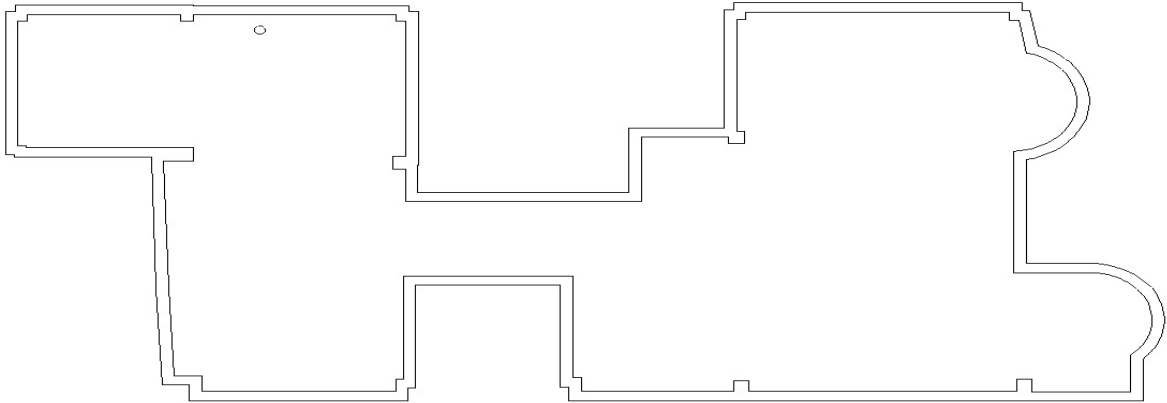


Proyecto para reforma de piso completo

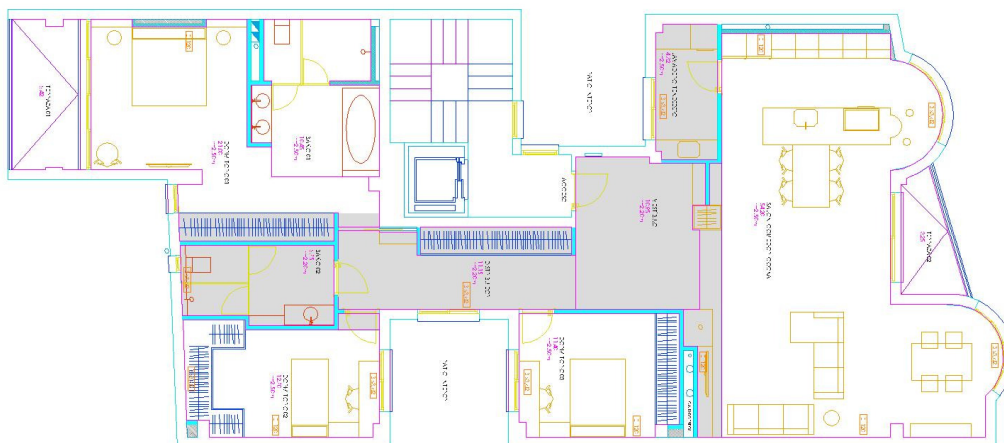


Estado Actual

EI ENCARGO.

Elena y Fabio desean realizar la reforma total de su vivienda, el objetivo primordial es crear un ambiente que se equilibre entre lo funcional y estético, se busca optimizar el espacio, potencializando la amplitud visual de todo el conjunto y conservando la luminosidad que se dispone.

Para lograr el cometido se plantea dividir 2 zonas claramente definidas, una es la zona de uso privativo y otra es la zona social de la vivienda, para la zona de uso privativo se hace la división para 2 estancias siendo una de las cuales la habitación principal, y la zona social se proyecta como una estancia amplia y diáfana sin paredes divisorias en la que se integran todas las funciones de trabajo y estancia, consiguiendo un gran único espacio.



Estado deseado

En todo el conjunto se aplica un concepto purista con una misma estética, resuelta con acabados cerámicos, en la que los blancos de los parámetros se unen con los grises del pavimento. El gris de los parámetros verticales en la cocina integrada al salón, es ideal para la integración de la cocina con el ambiente general de la estancia, un color neutro que da como resultado un ambiente minimalista; combinado con los muebles blancos que transmiten pureza y tranquilidad, además de potencializar la luminosidad reinante y de incrementar la sensación de amplitud visual. La combinación de estos dos colores proporcionan un diseño moderno y tecnológico a la vez que otorga facilidad de limpieza y potente presencia.

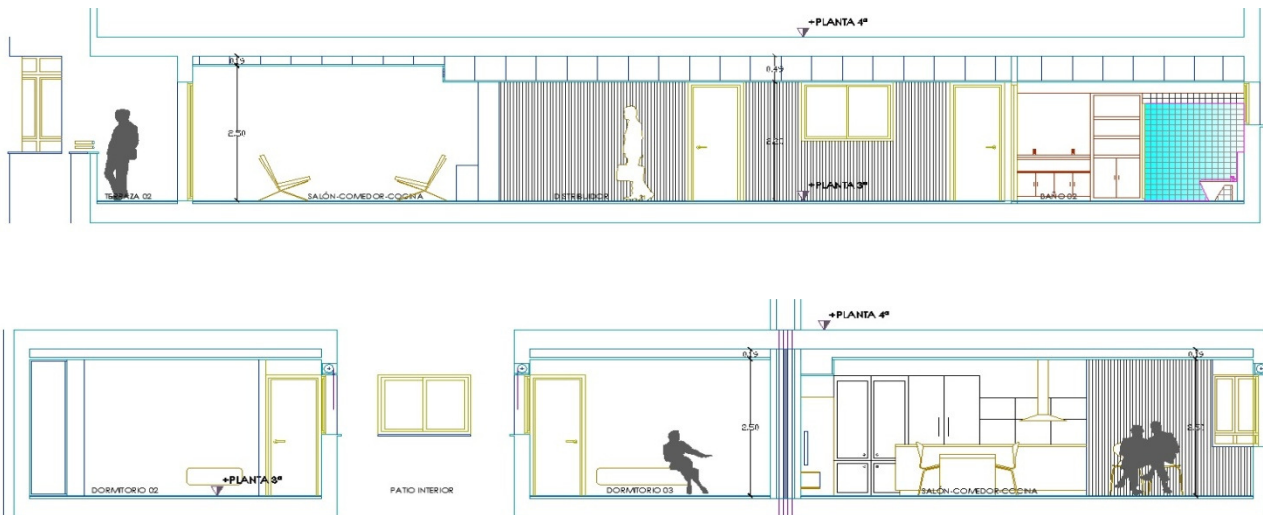
En el salón con el objetivo de hacerlo más acogedor se proyecta una chimenea recubierta en el mismo acabado cerámico del suelo.



Vista salón - cocina

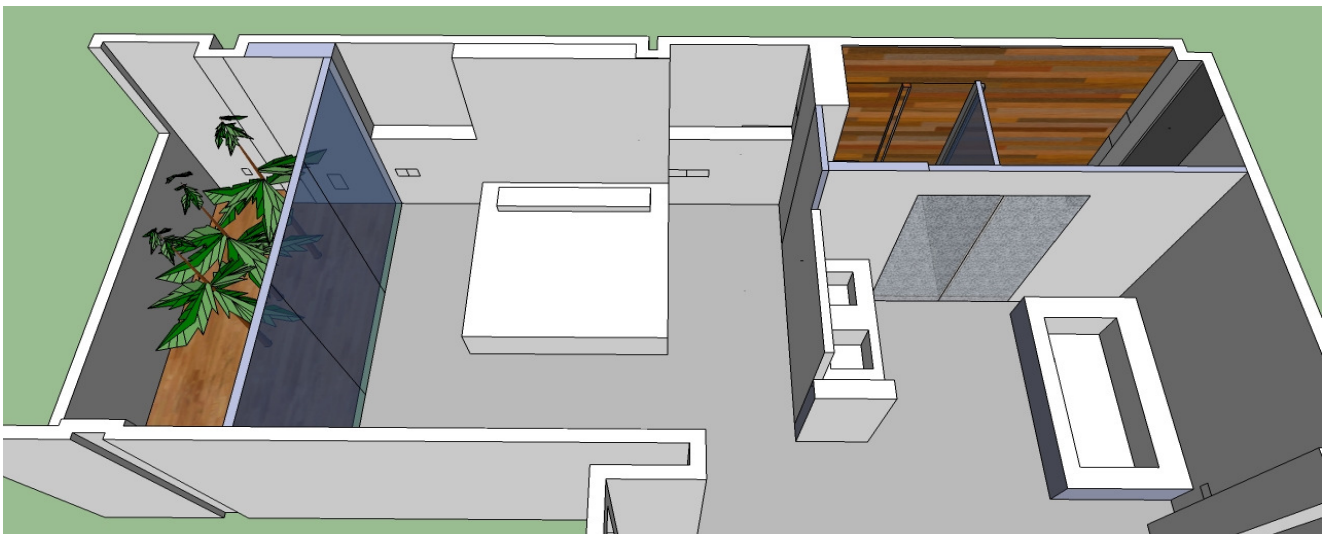


Cada una de las habitaciones está conformada con espacio suficiente para instalar una zona de estudio y armario empotrado con puertas correderas, y la habitación principal siguiendo la línea estética del minimalismo se proyecta diáfana integrando una bañera y mueble de baño como mobiliario propio de toda la estancia de la habitación.



Vistas varias estancias

En el interior se han creado diferentes alturas de techo que además de definir los distintos ambientes dentro de un mismo espacio, permiten ocultar todas las instalaciones de extracción, iluminación y ventilación.



Habitación principal

La iluminación artificial se ha diseñado para combinar la iluminación de acentuación con la iluminación ambiente. Para lo primero se disponen focos halógenos empotrados y direccionales que proporcionan calidez, recogimiento y resaltan los acabados. Frente a esto una iluminación general resuelta con lámparas de bajo consumo empotrarles o de superficie.

Promotor

Team Orvas/Arquitectura de Interiores S.L.

Técnico Redactor

Jorge Antonio Ruiz Boluda, COACV 11452,

Team Orvas / Arquitectura de Interiores

Arquitecto

Jorge Antonio Ruiz Boluda, COACV 11452, NIF 44504780X

Director de Obra

Leonardo Ortegon

Coordinador de SS (proyecto y obra):

Jorge Antonio Ruiz Boluda, COACV 11452, NIF 44504780X

1.2 INFORMACIÓN PREVIA.

Antecedentes

Se recibe por parte del promotor el encargo para la redacción del PROYECTO PARA REMODELACIÓN DE VIVIENDA

Datos del emplazamiento

Edificio ubicado en la Calle Ramiro de Maeztu, puerta 3, 46930 Valencia.

Entorno físico

El edificio se encuentra situado en suelo urbano consolidado, presentando una topografía plana y buena accesibilidad.

En la actualidad se dispone de todos los servicios urbanísticos básicos: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, red de alcantarillado y telefonía. Se dispone de acceso rodado pavimentado a través de la Calle Ramiro de Maeztu, a la que tiene fachada el edificio.

La parcela tiene unas dimensiones aproximadas de 10,50m x 23m (ancho-largo).

La Calle Ramiro de Maeztu tiene un anchura aproximada de 23m.

Descripción general del edificio.

El inmueble tiene una edad aproximada de 25 años. El año de construcción es de 1.987.

Por lo que se ha podido observar dentro de la vivienda objeto de estudio, constructivamente el edificio se resolvió a base de estructura íntegramente de hormigón armado.

El edificio se encuentra entre medianeras, con una fachada principal a la Calle Ramiro de Maeztu, fachada a dos patios interiores y fachada trasera a patio interior de manzana. El núcleo de comunicación vertical está ubicado en el patio y sirve a una vivienda por planta, haciendo un total de cuatro viviendas más bajo comercial.

La planta baja, además de albergar los elementos comunes y accesos peatonal y de aparcamiento, presenta un bajo comercial actualmente en uso.

1.3 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto trata de una reforma de vivienda. Actualmente existe un espacio diáfano sin compartimentación alguna (ver plano A1-03 Distribución_estado actual), que se transformará en el nuevo uso de vivienda según las siguientes superficies:

Resumen de superficies

Salón-comedor-cocina	54.20m ²
Lavadero-tendedero	4.82m ²
Vestíbulo	7.50m ²
Dormitorio 01	21.00m ²
Dormitorio 02	12.70m ²
Dormitorio 03	11.40m ²
Distribuidor	11.15m ²
Baño 01	10.45m ²
Baño 02	6.75m ²

Total Útiles 139.97m²

Total Construidas 149.57m²

Terraza 01 5.80m²

Terraza 02 3.25m²

2. SISTEMA DE ACABADOS

- Revestimientos interiores: a base de enlucido de yeso de 1cm, alicatados con azulejo porcelánico 40x80cm en baños y cocinas hasta 2.00m de altura, tomados con mortero de cemento según planos de acabados.
- Falsos techos continuos de placa de escayola, altura según estancia.
- Pavimento de gres porcelánico mate, dimensiones 60x60cm, recibidos con mortero adhesivo sobre base de mortero de nivelación.

2.1 EQUIPAMIENTO: DEFINICIÓN DE BAÑOS, COCINAS

Equipamientos a suministrar e instalar serán:

COCINA

_Mueble de cocina, para colocar bancada superior e inferior, compuesto por muebles bajos sin trasera ni estante, realizados con tablero de 16 cm., con acabado exterior e interior en melamina tonos suaves o blanca, cierre por bisagras ocultas semiautomáticas y cajones con guías de rodamientos, incluso tapajuntas y elementos necesarios de montaje, herrajes y colocación.

_Encimera, de piedra natural, zócalo de 7x2 cm., con canto pulido, incluso colocación, rejuntado con silicona, eliminación de restos y limpieza.

_horno eléctrico.

_encimera de inducción.

_Campana extractora de humos y grasas de 60 cm. de ancho, tres velocidades, caudal de 50 l/s, rejillas metálicas antillamas, filtro retenedor de grasas, interruptor de luz y conexión independientes, evacuación al interior o al exterior, colocada y conectada a la red.

_aparatos, fregaderos y grifos monomandos.

_griferías.

BAÑOS Y ASEOS

_ aparatos sanitarios, duchas y grifos.

_cisternas.

Presupuesto

DEMOLICION Y GESTION DE RESIDUOS

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total	Totales
50	M2	Demolición de fábrica de ladrillo hueco division interior, picado y desescombrado de alicatados , premarcos y ventanas , de 1 pie de espesor, con martillo eléctrico, i/ retirada de escombros a pie de carga y p.p. de costes indirectos. Transporte de residuos al vertedero. Demolicion de azulejos de cocina actual y terraza, desmontaje de cocina, ventanas y puertas		18,00	900,00	900,00

ALBAÑILERIA

Paredes

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total	Totales
		<i>Levantamiento de paredes</i>				
142,00	M2	Ladrillo hueco de 7 cm., recibido con mortero de cemento CEM II/A-P 32,5 R y arena de río M 5 según UNE-EN 998-2, i/p.p. aplomado, nivelación, roturas, humedecido de piezas y colocación a restregón según CTE/ DB-SE-F.		15,00	2.130,00	

Solados y Alicatados

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total	Totales
142,00	M2	Nivelacion suelo 10,2 mts3 aprox , forjado de homigon con base arido ligero arlita F3		10,00	1.420,00	
142,00	M2	Nivelacion de suelo con autonivelante		5,00	710,00	
142,00	M2	Solado de porcelanico	Durestone Gris cemento rectificado 60x60	20,00	2.840,00	
142,00	M2	Mano de obra para montaje de alicatado sentado con pegamento especial , mas enlechado y limpieza		23,32	3.311,44	
		<i>Baño 1</i>				21.585,36
25,00	M2	Alicatado de porcelanico	Durestone Blanco absoluto 60x60	25,00	625,00	
25,00	M2	Mano de obra para montaje de alicatado sentado con pegamento especial , mas enlechado y limpieza		23,32	583,00	
		<i>Baño 2</i>				
26,00	M2	Alicatado de porcelanico	Saloni , porcelanico antracita	25,00	650,00	
26,00	M2	Mano de obra para montaje de alicatado sentado con pegamento especial , mas enlechado y limpieza		23,32	606,32	
		<i>Galeria</i>				
30,00	M2	Alicatado de porcelanico		22,00	660,00	
30,00	M2	Mano de obra para montaje de alicatado sentado con pegamento especial , mas enlechado y limpieza		23,32	699,60	

Techos

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total
		<i>Escayola</i>			
142,00	M2	Falso techo de placas de escayola lisa recibidas con pasta de escayola, incluso realización de juntas de dilatación, repaso de las juntas, montaje y desmontaje de andamiadas.		15,00	2.130,00

Chimenea

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total
1,00	und	Trabajos de albañilería para falcado de chimenea de salón , consistente en base de hormigon armado de med Aprox 0,22 mt3 , montaje de placas de pladur para recubrimiento de estructura.		250,00	250,00

Pintura y Alisado Parametros Verticales y Horizontales

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total
142,00	M2	Preparacion de paredes , en yeso controlado y megafino.Emplastecido de paramentos verticales y horizontales. Pintura plástica color lisa PROCOLOR mix o similar en paramentos verticales y horizontales, lavable dos manos, i/lijado y emplastecido		35,00	4.970,00

FONTANERIA

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total	Totales
1,00	und	Ud. Instalación de fontanería completa para una vivienda compuesta de cocina y dos aseos, con ducha, realizada con tuberías multicapa UPONOR UNIPIPE PERT-AL-PERT utilizando el sistema roscado de colectores para las redes de agua fría y caliente y con tuberías de PVC serie C para la red de desagüe con los diámetros necesarios para cada punto de consumo, totalmente terminada según CTE/ DB-HS 4 suministro de agua, sin incluir los aparatos sanitarios ni griferías, y con p.p. de redes interiores de ascendentes y bajantes.		1.400,00	1.400,00	1.400,00

INSTALACION ELECTRICA Y CLIMATIZACÓN

Instalacion Electrica

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total	Totales
		Acometida				
1,00	und	Derivación individual ES07Z1-K 3x16 mm2., (delimitada entre la centralización de contadores y el cuadro de distribución), bajo tubo de PVC rígido D=32 y conductores de aluminio de 16 mm2. aislados, para una tensión nominal de 750 V en sistema monofásico más protección, así como conductor "rojo" de 1,5 mm2 (tarifa nocturna), tendido mediante sus correspondientes accesorios a lo largo de la canaladura del tiro de escalera o zonas comunes. ITC-BT 15 y cumplira con la UNE 21.123 parte 4 ó 5.		312,00	312,00	
		Instalacion Interior en Vivienda				
1,00	und	Ud. Instalación eléctrica empotrada en vivienda de menos de 160 m2 útiles electrificación basica (<8.000 W) incluso mecanismos Mod.simon 27 y cuadro general de mando y protección interior con mecanismos de calidad alta instalado, comprobado y medido según NTE/IEB-41/42/43/45/46/47/48/49/50/51 y R.E.B.T.(SEGUN PROYECTO). Instalación de luminaria		1.850,00	1.850,00	6.762,00

Climatización

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total
1,00	und	Ud. Sistema climatizadora por conductos preinstalacion: puntos de desague , puntos electricos , circuito de conductos y rejillas.		1.400,00	1.400,00

Aire centralizado por conductos

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total
1,00	UD	Aire centralizado tipo conductos de 10,000 mil figorias con rejillas de impulsión y retorno en cada estancia. Primeras marcas (Fujitsu, Panasonic, Misubishi) tipo inverter.		3.200,00	3.200,00

CARPINTERIA**Carpinteria de Madera**

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total	Totales
		<i>Puerta de paso vidriera</i>				
1,00	und	Puerta blindada vienda 2 caras lacado blanco	Pant 5	640,00	1.180,00	
2,00	und	Puertas abatibles ciegas lacadas blanco	Pant 5	270,00		
1,00	und	Puerta corredera ciega con cajetin acero (Baño pasillo)	Pant 5	270,00		
		<i>Montaje de Cocina</i>				
1,00	und	Ud. Suministro y colocacion de cocina , compuesta por muebles bajos y altos, 2 columnas dispenseros, socalo blanco. 18 cajones ferrari y puertas blanco liso N0. 44 Puertas Mo. Quart . Isla compuesta por frentes Mod. Pino rustico 37 y mismo socalo. (segun anexo)	Quart	2.650,00	2.650,00	
4,00	mtl	Silestone canto sencillo fino cocina - isla - galeria - Blanco Zeus	Silestone: Blanco Zeus	175,00	700,00	
		<i>Armarios</i>				7.820,00
1,00	und	Armario habitacion principal empotrado con puertas habitables en DM Lacado en blanco roto, interior modular melamina blanca con 2 cajoneras de 4 cajones , altillo y barra para colgar Med aprox 430x250.		1.850,00	1.850,00	

Carpinteria de Aluminio

Cant.	und	Concepto	Ref.	P. Unit	P. Total
2,00	und	Ventana corredera 2 hojas, persiana aluminio térmico blanco, cristal doble 4/8/4 - Suministro	1700x1350	360,00	720,00
1,00	und	Ventana corredera 2 hojas, persiana aluminio térmico blanco, cristal doble 4/8/4 - Suministro	1600x1350	345,00	345,00
1,00	und	Ventana corredera 2 hojas, persiana aluminio térmico blanco, cristal doble 4/8/4 - Suministro	1240x1400	375,00	375,00

Total Presupuesto	
DEMOLICION Y GESTION DE RESIDUOS	900,00
ALBAÑILERIA	21.585,36
FONTANERIA	1.400,00
INSTALACION ELECTRICA Y CLIMATIZACÓN	6.762,00
CARPINTERIA	7.820,00

<i>Total</i>	38.467,36
<i>IVA</i>	3.077,39
<i>Total</i>	41.544,75

Forma de Pago	
<i>10 % Señal</i>	3.846,74
<i>50 % Inicio Obra</i>	20.772,37
<i>Según ejecucion (Obra gris)</i>	6.231,71
<i>30% Finalizacion obra blanca (chapado piso , mobiliario cocina , baños montados, ventanas montadas, electricidad)</i>	6.231,71
<i>Entrega</i>	4.462,21

Nota: El presupuesto es orientativo, en base a unos precios estandar de mercado que podrian variar en funcion del lugar en donde se realicen las obras. Son las mediciones las que siguen un seguimiento fiel del proyecto. Los materiales elegidos son orientativos, buscando ser los mas fiel posible a los criterios de proyecto. El presupuesto no incluye , en caso que sea necesario el gasto en licencias. Tasas municipales no incluidas.