



*Álvarez & Asociados*

C/ Sancho El Mayor, Nº 8 Bajo  
26.007 Logroño  
Tel.: 941 25 47 28  
oficina@alvarezasociados.com

**MEMORIA CON RELACIÓN VALORADA DE  
RECONSTRUCCIÓN INTERIOR DE LOCAL**

**En calle Vitoria 25 Bajo. Logroño (La Rioja)**

**PROMOTOR: URBAÑA S.L.  
REALIZADO POR: PEDRO ÁLVAREZ MARTÍNEZ  
GRADUADO EN INGENIERÍA. COLEGIADO Nº 724 - LA RIOJA  
INGENIERO EUROPEO (*EUR ING*) ACREDITACIÓN 28.079.  
FECHA: JUNIO 2023**

## INDICE

<b>Memoria .....</b>	<b>3</b>
1.- Encargo del proyecto .....	4
2.- Objeto del proyecto y antecedentes .....	4
3.- Legislación aplicable .....	4
4.- Superficies.....	5
5.- Descripción de las obras a realizar.....	6
6.- Plazo de ejecución de las obras .....	6
7.- Personal previsto .....	6
8.- Clasificación contratista .....	6
9.- Procedimiento de adjudicación .....	6
10.- Condiciones urbanísticas .....	6
11.- Conclusión .....	7
 <b>Presupuesto .....</b>	 <b>8</b>
<b>Anexo de planos</b>	

Álvarez & Asociados

C/ Sancho El Mayor, Nº 8 Bajo  
26.007 Logroño  
Tel.: 941.25.47.28  
Fax: 941.51.27.21  
oficina@alvarezasociados.com

## MEMORIA CON RELACIÓN VALORADA DE RECONSTRUCCIÓN INTERIOR DE LOCAL

Calle Vitoria nº 25 Bajo. Logroño (La Rioja)

---

PROMOTOR: URBAÑA S.L.

---

PEDRO ÁLVAREZ MARTÍNEZ  
COLEGIADO Nº 724 DE C.O.I.T.I. LA RIOJA  
INGENIERO EUROPEO (*EUR ING*) ACREDITACIÓN 28.079

---

### MEMORIA

#### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La presente solicitud se redacta por encargo del promotor *Urbaña S.L.*, con C.I.F.: B26015271, y domicilio fiscal en calle Vitoria Nº 25 bajo del término municipal de Logroño (La Rioja); con el objeto de realizar una reconstrucción interior de la sala de fiesta Bella Época sita en calle Vitoria Nº25 , Bajo, Logroño, tras sufrir un incendio y verse afectados todos los elementos superficiales y revestimientos interiores y la parte exterior afectada, pero no su estructura, tampoco se pretende modificar la distribución existente del local.

#### 2. OBJETO DE LA MEMORIA

La finalidad del presente documento es la descripción de las actuaciones a realizar para la reconstrucción del interior y sus revestimientos afectados por el incendio, para volver a conseguir el estado previo a éste.

En este punto se recalca que tras el incendio sólo se vio afectada la parte de revestimiento interior de todo el local, destacando que estructuralmente no sufrió ningún daño, gracias precisamente a los revestimientos existentes.

Es por ello que al referirnos a reconstrucción nos referimos a una reconstrucción interior en todos sus aspectos estéticos afectados por el incendio. No se pretende realizar ninguna modificación ni cambio en la distribución existente, meramente devolver al local la imagen interior que tenía antes del incendio.

### 3. **ESTADO ACTUAL**

El local se encuentra inhabilitado tras verse afectado por un pequeño incendio que fue más aparatoso de lo que parece, ya que en las fotografías que se muestran a continuación se observa el interior del local afectado en su totalidad, pero se destaca que solo se vio afectado los revestimientos interiores y el fuego no llego a condicionar la estructura en ningún momento.

A continuación, se muestra una serie de fotografías en las que se aprecia su necesidad de reconstrucción.





#### 4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Se trata de la reconstrucción interior de un local ya existente con licencia en vigor y sin intención de ser modificada, la reconstrucción se realizará con los materiales similares a los existentes o incluso de mejor calidad, además no se pretende modificar la distribución existente, ni la estructura, así como tampoco modificar ni abrir huecos en fachada, por lo que cumple con la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Logroño.

#### 5. LEGISLACIÓN APLICABLE.

En general, para la confección del presente Proyecto se han tenido en cuenta los siguientes documentos:

- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

- REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y sus documentos básicos.
- Ley 31/1995 de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.
- RD. 486/1997 de 14 de abril por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- RD. 1627 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Instrucción de Hormigón Estructural (E.H.E.), aprobada según R.D. 2.661/1.998 de 11 de diciembre.
- Normas MV-101 a MV-109 aprobadas según Decreto 1.851/1.967
- Plan General Municipal de Logroño
- Normas UNE
- Recomendaciones UNESA

## 6. **SUPERFICIES.**

El local cuenta actualmente con una superficie construida aproximada de 532 m<sup>2</sup> distribuida en planta baja y 425 m<sup>2</sup> aproximados de superficial útil.

## 7. **RESUMEN DE LA OBRA.**

La reconstrucción de los elementos afectados se basa en una reforma interior de todos los revestimientos del local que han sido calcinados o se han visto afectados por el incendio, por lo que se pretende realizar una reconstrucción casi completa de todo el interior.

Las actuaciones a realizar son las siguientes, la reconstrucción de todos los elementos de revestimiento de suelos, paredes, fachada y baños, así como la sustitución de todas las puertas, pintar todo el local, revestir todos los techos acústicamente y sustituir los elementos de fontanería necesarios.

No se pretende modificar la distribución existente para mantener la licencia actual.

No se interviene en los elementos estructurales del suelo, techo o pilares.

Todos los elementos y materiales a implantar serán acorde a normativa reglamentaria de obligado cumplimiento para este tipo de locales, todo ello deberá ser supervisado por la dirección facultativa.

Las superficies de la obra se refieren siempre a los existentes, por lo que no se cree necesario hacer un desglosado de éstos al referirnos a una reforma interior de reconstrucción acorde a la distribución actual.

## 8. **PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

Se estima como suficiente el plazo de **16 meses.**

9. **PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.**

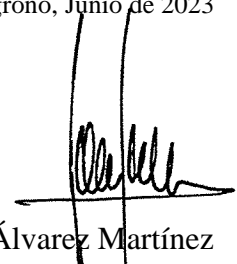
El presupuesto de ejecución material de las obras, sin IVA, es inferior a 1.000.000,00 euros, por tanto, el procedimiento de adjudicación será *negociado sin publicidad*.

10. **CONCLUSIÓN**

Con todo lo anteriormente expuesto creemos haber descrito el objeto de esta solicitud.

No obstante, si las autoridades competentes lo considerasen oportuno, quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración o consulta.

Logroño, Junio de 2023



Fdo: Pedro Álvarez Martínez  
Grad. Ing. T. Industrial Colegiado N° 724  
Ingeniero Europeo (EUR ING)  
Acreditación N° 28.079

Álvarez & Asociados

C/ Sancho El Mayor, N° 8 Bajo  
26.007 Logroño  
Tel.: 941.25.47.28  
Fax: 941.51.27.21  
oficina@alvarezasociados.com

---

**MEMORIA CON RELACIÓN VALORADA DE  
RECONSTRUCCIÓN INTERIOR DE LOCAL  
Calle Vitoria nº 25 Bajo. Logroño (La Rioja)**

---

**PROMOTOR: URBAÑA S.L.**

---

**PEDRO ÁLVAREZ MARTÍNEZ  
COLEGIADO Nº 724 DE C.O.I.T.I. LA RIOJA  
INGENIERO EUROPEO (EUR ING) ACREDITACIÓN 28.079**

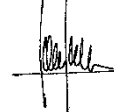
---

**MEDICIONES Y PRESUPUESTO**

En este último apartado del proyecto aparecen descritas, desglosadas, medidas y valoradas todas las unidades de ejecución que lo componen. Por razones evidentes, este presupuesto está efectuado sobre mediciones teóricas, correspondiendo a la Dirección Facultativa la certificación de todas las cantidades finales medidas en obra.

Según lo expuesto, el presupuesto de ejecución material del presente proyecto asciende a la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EUROS (181.971,00 €)** IVA no incluido.

Logroño, Junio de 2023



Fdo: Pedro Álvarez Martínez  
Ingeniero T. Industrial Colegiado Nº 724  
Ingeniero Europeo (EUR ING)  
Acreditación Nº 28.079



# MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
--------	-------------	----------	--------	---------

## CAPÍTULO C01 PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

### D19DD003K m<sup>2</sup> SOLADO DE GRES C3

m<sup>2</sup>. Solado de baldosa de gres (precio del material 60 euros/m<sup>2</sup>), en formato comercial, para interiores (resistencia al deslizamiento Rd s/ UNE-ENV 12633 para: a) zonas secas, CLASE 1 para pendientes menores al 6% y CLASE 2 para pendientes superiores al 6% y escaleras, b) zonas húmedas, CLASE 2 para pendientes menores al 6% y CLASE 3 para pendientes superiores al 6% y escaleras y piscinas), recibido con cemento cola Weber.col classic blanco, sobre base de mortero de cemento y arena de río 1/6 (incluido), i/piezas especiales, ejecución de cortes, rejuntado con mortero decorativo Weber col junta fina (< 3mm) y limpieza, s/ CTE BD SU y NTE-RSB-7.

SUELOS

---

467,00	84,56	39.489,52
--------	-------	-----------

### E0402 m2 ENFOSCADO MAESTREADO Y ALICATADO

m2. Enfoscado maestreado de 1,5 cms. de espesor en toda su superficie, con mortero de cemento M-40 elaborado con cemento CEM II/A-P 32,5 UNE 80303/6 y arena de río en dosificación 1/6, en superficies verticales con maestras cada metro, como base de soporte de alicatados, i/preparación y humedecido de soporte. Alicatado con azulejo de gres porcelánico rectificado, en azulejos de 30x59 cm., a determinar por la dirección facultativa, y con PVP. máximo de 30 €/m2 Recibido con adhesivo C1 s/n EN-12004 Cleintex Porcelanico, sin incluir enfoscado de mortero, i/p.p. de cortes, ingletes, piezas especiales, rejuntado con lechada de cemento blanco BL-V 22,5 y limpieza, s/NTE-RPA-3, medido deduciendo huecos superiores a 1 m2.

PAREDES INT Y FACHADA

---

950,00	50,24	47.728,00
--------	-------	-----------

---

<b>TOTAL CAPÍTULO .....</b>		<b>87.213,00</b>
-----------------------------	--	------------------

# MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
--------	-------------	----------	--------	---------

## CAPÍTULO C02 CARPINTERÍA

### D20CA210 M2 PUERTA PASO LISA PINO VALSAIN

M2. Puerta paso hoja lisa pino Valsaín canteada de 35 mm. de grueso, y cerco de pino Valsaín de 7x5 cm., con tapajuntas de pino Valsaín de 7x1,5 cm., lacada en blanco, i/herrajes de colgar y de seguridad latonados.

11	0,80	2,10	18,48
1	1,00	2,10	2,10

---

20,58	116,84	2.404,57
-------	--------	----------

### D23AD068 ud PUERTA BATIENTE CORTAFUEGO ROPER 2 H EI2 120 C5 DE 2000x2070

ud. Puerta batiente cortafuego ROPER, EI2 120 C5 de 2 hojas y medidas exteriores 20400x2070 mm. Marco en chapa de acero de espesor entre 2,00 mm de acuerdo con las normas UNE – EN 10142 y UNE – EN 10143. La hoja está fabricada en chapa de acero galvanizado y prelacada en blanco RAL 9010, de espesor 1 mm, con refuerzo perimetral interno en lámina de acero de espesor 2,5 mm y junta intumescente de elevada dilatación pegada en todo el perímetro del marco excepto en la parte inferior. Pivote de seguridad entre bisagras anti-deformación por calor y antidesarme. Material aislante interior de lana de Roca 165 kg/m<sup>3</sup>. Bisagras sin muelle fabricadas en acero galvanizado con marcado CE según norma UNE-EN 1935 conforme con el CTE. Las manillas a doble cara sin bombillo negras y la cerradura cortafuegos es reversible con doble enclavamiento y resbalón de cierre. No se incluye en el precio el recibido en obra de la puerta.

---

5,00	1.810,74	9.053,70
------	----------	----------

---

**TOTAL CAPÍTULO ..... 19.098,00**

# MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
--------	-------------	----------	--------	---------

## CAPÍTULO C3 PINTURAS

**D35AC010 M2 PINTURA PLÁSTICA BLANCA**

M2. Pintura plástica blanca lisa PROCOLOR mix o similar en paramentos verticales y horizontales, lavable dos manos, lijado y emplastecido.

1.540,00	6,66	10.256,40
----------	------	-----------

**TOTAL CAPÍTULO ..... 10.826,00**

# MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
--------	-------------	----------	--------	---------

## CAPÍTULO C04 TECHOS

**E0297 m2 AISLAMIENTO ACUSTICO TECHO**

M2. Techo continuo formado por doble placa N-15 mm. de espesor y lámina de elastómero entre ambas, descolgando 20 cms. en total mediante elementos antivibraciones (silent-blocks) del forjado, y p.p. de perfilería perimetral y de techo continuo de acero galvanizado, incluso suministro y colocación de manta de fibra de vidrio de 80 mm. sobre la doble placa, y lámina previa de elastómero fijada al forjado. MEDIDO A CINTA CORRIDA SIN DEDUCCION DE HUECOS EN TODA LA SUPERFICIE DE TECHO DEL LOCAL EN P.BAJA

674,00	77,49	52.228,26
--------	-------	-----------

<b>TOTAL CAPÍTULO .....</b>	<b>50.400,00</b>
-----------------------------	------------------

# MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
--------	-------------	----------	--------	---------

## CAPÍTULO C5 INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

### D25AP002 Ud CONTADOR DE AGUA FRÍA DE 3/4"

Ud. Suministro e instalación de contador de agua fría de 3/4" en armario o centralización, incluso p.p. de llaves de esfera, grifo de prueba de latón rosca de 1/2", válvula antirretorno y piezas especiales, totalmente montado y en perfecto funcionamiento, según CTE/ DB-HS 4 suministro de agua.

1,00	163,81	163,81
------	--------	--------

### D25RW003 Ud PUNTO DE CONSUMO F-C LAVABO

Ud. Instalación de fontanería para un lavabo, realizada con tuberías de polietileno reticulado Uponor Wirsbo-PEX (método Engel) para las red de agua fría y caliente, utilizando el sistema Uponor Quick&Easy de derivaciones por tes, con tubería de PVC serie C de diámetro 32 mm. para la red de desagüe y con sifón individual, totalmente terminada según CTE/ DB-HS 4 suministro de agua, sin incluir los aparatos sanitarios ni grifería.

10,00	65,91	659,10
-------	-------	--------

### D25RW005 Ud PUNTO DE CONSUMO FRÍA INODORO

Ud. Instalación de fontanería para un inodoro, realizada con tubería de polietileno reticulado Uponor Wirsbo-PEX (método Engel) para las red de agua fría, utilizando el sistema Uponor Quick&Easy de derivaciones por tes, incluso p.p. de bajante de PVC de diámetro 110 mm. y manguetón de enlace para el inodoro, totalmente terminada según CTE/ DB-HS 4 suministro de agua, sin incluir los aparatos sanitarios ni grifería.

10,00	39,30	393,00
-------	-------	--------

### D25RW007 Ud PUNTO DE CONSUMO F-C FREGADERO

Ud. Instalación de fontanería para un fregadero, realizada con tuberías de polietileno reticulado Uponor Wirsbo-PEX (método Engel) para las red de agua fría y caliente, utilizando el sistema Uponor Quick&Easy de derivaciones por tes, con tubería de PVC serie C de diámetro 50 mm. para la red de desagüe y con sifón individual, totalmente terminada según CTE/ DB-HS 4 suministro de agua, sin incluir los fregadero ni grifería.

10,00	81,12	811,20
-------	-------	--------

### D25RW009 Ud PUNTO DE CONSUMO F-C LAVAPLATOS

Ud. Instalación de fontanería para un lavaplatos, realizada con tuberías de polietileno reticulado Uponor Wirsbo-PEX (método Engel) para las red de agua fría y caliente, utilizando el sistema Uponor Quick&Easy de derivaciones por tes, con tubería de PVC serie C de diámetro 50 mm. para la red de desagüe, totalmente terminada según CTE/ DB-HS 4 suministro de agua, sin incluir grifería.

4,00	48,31	193,24
------	-------	--------

### D26FD005 Ud LAV. GIRALDA 56X48 BL. GRIF. MONOD.

Ud. Lavabo de Roca modelo Giralda de 56x48 cm. con pedestal en blanco, con grifería de Roca modelo Monodín cromada, válvula de desagüe de 32 mm., llave de escuadra de 1/2" cromada, sifón individual PVC 40 mm. y latiguillo flexible de 20 cm., totalmente instalado.

10,00	324,80	3.248,00
-------	--------	----------

### D26LD001 Ud INODORO VICTORIA T. BAJO BLANCO

Ud. Inodoro de Roca modelo Victoria de tanque bajo en blanco, con asiento pintado en blanco y mecanismos, llave de escuadra 1/2" cromada, latiguillo flexible de 20 cm., empalme simple PVC de 110 mm., totalmente instalado.

6,00	297,34	1.784,04
------	--------	----------

### D26NA001 Ud URINARIO URITO CON FLUXOR

Ud. Urinario de Roca modelo Urito o similar con Fluxor modelo 12 ó similar, totalmente instalado.

3,00	127,82	383,46
------	--------	--------

# MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Código	Descripción	Cantidad	Precio	Importe
<b>D26WN050</b>	<b>Ud BARRA DE APOYO MURAL ABATIBLE</b> Ud. Barra de apoyo mural abatible provista de porta-papel higiénico, para lavabo ó WC de 86 cm. modelo Prestobar 170 fabricada en nylon fundido con alma de aluminio de 35 mm. de diámetro exterior en color blanco, instalada.	2		
		2,00		
		2,00	465,87	931,74
<b>D26PD401</b>	<b>Ud FREGADERO ACERO 1 SENO+ESCURRID.</b> Ud. Fregadero de acero inoxidable modelo J-351 de Roca de un seno con escurridor de 80x50 cm., con grifería monomando de Roca modelo monodín o similar, para encimera con válvula desagüe 32 mm., sifón individual PVC 40 mm., llave de escuadra 1/2" cromada y latiguillo flexible 20 cm., totalmente instalado.			
		4,00	374,59	1.498,36
<b>E0708</b>	<b>UD PEQUEÑA EVACUACION SERVICIOS BARRA</b> Ud. Instalación de evacuación de saneamiento residual en servicios de barra, fregadero, lavavajilla, cafetera y 2 máquinas de hielo. Realizada en tubería de PVC de 40-50 mm. serie C de Saenger color gris, UNE 53.114 ISO-dis-3633 para evacuación interior de aguas residuales, i/codos, tes, y demás accesorios, con p/p de tubería d=110 mm de evacuación directa a bajante más próxima, totalmente instalada y funcionando.	5		
		5,00		
		5,00	60,94	304,70
<b>E0712</b>	<b>MI TUBERÍA ABAST. PE DN25 mm.</b> Ml. Tubería de polietileno sanitario, de 25 mm. (1") de diámetro nominal, de alta densidad y para 1 MPa de presión máxima, colocada en instalaciones interiores para agua fría y caliente, con p.p. de piezas especiales de polietileno, incluso p.p. de coquilla elastomérica Armaflex SH, instalada y funcionando, según normativa vigente.	10		
		10,00		
		10,00	7,34	73,40
<b>E0713</b>	<b>MI TUBERÍA ABAST. PE DN16 mm.AGUA FRIA</b> Ml. Tubería de polietileno sanitario, de 16 mm. de diámetro nominal, de alta densidad y para 0,6 MPa de presión máxima, colocada en instalaciones interiores para agua fría, con p.p. de piezas especiales de polietileno, incluso p.p. de coquilla elastomérica Armaflex SH, instalada y funcionando, según normativa vigente. Medido en puntos de servicio de barra, 2 fregaderos, 2 lavavajillas, cafetera y 2 máquinas de hielo.	10		
		10,00		
		10,00	82,95	829,50
<b>E0714</b>	<b>MI TUBERÍA ABAST. PE DN20 mm. AGUA CALIENTE</b> Ml. Tubería de polietileno sanitario, de 20 mm. (3/4") de diámetro nominal, de alta densidad y para 0,6 MPa de presión máxima, colocada en instalaciones interiores para agua caliente, con p.p. de piezas especiales de polietileno, incluso p.p. de coquilla elastomérica Armaflex SH, instalada y funcionando, según normativa vigente.	10		
		10,00		
		10,00	93,11	931,10
<b>D12SA020</b>	<b>Ud AYUDA ALBAÑ. FONT.</b> Ud. Ayuda, prestada para la correcta ejecución de las instalaciones de fontanería, i/porcentaje estimado para pequeño material, medios auxiliares.	1		
		1,00		
		1,00	2.229,31	2.229,31
<b>TOTAL CAPÍTULO .....</b>				<b>14.434,00</b>
<b>TOTAL.....</b>				<b>181.971,00</b>

# RESUMEN DE PRESUPUESTO

Capítulo	Resumen	Importe	%
	<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>181.971,00</b>	

Logroño, JUNIO 2023

La Dirección Facultativa

*Álvarez & Asociados*

C/ Sancho El Mayor, Nº 8 Bajo  
26.007 Logroño  
Tel.: 941.25.47.28  
Fax: 941.51.27.21  
oficina@alvarezasociados.com

---

**MEMORIA CON RELACIÓN VALORADA DE  
RECONSTRUCCIÓN INTERIOR DE LOCAL  
Calle Vitoria nº 25 Bajo. Logroño (La Rioja)**

---

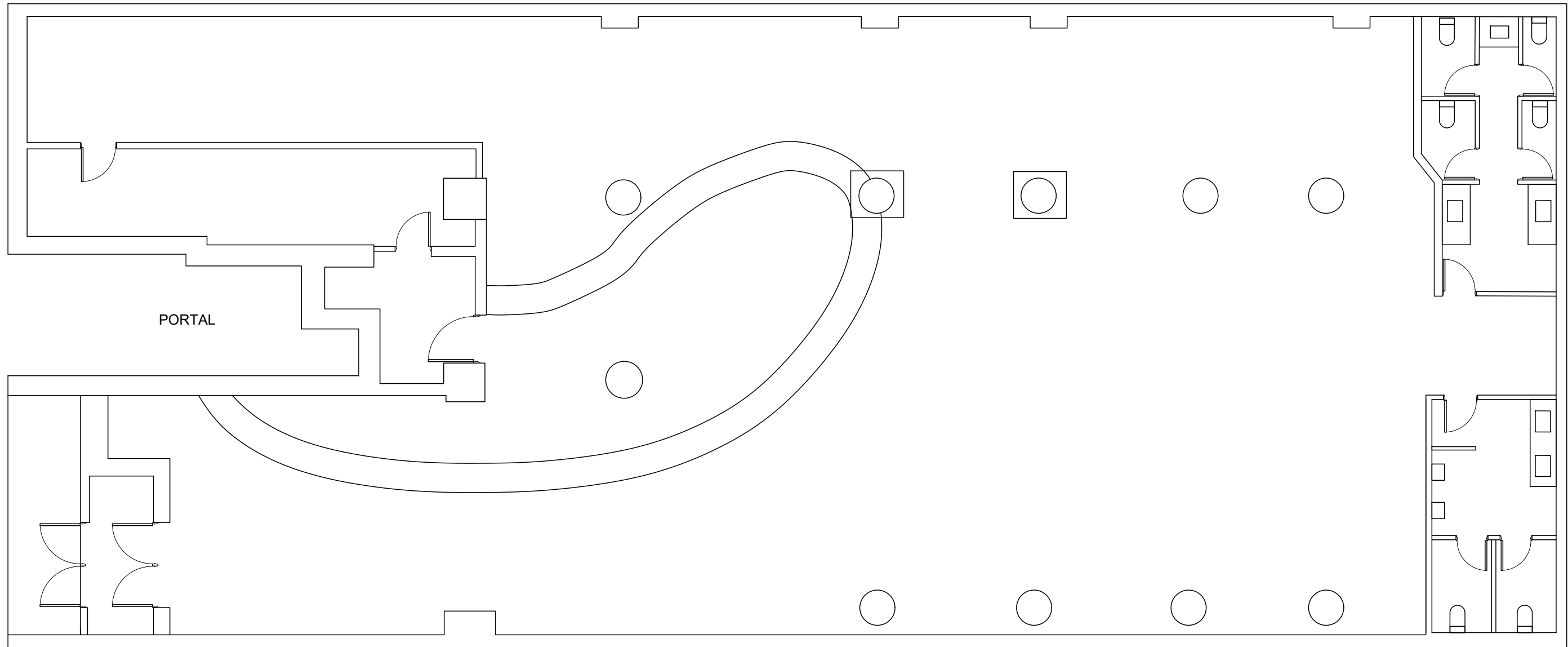
**PROMOTOR: URBAÑA S.L.**

**PEDRO ÁLVAREZ MARTÍNEZ  
COLEGIADO Nº 724 DE C.O.I.T.I. LA RIOJA  
INGENIERO EUROPEO (EUR ING) ACREDITACIÓN 28.079**

---

**ANEXO DE CROQUIS DE PLANTA**





PORTAL

Alvarez & Asociados

MEMORIA CON RELACIÓN VALORADA DE RECONSTRUCCIÓN  
INTERIOR DE LOCAL

SITUACIÓN: C/Vitoria nº 25 . Bajo Logroño. (La Rioja).  
PROMOTOR: Urbaña S.L.

# 01 CROQUIS DISTRIBUCIÓN ACTUAL/PROPUESTA

INGENIERO EUROPEO (EUR ING) Nº 28079  
GRAD. ING. T. IND. Col. Nº 724  
PEDRO ÁLVAREZ MARTÍNEZ

JUNIO 2023  
ESCALA: 1/100