

# MEMORIA VALORADA

## PARA LA REHABILITACIÓN DEL LOCAL SOCIAL DE A LADRELA, XERMADE (LUGO)

## 1. DATOS GENERALES

### OBJETO

Se redacta la presente memoria valorada para describir y cuantificar la ejecución de los trabajos necesarios para la rehabilitación del local social de la Asociación Vecinal de O Piñeiro ubicado en A Ladrela perteneciente al municipio lucense de Xermade.

### PROMOTOR

La redacción del presente documento se realiza por encargo de **Concello de Xermade** con C.I.F.: P2702100E y domicilio social en Praza do Concello, s/n, Xermade (Lugo).

### AUTORÍA DEL PROYECTO

El presente documento está redactado por D. Rafael Otero Mato, arquitecto incorporado al Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia como colegiado habilitado nº 2355, con NIF 33.311.763N y domicilio profesional en Nicomedes Pastor Díaz, 3-ent. A en la ciudad de Lugo.

### DATOS Y DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

Las obras que a continuación se describen se llevarán a cabo en el edificio aislado situado en Lg. A Ladrela, 4 en la parroquia de Piñeiro, Xermade (Lugo). Se trata de una antigua construcción con muros de piedra de planta rectangular y cubierta a 2 aguas destinada a local social de los vecinos de la zona.

### PROGRAMA DE NECESIDADES

Actualmente los muros de la edificación tienen graves problemas de estabilidad a causa de la tensión que ejerce la cubierta sobre ellos lo que está provocando que los cerramientos presenten un acusado desplome en su parte superior. Este problema se está agravando debido a la falta de estabilidad del muro sur ya que las filtraciones de agua y purines procedentes

de la parcela contigua en la base de este elemento, están acentuando la debilidad del mismo.

Interiormente el local presenta importantes carencias de confort térmico debido principalmente al deficiente aislamiento de las carpinterías (puerta y ventanas) que provocan condensaciones y filtraciones del aire exterior.



## 2. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR

Con el fin de llevar una actuación “proporcionada” al valor que tiene la construcción, se plantea una importante intervención de conservación aprovechando al máximo los elementos constructivos existentes.

La primera intervención será la ejecución del recalce perimetral de todos los muros, especialmente el muro sur, mediante la ejecución de una viga de cimentación bajo este cerramiento pétreo. Esta cimentación de apoyo hará las funciones de acera y se realizará en bataches de unos 3 metros para no comprometer la estabilidad de las paredes.

Se pretende conservar la estructura de madera existente para lo cual se plantea la ejecución de un apeo realizado con perfiles metálicos sobre los que descansará el entramado de madera, de tal manera que no transmita esfuerzos sobre los muros de piedra en lo que actualmente se apoya.

Esta nueva estructura de apoyo estará compuesta por una serie de pilares HEB-140 situados en la cara interior de los muros longitudinales y se coronarán con sendos perfiles IPE-180 que situarán en la coronación de los muros y sobre ellos descansará la estructura de madera mediante uniones metálicas que garantizarán la estabilidad de la cubierta.

Los pilares se revestirán con tabiques de cartón-yeso tipo “Pladur” generando unos machones que se repetirán en todos los paños existentes entre ventanas. El perfil de coronación quedará visto, enfatizando así la solución constructiva propuesta.

Al fondo del local se ejecutarán dos nuevas estancias independientes: un aseo adaptado y un espacio con cocina y almacén. Estas obras implican a su vez trabajos de fontanería y electricidad.

Finalmente se propone la limpieza de los muros de piedra para su posterior encintado con mortero de cal.

## 3. PRESUPUESTO Y PLAZO DE EJECUCIÓN

El presupuesto de ejecución material de las obras anteriormente descritas, asciende a la cantidad de **TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCO EUROS** (36.805€) que, añadiendo los gastos generales, el beneficio

industrial y el IVA correspondiente, suman un **presupuesto de contrata de 48.177,75 €.**

Finalmente a esta cantidad habrá que añadirle el coste de los honorarios de los técnicos redactores/directores del proyecto y obra aquí descrita, con lo que el presupuesto general de la obra proyectada ascenderá a la cantidad de **CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS** (54.893,25€).

En el siguiente cuadro se desglosa el resumen del presupuesto general.

Y para que así conste a los efectos oportunos , suscribo la presente, en Lugo a 11 de octubre de 2023:

Fdo. **RAFAEL OTERO MATO**  
arquitecto 2355 COAG

# presupuesto

## mediciones y presupuesto

DESCRIPCION	CANTIDAD	PRECIO
<b>DEMOLICIÓN FALSO TECHO</b> Demolición de falso techo registrable situado a una altura menor de 4 m, con medios manuales, i/ estructura metálica de sujeción, y carga manual sobre camión o contenedor.	1	545,00 €
<b>CIMENTACIÓN</b> Picado de pavimento existente para la ejecución de 10 zapatas de hormigón armado de 50x50x30 cm., incluso chapa metálica (300x300x12 mm.) de arranque de pilares de acero, con retirada de escombros a vertedero y reposición de pavimento	1	2.775,00 €
<b>RECALCE MURO MAMPOSTERÍA</b> Recalce de muro perimetral mediante la ejecución de zuncho de hormigón armado por debajo del muro de mampostería existente, realizada por bataches, en fases sucesivas, con hormigón HA-25/F/20/XC2 . Incluso excavación	1	4.980,00 €
<b>PERFILES ACERO HEB-140</b> Suministro y colocación de 10 pilares metálicos HEB-140 de 4 m. de altura soldados a chapas de cimentación.	1	5.815,00 €
<b>PERFILES IPE-180</b> Suministro y colocación de 2 vigas metálicas IPE-180 de 16 m. de longitud, soldadas a pilares metálicos.	1	5.275,00 €
<b>FIJACIÓN ESTRUCTURA DE MADERA</b> Ejecución de unión de estructura de madera de cubierta existentes a vigas metálicas mediante cartelas soldada a perfil con pernos pasantes.	1	970,00 €
<b>TABIQUES PLADUR REVESTIMIENTO PILARES</b> Ejecución de trasdosados puntuales para revestimiento de pilares metálicos con tabiques de cartón-yeso, incluso lijado y pintado.	1	1.850,00 €
<b>ALBAÑILERÍA</b> Construcción de aseo y cocina/almacén con una superficie total de 15 m <sup>2</sup> en planta ejecutados con ladrillo cerámico de 8 cm. de espesor, enfoscado y enlucido por su cara exterior y alicatado por el interior, i/ puertas de paso, aparatos sanitarios (lavabo e inodoro) y fregadero.	1	5.400,00 €
<b>LIMPIEZA Y ENCINTADO DE MUROS MAMPOSTERÍA</b> Limpieza de muros de piedra para posterior encintado con mortero de cal.	1	3.870,00 €

<b>CANALÓN ZINC</b>	<b>1</b>	<b>870,00 €</b>
Canalón circular de zincitanio, natural, de desarrollo 280 mm, 0,65 mm de espesor y recorte de baquetón, para recogida de aguas pluviales. Replanteo del recorrido del canalón y de la situación de los elementos de sujeción, fijación del material auxiliar para montaje y sujeción a la obra. Montaje, conexionado y comprobación de su correcto funcionamiento.		
<b>BAJANTE ZINC</b>	<b>1</b>	<b>190,00 €</b>
Tubo bajante circular de zincitanio natural, electrosoldado por alta frecuencia, de Ø 80 mm, espesor 0,65 mm., incluso montaje, conexionado y comprobación de su correcto funcionamiento.		
<b>INSTALACIÓN ELECTRICIDAD</b>	<b>1</b>	<b>1.480,00 €</b>
Partida alzada para modificación de instalación eléctrica: luminarias suspendidas de cubierta e instalación completa para un baño y una cocina.		
<b>INSTALACIÓN FONTANERÍA</b>	<b>1</b>	<b>2.785,00 €</b>
Partida alzada para instalación de fontanería de cuarto de baño compuesto por lavabo e inodoro y cocina (fregadero) Incluye el suministro e instalación de una fosa séptica estanca de al menos 1.000 l.		
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>		<b>36.805,00 €</b>
Gastos generales (13%)		4.784,65 €
Beneficio industrial (6%)		2.208,30 €
<hr/>		
SUMA		43.797,95 €
IVA (10%)		4.379,80 €
<hr/>		
<b>[1] TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>		<b>48.177,75 €</b>
<b>HONORARIOS ARQUITECTO</b>		
Redacción proyecto		2.300,00 €
Dirección de obra		1.300,00 €
<hr/>		
SUMA		3.600,00 €
IVA (21%)		756,00 €
<hr/>		
<b>[2] TOTAL honorarios Arquitecto</b>		<b>4.356,00 €</b>
<b>HONORARIOS APAREJADOR</b>		
Dirección de ejecución		1.300,00 €
Coordinación de seguridad		650,00 €
<hr/>		
SUMA		1.950,00 €
IVA (21%)		409,50 €
<hr/>		
<b>[3] TOTAL honorarios Aparejador</b>		<b>2.359,50 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL [1+2+3]</b>		<b>54.893,25€</b>