCT conforme al CTE y objeto de aseguramiento.

Los informes de riesgos de la OCT y las pólizas del aseguramiento decenal y trienal se incorporarán a la documentación del Libro del edificio en el apartado de seguros del edificio

## 5. CONTROL DE CALIDAD

---

Las obras dispondrán de un Plan de control de calidad desarrolladas de manera completa conforme al CTE. El control de calidad de la obra desarrollará los siguientes aspectos:

- Control de recepción de productos y sistemas (documental y ensayos)
- Control de ejecución de obra e inspecciones previstas.
- Control de la obra terminada y pruebas de servicio

Establecer los documentos, certificados, distintivos y sellos de los productos, equipos y sistemas previstos en el proyecto señalando las condiciones de suministro, garantías de calidad y control de calidad que deba realizarse.

El plan de control de calidad completo de toda la obra será parte del proyecto como anexo específico. El Plan de control de calidad se incorporará al presupuesto general del proyecto en capítulo independiente.

La documentación del Plan de control de calidad relativa a la recepción de productos y sistemas y control de la obra terminada se incorporará como anexo documental al LIBRO DEL EDIFICIO.

## 6. PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

---

El estudio de seguridad y salud se redactará conforme al RD1627/97 y normativa de PRL de aplicación debiendo desarrollar las medidas de seguridad y salud previstas en fase de **ejecución de las obras y de mantenimiento del edificio**.

Dispondrá de un presupuesto de desarrollo específico de las medidas de prevención a desarrollar durante la obra y durante la fase de uso y mantenimiento de manera que durante la fase de explotación puedan realizarse las inspecciones y mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad y salud. Las medidas previstas en el proyecto se redactarán observando los principios de la acción preventiva art15 ley 31/95 y se contemplarán en el presupuesto general de la obra (protecciones, puntos de anclaje, líneas de vida, señalética de