

MEDICIONES Y PRESUPUESTO

Proyecto de Reforma con Cambio de Uso a Cafetería

Promotor	RM FOOD & DRINKS 26
Emplazamiento	Paseo Arco de Ladrillo, nº 72-74 — Valladolid
Técnico	***** — Ingeniero Industrial
Tipo de actuación	Obra mayor — Reforma integral con cambio de uso a establecimiento de hostelería (Epígrafe B.6.3)
Fecha	Mayo 2026

NOTA PREVIA: JUSTIFICACIÓN TÉCNICA
A. Ausencia de partidas específicas de insonorización
Los trasdosados proyectados sobre las tres fachadas perimetrales incorporan un panel de lana mineral de 60 mm de espesor (densidad $\geq 30 \text{ kg/m}^3$, $\lambda \leq 0,035 \text{ W/mK}$) que actúa simultáneamente como aislante térmico y acústico. La partición entre la zona de cocina y la sala incorpora igualmente relleno de lana mineral. El local se ubica en planta baja de un edificio residencial construido en 2004, con forjados de hormigón armado que presentan un aislamiento acústico al ruido aéreo superior a 50 dB. En estas condiciones, el conjunto formado por el cerramiento existente más el trasdosado proyectado cumple las exigencias del CTE DB-HR sin necesidad de soluciones de aislamiento acústico adicionales específicas, quedando integrado el aislamiento acústico requerido dentro de las partidas de trasdosados y compartimentación ya incluidas en el capítulo 2 y capítulo 3 del presente presupuesto.
B. Elementos preexistentes que se conservan y aprovechan
La siguiente relación recoge los elementos instalados en el local que se encuentran en buen estado de conservación y se integran en el proyecto sin coste de nueva adquisición: (1) Recuperador de calor con intercambiador de flujo cruzado ubicado en la franja técnica de 2,80 m al fondo del local: se conserva íntegramente, se protege durante la fase de obras y se incorpora al circuito de ventilación proyectado. (2) Red de conductos de distribución de aire en panel aislante existente, compatible con el nuevo circuito de climatización: se reutiliza parcialmente, ejecutándose únicamente los tramos nuevos necesarios para adaptar la distribución a la nueva planta. (3) Interruptor general automático (IGA 63A) y armario del cuadro de distribución: se conservan; únicamente se renueva la aparamenta interior (PIA y diferenciales) para adaptarla a la nueva distribución. (4) Acometida eléctrica y contador existentes con capacidad para la potencia prevista (40 kW contratados). (5) Cerramiento de fachada (carpintería de aluminio) y chimenea de cubierta: se conservan y se integran en el proyecto; la chimenea es aprovechada como conducto de extracción de la campana de cocina. (6) Techos de aseos: en buen estado de conservación, se conservan sin intervención. (7) Estructura portante del edificio (pórticos de HA y forjados): sin actuación.

CAPÍTULO 1 TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIONES				
Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Vallado de obra con panel metálico galvanizado, señalización reglamentaria de obra y riesgo, y tramitación de autorización de ocupación de vía pública. Incluye montaje, mantenimiento durante el período de obras y retirada posterior.	Ud	1	220,00	220,00
Desconexión y neutralización de las instalaciones del local (electricidad, agua). Incluye corte de acometidas, cierre de llaves de paso, notificación a compañías suministradoras y gestión de los trámites de corte y restablecimiento.	Ud	1	150,00	150,00
Demolición de tabiquería interior de ladrillo o placa de yeso laminado existente, mediante medios manuales, con carga de escombros sobre contenedor. Sin incluir transporte a vertedero autorizado.	m²	40	8,00	320,00
Retirada de falsos techos de placas de escayola o yeso laminado sobre perfilera metálica, mediante medios manuales, incluyendo limpieza de los residuos y carga sobre contenedor.	m²	35	5,00	175,00

Levantamiento de pavimento de baldosa cerámica o vinílico existente, mediante medios mecánicos ligeros, con retirada del material arrancado y carga sobre contenedor.	m²	150	4,00	600,00
Retirada de revestimientos cerámicos (alicatados) existentes en cocina y aseos, mediante medios manuales, con limpieza posterior del soporte y carga de residuos sobre contenedor.	m²	25	6,00	150,00
Desmontaje de puertas interiores con marcos y tapajuntas, incluyendo carga y retirada del material.	Ud	8	14,00	112,00
Desmontaje de aparatos sanitarios, grifería e inodoros existentes, con carga y retirada del material.	Ud	4	20,00	80,00
Desmontaje parcial de red de conductos de climatización existente en las zonas incompatibles con la nueva distribución, con retirada de los elementos afectados. Los conductos de la franja técnica posterior y los tramos compatibles con el nuevo esquema se conservan y reutilizan.	Ud	1	200,00	200,00
Clasificación, carga, transporte y depósito de residuos de construcción y demolición (RCDs) a vertedero o planta de tratamiento autorizados, conforme al RD 105/2008.	m³	15	25,00	375,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 1				2382,00 €

CAPÍTULO 2 | ACTUACIONES EN FACHADA Y CERRAMIENTOS

Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Fábrica de ladrillo cara vista a media asta con mortero de cemento, para levantamiento de murete de 80 cm de altura en parte inferior de huecos de fachada, con aislamiento EPS en cámara y hoja interior de ladrillo hueco. Incluye andamiaje, medios auxiliares y limpieza.	m	11,10	72,00	799,20
Cierre completo de huecos de fachada mediante fábrica de ladrillo cara vista con continuidad visual y térmica con el cerramiento perimetral existente. Incluye demolición del acristalamiento existente en los huecos afectados y gestión de residuos.	m²	10	85,00	850,00
Sustitución del acristalamiento existente por vidrio doble con cámara de gas en los huecos de fachada que permanecen activos. Incluye retirada del vidrio antiguo, suministro y colocación del nuevo acristalamiento, sellado perimetral y limpieza.	m²	30	50,00	1500,00
Trasdosado autoportante de placa de yeso laminado sobre perfilera de acero galvanizado, con aislamiento de lana mineral de 60 mm (densidad $\geq 30 \text{ kg/m}^3$, $\lambda \leq 0,035 \text{ W/mK}$) entre montantes, en la cara interior de las fachadas perimetrales opacas. Acabado listo para pintar.	m²	85	30,00	2550,00
Puerta de acceso principal al local: carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y vidrio de seguridad. Incluye premarco, herrajes, cerradura y sellado perimetral.	Ud	1	600,00	600,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 2				6299,20 €

CAPÍTULO 3 | TABIQUERÍA Y COMPARTIMENTACIÓN INTERIOR

Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Tabique autoportante de placa de yeso laminado estándar 12,5 mm sobre estructura de acero galvanizado, con lana mineral entre montantes, para compartimentación interior en zona seca. Se incluyen en esta unidad los elementos decorativos y volumetrías (relieves, arcos, nichos) ejecutados con placa de yeso que forman parte de la imagen del local.	m²	70	22,00	1540,00
Tabique autoportante de placa de yeso laminado hidrófugo (H1) 12,5 mm sobre estructura de acero galvanizado, con lana mineral entre montantes, para compartimentación en zonas húmedas (cocina y aseos). Incluye sellado en todo el perímetro.	m²	35	28,00	980,00
Revestimiento de pilares estructurales existentes con placa de yeso laminado sobre perfilera metálica, hasta integrarse con el acabado de los paramentos adyacentes.	m	12	30,00	360,00
Techo continuo de placa de yeso laminado hidrófugo H1 12,5 mm, suspendido de forjado mediante perfilera metálica, con aislamiento de lana	m²	19,04	35,00	666,40

mineral de 100 mm sobre la placa. Incluye registros accesibles (min. 60×60 cm) en zonas de instalaciones.				
Techo continuo de placa de yeso laminado estándar 12,5 mm suspendido sobre perfilera, con aislamiento de lana mineral de 100 mm. Acabado listo para pintar.	m²	6,76	30,00	202,80
SUBTOTAL CAPÍTULO 3				3749,20 €

CAPÍTULO 4 ACABADOS Y REVESTIMIENTOS				
Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Pavimento vinílico de núcleo rígido de alta resistencia al tráfico intenso (clase de uso comercial), instalado en flotante sobre pavimento existente regularizado. Incluye banda de dilatación perimetral, umbrales y limpieza final.	m²	82,50	18,00	1485,00
Idem partida anterior, para zona de aseos.	m²	12	18,00	216,00
Pavimento vinílico heterogéneo en rollo con media caña perimetral, en cocina y zonas de preparación. Acabado impermeable, no absorbente y lavable conforme al Reglamento CE 852/2004.	m²	20	20,00	400,00
Revestimiento de paramentos verticales de cocina con paneles de PVC alveolar, adheridos sobre soporte de placa de yeso hidrófugo, desde suelo hasta techo. Incluye perfiles de arranque, esquineros y tapajuntas.	m²	35	14,00	490,00
Pintura plástica lavable de alta cobertura en dos manos, sobre imprimación, en paramentos verticales de zona pública.	m²	200	4,00	800,00
Pintura plástica antihumedad con conservante antimoho en dos manos sobre imprimación, en cocina y aseos.	m²	55	5,00	275,00
Pintura aplicada con pistola sobre forjado visto de sala de comensales, con imprimación y dos manos de acabado.	m²	66,40	3,00	199,20
Revestimiento decorativo de pared con panel tridimensional de poliuretano de alta densidad, aplicado sobre soporte de yeso laminado mediante adhesivo de contacto. Incluye imprimación del soporte y sellado de juntas.	m²	35	35,00	1225,00
Papel pintado vinílico sobre soporte de tejido no tejido (TNT), clase de lavabilidad ≥ 3 conforme a EN 12956, en aseos. Incluye imprimación, encolado y colocación.	m²	25	8,00	200,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 4				5290,20 €

CAPÍTULO 5 CARPINTERÍA INTERIOR				
Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Puerta automática corredera motorizada de aluminio lacado con vidrio de seguridad templado, para acceso entre vestíbulo y sala. Sistema con sensor de presencia y apertura de emergencia sin herramientas conforme al CTE DB-SUA. Incluye motor, carril, vidrio, herrajes y puesta en marcha.	Ud	1	750,00	750,00
Puerta de paso interior abatible de tablero DM lacado, con marco, bisagras, cerradura de manilla y tapajuntas. Cocina-sala.	Ud	1	180,00	180,00
Puerta de paso interior corredera sobre tabique de tablero DM lacado, con ancho libre ≥ 80 cm, para aseo adaptado PMR. Incluye bastidor de guías, tope y tapajuntas.	Ud	1	200,00	200,00
Idem partida anterior, para aseo estándar.	Ud	1	180,00	180,00
Puerta de paso interior abatible para almacén, con marco y herrajes.	Ud	1	160,00	160,00
Puerta de paso interior para cuarto de instalaciones, con marco, herrajes y cerradura con llave.	Ud	1	175,00	175,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 5				1645,00 €

CAPÍTULO 6 INSTALACIÓN ELÉCTRICA				
Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Cuadro de distribución general: se conserva el armario y el interruptor general automático (IGA) existente; se renuevan el embarrado y los módulos de protección (PIA y diferenciales) para adaptarlos a la nueva distribución de circuitos conforme al REBT. Incluye apartamento de recambio, cableado interno y rotulado.	Ud	1	1400,00	1400,00
Dispositivo de protección frente a sobretensiones permanentes y transitorias instalado en cuadro, conforme a ITC-BT-23 del REBT.	Ud	1	120,00	120,00
Tendido de circuitos de distribución eléctrica bajo tubo corrugado o canaleta: iluminación, tomas de uso general, circuitos de fuerza para equipamiento de cocina (bases 25 A y 32 A) y circuito independiente de climatización (trifásico 400 V para unidad exterior, monofásico 230 V para interior). Incluye cableado, tuberías, cajas de derivación y conexionado.	Ud	1	1200,00	1200,00
Luminaria de tipo decorativo con fuente de luz LED regulable. Incluye instalación y conexionado.	Ud	6	70,00	420,00
Luminaria de servicio (zonas auxiliares) con detector de presencia PIR/microondas y fuente LED. Incluye instalación y conexionado.	Ud	8	55,00	440,00
Instalación de alumbrado de emergencia y señalización de evacuación, conforme al CTE DB-SUA 4. Incluye bloques autónomos de emergencia, señales de recorrido y conexionado.	Ud	1	250,00	250,00
Base de enchufe de uso general (16 A/2P+T) empotrada, con tapa y mecanismo. Incluye caja de empotrar y conexionado.	Ud	3	45,00	135,00
Base de enchufe con protección IP44 para zona húmeda (16 A/2P+T), con tapa estanca. Incluye caja estanca y conexionado.	Ud	4	55,00	220,00
Circuito independiente de alimentación eléctrica para puerta automática corredera, con diferencial 30 mA, cableado, tubo protector y conexionado al cuadro.	Ud	1	300,00	300,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 6				4485,00 €

CAPÍTULO 7 FONTANERÍA Y SANEAMIENTO				
Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Tubería de polietileno reticulado (PE-Xb) para red de agua fría, bajo tubo protector, con accesorios de unión y llaves de paso sectoriales en cada punto de consumo.	m	45	12,00	540,00
Tubería de cobre con aislamiento elastomérico para red de agua caliente sanitaria, con accesorios de unión y llaves de paso en cada ramal.	m	35	15,00	525,00
Tubería de PVC para red de evacuación y saneamiento, con diámetros conforme al CTE DB-HS 5. Incluye colectores, botes sifónicos, sifones individuales y conexión a la red existente del edificio.	m	50	9,00	450,00
Calentador eléctrico de acumulación para producción de ACS, con instalación y conexiones.	Ud	1	180,00	180,00
Inodoro de porcelana para uso adaptado PMR, con asiento, instalado sobre pavimento con anclaje oculto. Conforme al CTE DB-SUA 9.	Ud	1	240,00	240,00
Inodoro de porcelana estándar, con asiento, instalado sobre pavimento con anclaje oculto.	Ud	1	140,00	140,00
Urinario de porcelana con grifo temporizado, con instalación y conexiones.	Ud	1	90,00	90,00
Lavabo de porcelana con grifería monomando fría/caliente, instalado en ménsula o encimera. Incluye sifón y desagüe.	Ud	2	75,00	150,00
Lavamanos de porcelana con grifería temporizada, para zona de acceso a aseos. Incluye sifón y desagüe.	Ud	1	85,00	85,00
Grifería de fregadero para cocina, monomando con caño alto giratorio. Incluye instalación.	Ud	1	65,00	65,00
Pila de acero inoxidable de un seno para zona de cocina. Incluye válvula de desagüe y sifón.	Ud	1	110,00	110,00

Pruebas de presión hidráulica, estanqueidad y desinfección de la red de fontanería conforme al CTE DB-HS 4.	Ud	1	150,00	150,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 7				2725,00 €

CAPÍTULO 8 | CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Equipo de climatización de tipo bomba de calor conductos (alta presión estática), con capacidad frigorífica ≥ 25 kW y calorífica $\geq 27,5$ kW, compresor inverter y refrigerante de bajo GWP. Unidad exterior en cubierta. El sistema sustituye al equipo de climatización de 2004 que se retira. El recuperador de calor preexistente (instalado en franja técnica) se conserva íntegramente.	Ud	1	3500,00	3500,00
Unidad interior de distribución por conductos correspondiente al sistema anterior, instalada en falso techo. La red de conductos preexistente compatible con el nuevo esquema se conserva y reutiliza, sin necesidad de ejecutar la instalación completa de nuevo.	Ud	1	650,00	650,00
Tuberías de cobre frigorífico (ACR deshidratado) para el circuito de refrigerante entre unidad exterior (cubierta) e interior (falso techo), con aislamiento elastomérico conforme a RITE y camisa de aluminio en tramos exteriores.	Ud	1	400,00	400,00
Red de conductos de distribución de aire en panel aislante (tipo Climaver o equivalente), para impulsión desde la unidad interior hasta las rejillas. Se complementa con la red preexistente reutilizable.	Ud	1	800,00	800,00
Equipo de aportación de aire exterior filtrado (ventilador centrífugo con filtros clase F5) para compensación de la extracción de cocina, con conducto de aportación.	Ud	1	700,00	700,00
Campana extractora de acero inoxidable, de tipo mural, con filtros de retención de grasas y recogida de condensados, para cocina hostelera dimensionada conforme a UNE-EN 16282. Incluye montaje y conexión al conducto de extracción.	Ud	1	900,00	900,00
Conducto de extracción de humos de chapa de acero inoxidable con aislamiento exterior, desde campana hasta cubierta por chimenea preexistente. Incluye tramos, codos y sellado.	m	20	22,00	440,00
Rejillas y difusores de distribución de aire: rejillas de impulsión con aletas regulables y rejillas de retorno con malla de protección. Incluye instalación y ajuste.	Ud	10	50,00	500,00
Instalación completa del sistema: montaje, conexionado eléctrico, puesta en marcha, verificación de caudales y entrega con documentación de garantía.	Ud	1	400,00	400,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 8				8290,00 €

CAPÍTULO 9 | INSTALACIONES FIJAS DE COCINA

Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Módulo de trabajo para zona de preparación formado por estructura de acero inoxidable AISI-304 con encimera de la misma calidad y soporte posterior de placa de yeso hidrófugo. Anclado a suelo y paramento. El equipamiento hostelero (aparatos de cocción, refrigeración y lavado) es aportado por el titular como equipamiento de actividad y no forma parte del presupuesto de obra.	Ud	1	1500,00	1500,00
Conexiones de agua fría y caliente, desagüe a saneamiento y circuitos eléctricos de potencia (bases 25/32 A), desde los circuitos del cuadro general hasta las posiciones de los equipos de cocina.	Ud	1	700,00	700,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 9				2200,00 €

CAPÍTULO 10 PRUEBAS Y CONTROL DE CALIDAD				
Descripción de la unidad de obra	Ud.	Cantidad	P. Unitario (€)	Importe (€)
Verificaciones y mediciones de seguridad de la instalación eléctrica conforme al REBT: resistencia de aislamiento, polaridades, impedancia de bucle y ensayo de la protección diferencial. Elaboración del certificado de instalación para presentación a la Dirección General de Industria de Castilla y León.	Ud	1	200,00	200,00
Prueba de puesta a tierra: medición con telurómetro, comprobación de continuidad de conductores de protección y elaboración de acta.	Ud	1	130,00	130,00
Prueba de presión hidráulica y estanqueidad de la red de fontanería. Verificación de sifones.	Ud	1	120,00	120,00
Medición del caudal de extracción de la campana de cocina mediante anemómetro, con verificación del cumplimiento del caudal mínimo conforme a UNE-EN 16282.	Ud	1	100,00	100,00
Verificación del funcionamiento del sistema de climatización en modos frío y calor: temperaturas de impulsión, caudales en rejillas y señal de termostato.	Ud	1	150,00	150,00
Revisión de los elementos de protección contra incendios: alumbrados de emergencia, recorrido de evacuación y señalización.	Ud	1	100,00	100,00
SUBTOTAL CAPÍTULO 10				800,00 €

RESUMEN DE CAPÍTULO	
Capítulo 1 — Trabajos previos y demoliciones	2382,00 €
Capítulo 2 — Actuaciones en fachada y cerramientos	6299,20 €
Capítulo 3 — Tabiquería y compartimentación interior	3749,20 €
Capítulo 4 — Acabados y revestimientos	5290,20 €
Capítulo 5 — Carpintería interior	1645,00 €
Capítulo 6 — Instalación eléctrica	4485,00 €
Capítulo 7 — Fontanería y saneamiento	2725,00 €
Capítulo 8 — Climatización y ventilación	8290,00 €
Capítulo 9 — Instalaciones fijas de cocina	2200,00 €
Capítulo 10 — Pruebas y control de calidad	800,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	37.865,60 €
Gastos Generales 13,00 %	4922,53 €
Beneficio Industrial 6,00 %	2271,94 €
PRESUPUESTO DE CONTRATA (sin IVA)	45.060,06 €
IVA 21,00 %	9462,61 €
PRESUPUESTO TOTAL (con IVA)	54.522,68 €

Valladolid, mayo de 2026

El técnico redactor del proyecto

Ingeniero Industrial — Colegiado nº COL-19958 COIIM