

Memoria de calidades.

Construcción de Edificio de 3 plantas + cubiertas para áticos para 5 viviendas.

Proyecto básico. Febrero 2024.

Memoria de calidades.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

La cimentación del edificio se realiza cumpliendo la normativa estipulada y siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico. Se prevé cimentación mediante losa de hormigón armado.

La estructura se realiza en hormigón armado. Además de la Dirección Facultativa, la obra constará de un Organismo de Control Técnico independiente. Los forjados serán unidireccionales de viguetas y bovedillas prefabricadas de hormigón.

FACHADAS:

Los cerramientos de fachada se componen de citara embarrada de mortero hidrófugo interior, aislamiento térmico y trasdosado autoportante con placa de yeso laminado. El acabado exterior en será de mortero fratasado en cuerpos superiores combinado con un revestimiento de fachada con acabado aluminico tipo composite para algunos entrepaños de ventanas.

CUBIERTA:

Cubierta de tipo invertida, para proteger la impermeabilización garantizando su estanqueidad con el paso del tiempo. Estará aislada térmicamente y constará con diferentes acabados dependiendo su uso, en zonas transitables de viviendas el solado será de gres porcelánico para exterior, en zonas no transitables se realizará con grava para proteger la impermeabilización.



Memoria de calidades.

CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA EXTERIOR:

La carpintería exterior de las viviendas será corredera de aluminio lacado. Para garantizar el correcto aislamiento contará con rotura de puente térmico, que reduce la transmisión de frío-calor entre el exterior y el interior de la vivienda. Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio con cajón aislado integrado en la carpintería, en dormitorios y el salón. Las persianas llevarán un aislamiento interior y el acristalamiento de las ventanas estará compuesto por dos vidrios con una cámara de aire intermedia, tipo Climalit o similar, que además del aislamiento térmico mejoran el aislamiento acústico al exterior, asegurando un buen confort en el interior de la vivienda.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO:

La separación entre las viviendas, o entre viviendas y zonas comunes, se realizará con citara de fábrica de ladrillo. A cada lado de esta fábrica se colocará un trasdosado autoportante con placa de yeso laminado. Este trasdosado llevará aislamiento en su interior para reducir la transmisión acústica entre los diferentes espacios. Las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con un sistema de tabiquería de placa de yeso laminado con aislamiento interior para mayor confort acústico y térmico. Todos los sistemas serán certificados por el fabricante y cumplen con los parámetros establecidos en las normativas de obligado cumplimiento en materia acústica y térmica.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Las puertas de entrada a las viviendas serán blindadas, revestida con paneles lacados con cerradura de seguridad, pomo exterior cromado y mirilla. Las puertas de paso interiores de viviendas serán lacadas en color a definir por la DF, con manillas de aluminio y condenas en baños. Los armarios son empotrados con frente de puertas abatibles y correderas lacadas, según espacios.

TECHOS:

La vivienda dispondrá de falso techo de placa de techo laminado. Se instalará un registro oculto de clic para acceder a las instalaciones que así lo requieran favoreciendo la facilidad de mantenimiento. En cocinas y cuartos de baño serán especiales para soportar la humedad.

PAVIMENTOS:

Los baños de la vivienda, así como la cocina, llevarán un pavimento con baldosas de gres porcelánico. En salón, dormitorios y distribuidores se instalará un pavimento laminado de madera. El rodapié será en DM hidrófugo lacado en color a definir por DF. En terrazas se colocará baldosa cerámica apta para exterior. Además, se utilizará aislamiento acústico anti-impacto en la totalidad del suelo interior de la vivienda de planta primera para reducir la transmisión de ruidos a las viviendas inferiores.



Memoria de calidades.

REVESTIMIENTOS Y PINTURA:

Las paredes de los baños estarán revestidas con baldosas cerámicas de gres. En el resto de la vivienda las paredes tienen un acabado de pintura plástica lisa. Los techos de la vivienda se acaban con pintura plástica lisa.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS:

En los baños se colocarán placas de ducha y muebles suspendidos con 2 cajones en aseo principal. Se instalarán aparatos sanitarios de diseño actual, en porcelana vitrificada acabados en esmalte color blanco, con reducción de consumo de agua. Todas las griferías serán en acabado cromado y accionamiento monomando.

AGUA CALIENTE, FONTANERÍA Y CLIMATIZACIÓN:

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante una instalación individual y sostenible que prima tanto el ahorro energético como el económico, basada en un sistema de aerotermia individual.

La instalación de fontanería se realizará convenientemente aislada para reducir las pérdidas de energía. Se colocarán llaves de corte en la entrada de la vivienda, en cada baño y cocina. Se ejecutará la preinstalación de climatización la vivienda mediante conductos instalados en falso techo y rejillas de salida de aire en salón y dormitorios. Se dejarán previstas las tomas para la conexión de unidades exteriores e interiores individualizadas.

RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR:

Las carpinterías exteriores constarán con un dispositivo de aireación para favorecer la microventilación de las viviendas, mejorando así la calidad del aire en el interior. Este sistema será apoyado por unos conductos de ventilación situados en cocinas y baños de muy bajo consumo.

EXTRACCIÓN DE COCINAS:

El sistema de conductos de extracción de humos de cocinas tendrá su salida por encima del edificio, evitando la posible transmisión de olores y humos entre viviendas.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión dotando a la vivienda de circuitos independientes para cada uno de los circuitos. En las terrazas se instalarán tomas eléctricas estancas aptas para exterior.

La instalación de telecomunicaciones se realizará mediante canalizaciones cumpliendo el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, capaz de portar y distribuir las distintas



Memoria de calidades.

tecnologías (fibra, cable coaxial) empleadas por las distintas operadoras de telecomunicación finalizando en tomas dentro de las viviendas. Antenas comunitarias adaptadas a TDT y TV SAT

PORTAL:

La carpintería exterior será mediante puerta de acero con vidrio de seguridad. El pavimento en el portal se ejecutará en gres. Las luminarias serán tipo LED para reducir el consumo eléctrico.

PLANTA CUBIERTA:

Las plantas de cubierta contará con zona de solarium, consistente en zonas pavimentadas con solería de gres para exterior.

