

**MEMORIA TECNICA  
REFORMAR CASA 1º F  
VIVIENDAS LA TERCERA EDAD  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR GRANADA**



DIONISIO RIVAS JIMENEZ  
ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL  
SERVICIO DE ARQUITECTURA

MAYO 2016





## MEMORIA VALORADA

**Actuación:** Reforma de cuarto de baño, cocina y demolición de chimenea en vivienda. 1º F (residencia de viviendas en tercera edad)

### 1. OBJETO

Por encargo del concejal de mantenimiento D<sup>a</sup>. M<sup>o</sup> Carmen Reinoso Herrero se me solicita preparar una memoria valorada para Reforma interior parcial de vivienda consistente en la renovación completa de cuarto de baño y cocina, demolición de chimenea existente en salón y pintado general de la vivienda.

### 2. DESCRIPCION DE LAS OBRAS

La presente memoria técnica es definir y describir las obras de reforma interior a ejecutar en una vivienda ubicada en la planta primera, puerta F (1ºF) de la Residencia de Personas Mayores de Almuñecar, de titularidad municipal, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad, funcionalidad y estado de conservación de la misma.

Las obras consisten fundamentalmente en la renovación integral del cuarto de baño y la cocina, la demolición de una chimenea existente en el salón, la reposición de los acabados afectados por dicha demolición y el pintado interior completo de la vivienda

### 3. DESCRIPCION DE LA REFORMA

#### 3.1 Demoliciones y desmontajes

- Retirada completa de azulejos de paredes y solerías existentes en cuarto de baño y cocina.
- Desmontaje y retirada de sanitarios, grifería y mobiliario existentes en baño y cocina.
- Demolición completa de chimenea existente en el salón, además se demolerá otra chimenea en la casa 5ªA, incluyendo:
  - Cuerpo de obra de la chimenea.
  - Conducto visible si existiera.
- Retirada de escombros y gestión conforme a normativa vigente.

#### 3.2 Instalaciones

##### 3.2.1 Fontanería y saneamiento

- Ejecución de nuevas instalaciones de fontanería para baño y cocina, adaptadas a la nueva distribución y nuevos aparatos.
- Sustitución de desagües necesarios hasta su conexión con la red existente.
- Instalación conforme a normativa vigente.





### 3.2.2 Electricidad

- Adecuación puntual de la instalación eléctrica en baño, cocina y salón:
  - Nuevos puntos de luz y enchufes según necesidades.
  - Adecuación a normativa de zonas húmedas.

### 3.3 Albañilería y acabados

#### Cuarto de baño y cocina:

- Colocación de nuevos revestimientos cerámicos en paramentos verticales.
- Colocación de nueva solería cerámica antideslizante.
- Adecuación de paramentos y regularización previa a la colocación de acabados.

#### Salón (zona de chimenea):

- Reparación y regularización de paramentos verticales y horizontales una vez demolida la chimenea.
- Reposición de revestimientos y solería afectados por la demolición.

### 3.4 Aparatos sanitarios y equipamiento

- Instalación de nuevos sanitarios en el cuarto de baño:
  - Inodoro.
  - Lavabo.
  - Plato de ducha o bañera.
- Instalación de grifería nueva.

## 4. SEGURIDAD Y SALUD

Por la naturaleza y alcance de las obras, se adoptarán las medidas básicas de seguridad:

- Protección de zonas comunes del edificio.
- Uso de EPIs por parte de los operarios.
- Correcta señalización de la obra.
- Gestión adecuada de escombros.

## 5. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo estimado de ejecución de las obras será de 45 días.



## 6. CONSIDERACIONES FINALES

Las obras descritas no afectan a la estructura del edificio, ni modifican su uso, ni las condiciones de seguridad estructural. Se trata de una reforma interior destinada a mejorar la funcionalidad, accesibilidad y estado general de la vivienda.

## 7. FOTOGRAFÍAS





## 8. PRESUPUESTO

### 1.1. Presupuesto y medición:

CONCEPTO			PRECIO
<b>DEMOLICIONES</b>			<b>1.934,92 €</b>
Retirada de azulejos de cocina y baño	50,50 m2	10€/m2	505,00 €
Retirada de suelo cocina y baño	13,12 m2	9€/m2	118,08 €
Retirada de falsos techos cocina y baño	13,12 m2	7€/m2	91,84 €
Retirada de sanitarios de baño y cocina	1 ud	120 €	120,00 €
Demolición de chimenea (retirada de escombros a vertedero)	2 ud	550 €	1.100,00 €
<b>ALBAÑILERIA</b>			<b>4.293,70 €</b>
Enfoscado y repaso de paredes para alicatar, dejándolo maestreado listo para alicatar	50,50 m2	12 €/m2	606,00 €
M2 alicatado de baño y cocina, totalmente terminado y fraguado. ( azulejos y cementos colas aportado por el Ayuntamiento)	50,50 m2	45 €/m2	2.272,50 €
Maestreado de suelo de baño y cocina para solar.	13,12 m2	15 €/m2	196,80 €
Solado con material cerámico totalmente terminado, (solería aportada por el Ayuntamiento)	13,12 m2	40 €/m2	524,80 €
Remates de repasos de Chimenea( tapado de hueco de chimenea, remates de solería y de revestimientos)	2 ud	150 €	300 €
Falso techo desmontable para registro de instalaciones en cocina y baño	13,12 m2	30 €/m2	393,60 €
<b>INSTALACIONES Y LUMINARIAS</b>			<b>1.165 €</b>
Instalación y modificación de instalaciones de fontanería y saneamiento de cocina y baño	1 ud	225 €/ud	225 €
Instalación y modificaciones de baño y cocina de electricidad	1 ud	175 €/ud	175 €
Instalación de sanitarios y grifería aportados por la propiedad	1 ud	180 €	180 €
Instalación de mecanismos nuevos serie económica en cocina, baño, salón y dormitorio	1 ud	425 €	425 €
Instalación de luminarias empotradas led en cocina y baño ( 4 luminarias led)	4 ud	40 €/ud	160€
<b>TOTAL PEM</b>			<b>7.393,62 €</b>
IVA 21%			1.552,66 €
<b>TOTAL LICITACIÓN</b>			<b>8.946,28 €</b>

Almuñécar 13 de mayo del 2026  
 Dionisio Rivas Jimenez  
 Arquitecto Técnico municipal

