

MEMORIA de CALIDADES

70 VPO-RE, GARAJES Y TRASTEROS

FASE 1: 31 VIVIENDAS

C/ Federico García Lorca 14

PLASENCIA

GESTYONA

GESTIÓN Y OBRAS NADIR S.L.

MEMORIA DE CALIDADES

1- Tipo de cimentación.

La cimentación estará formada por **zapatas y riostras de hormigón armado**.

2- Tipo de estructura.

Dadas las características del edificio proyectado, se ha optado por el uso de una tipología estructural de **pórticos unidireccionales** realizados con vigas de **hormigón armado** y como apoyo de éstas pilares de y muros de contención de hormigón armado en plantas de sótano. Los entrepaños de forjados estarán formados por viguetas de hormigón armado, generalmente realizado "in situ", según el cálculo correspondiente.

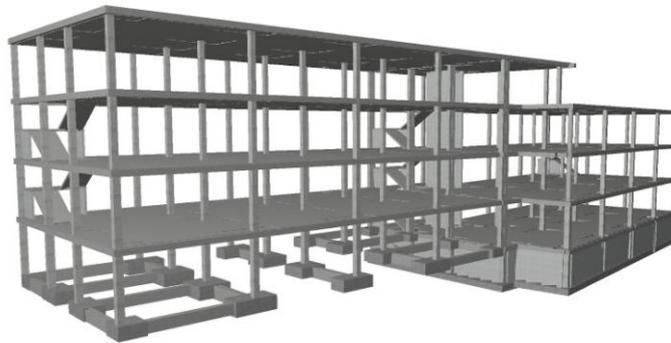


Imagen de una estructura tipo de pórticos unidireccionales, con cimentación de zapatas y riostras de hormigón armado

3- Tipología de cubierta y material de acabado.

Las azoteas están terminadas como **cubierta plana no transitable** con **aislamiento térmico** sobre formación de pendientes y sobre la impermeabilización.



Imagen de una cubierta tipo invertida no transitable, con impermeabilización asfáltica, aislamiento térmico y protección pesada de grava.

La impermeabilización se resuelve mediante sistema de doble lámina asfáltica.

4- Cerramientos exteriores.

El acabado de los cerramientos exteriores del edificio se realizará con una combinación de paños de **fábrica de ladrillo visto, de mortero monocapa (sobre medio pie de ladrillo perforado) o de pintura para exteriores sobre enfoscado (sobre medio pie de ladrillo perforado)**. La hoja interior de los cerramientos se realizará con un trasdosado de **tabiquería seca de yeso laminado** sobre perfilaría galvanizada, con aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca.

Las paredes medianeras exteriores, con el futuro bloque vecino, se tratarán como otra de las fachadas del edificio.



Imagen tipo de un cerramiento exterior de ladrillo, con aislamiento térmico y acústico interior y con un trasdosado de yeso laminado.

5- Particiones interiores.

Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán con **tabiquería autoportante de placas de yeso laminado** sobre perfilaría galvanizada con aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca.



Imagen tipo de un tabique interior, con aislamiento térmico y acústico y placas de yeso laminado en ambas caras, sobre estructura de acero galvanizado.

En las divisiones medianeras y con zonas comunes en las distintas viviendas se resuelve con un **tabique múltiple**, de forma que exista una total independencia acústica, acorde a reglamentación y normativa, mediante la formación de conjunto a base de placas de yeso laminado, con perfilera y doble capa de aislamiento térmico y acústico.

6- Instalación de fontanería, aparatos sanitarios y grifería.

Red interior de distribución de agua, con sistemas de tubería de polietileno reticulado o similar. Sus ventajas son la seguridad en las uniones y en el propio tubo y la larga vida útil.

En baños y aseos, aparatos sanitarios de **porcelana vitrificada**, excepto bañeras y platos de ducha acrílicos o de chapa esmaltada, a criterio de la dirección facultativa.

Los lavabos, bañeras y duchas tendrán **griferías monomando**.

7- Instalación de electricidad.

Instalación eléctrica realizada según Código Técnico de la Edificación y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación básico (5.750 W) en la vivienda, con circuitos interiores para alumbrado, para tomas de corriente de uso general, para cocina-horno, para lavadora y lavavajillas y para tomas de corriente para baño y auxiliares de cocina.

8- Previsión de calefacción y refrigeración.

Las viviendas no disponen de instalación de calefacción y refrigeración, pero se realizarán las reservas y previsiones establecidas en el D10/2019 sobre exigencias básicas en viviendas: un espacio de reserva en el cuadro de mando de la instalación eléctrica y un conducto (macarrón) vacío desde el cuadro hasta la posible ubicación de la máquina.

9- Solados y alicatados.

En viviendas los solados serán **de tarima flotante** en color a elegir por la dirección facultativa y **rodapié lacado**. Todos los cuartos húmedos (cocina y baños) tendrán solería cerámica.

Los paramentos verticales de cocinas, baños y aseos serán impermeables e irán revestidos alternando áreas de revestimiento cerámico y de pintura plástica, según diseño de la dirección facultativa.

Las zonas comunes del edificio estarán soladas con suelo cerámico de gres. En las escaleras se utilizará o bien revestimiento de gres o bien piedra natural.

10- Carpintería interior.

Acceso a la vivienda mediante puerta acabada en **madera lacada en blanco**, con cerradura de tres puntos de seguridad, pomo cromado, mirilla y bisagras antipalanca.

Puertas de paso **lisas acabadas en blanco**, al igual que los rodapiés. Con tapajuntas en DM acabados también en blanco.

11- Carpintería exterior, vidrios, persianas y cerrajería.

En toda la vivienda, las ventanas y puertas exteriores serán **monoblock de aluminio lacado con rotura de puente térmico o de PVC**, con doble acristalamiento tipo **Climalit** (4+8+4 ó 4+8+3+3 de seguridad, según cálculo) y **persianas**.



Imagen tipo de una carpintería de aluminio con rotura de puente térmico (señalada con círculos).



Imagen tipo de una carpintería de PVC, con alma metálica y rotura integral de puente térmico.

12- Pinturas.

Pintura **al temple** en el interior de las viviendas. En los cuartos húmedos (cocinas y baños) la terminación será con **pintura plástica**.

13- Revestimientos interiores y exteriores.

Han sido definidos en los apartados de cerramientos exteriores, particiones interiores y pinturas.

14- Instalación contra incendios.

Instalación de Protección Contra Incendios en todo el edificio, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DBSI) con las siguientes características:

- Señalización e iluminación: se instalará iluminación de emergencia en todas las plantas del edificio así como señalización de salidas, dirección de evacuación, y medios de extinción.
- Extintores: Se instalarán extintores en todas las plantas del edificio.
- Detección y alarma: Se instalará sistema de detección y alarma en el garaje.
- Ventilación: A falta de justificación, el diseño de ventilación natural realizado en garajes, hace que éste no necesite de red de ventilación forzada. Se justificará la necesidad de esta red en el proyecto de ejecución.
- BIEs: Se prevé la instalación de Bocas de Incendio Equipadas en ambas plantas de garaje.



Imagen tipo de una Boca de Incendio Equipada.

15- Instalación de telecomunicaciones.

Tomas de teléfono y datos en el salón, el cocina y todos los dormitorios. Tomas de TV coaxial en el salón y el dormitorio principal.

16- Otras instalaciones.

Instalación de **Agua Caliente** mediante instalación comunitaria de colectores solares (placas solares), con un sistema de apoyo formado por una caldera comunitaria a gas ubicada en cubierta.



Imagen tipo de una instalación de colectores solares para la producción de agua caliente.

Instalación de Calidad de Aire Interior (**Ventilación** forzada), desde cada una de las viviendas hasta la cubierta del edificio.

Portero electrónico con receptor de llamada.

Ascensores con puertas automáticas y capacidad para 6 personas (450 kg) con parada en todas las plantas.

NOTA DE LA EMPRESA PROMOTORA: Ante cualquier discrepancia entre el proyecto y la presente memoria de calidades prevalecerá lo especificado en la memoria de calidades. Las imágenes aquí contenidas son infografías o fotos de carácter representativo y pueden variar respecto a la construcción finalmente ejecutada, no siendo contractuales. Tales imágenes lo son de elementos tipo, que no corresponden exactamente a los que se aplicarán en el edificio.

GESTYONA

GESTIÓN Y OBRAS NADIR S.L.