

Memoria

de calidades

2025

Mirador del
Junquillo

PIR El Junquillo (Cáceres)
PORTAL 3

Memoria de calidades

Mirador del Junquillo

GESTYONA

1. **Raíz extremeña.** Desarrollo local con identidad, compromiso y garantía en cada proyecto.
 2. **Detalles que marcan.** Calidad y diseño en cada rincón para vivir mejor.
 3. **Más que construir.** Creamos hogares para toda la vida.
-





Indice

Mirador del junquillo



- 01.** Tipo de cimentación
- 02.** Tipo de estructura
- 03.** Tipología de cubierta y material de acabado
- 04.** Cerramientos exteriores
- 05.** Particiones interiores
- 06.** Instalación de fontanería, aparatos sanitarios y grifería
- 07.** Instalación de electricidad
- 08.** Previsión de calefacción y refrigeración
- 09.** Solados y alicatados
- 10.** Carpintería interior
- 11.** Carpintería exterior, vidrios, persianas y cerrajería
- 12.** Pinturas
- 13.** Revestimientos interiores y exteriores
- 14.** Instalación contra incendios
- 15.** Instalación de telecomunicaciones
- 16.** Otras instalaciones

TIPO DE CIMENTACIÓN

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

01

TIPO DE ESTRUCTURA

- Dadas las características del edificio proyectado, se ha optado por una tipología estructural de forjados reticulares con nervios en dos direcciones que transmiten la carga a los pilares mediante zonas macizadas en ábacos del mismo canto que el forjado. En los bordes se disponen zunchos que se arman tanto a flexión como a torsión. Las zonas aligeradas se ejecutan con bloques perdidos de poliestireno y todo ello se une mediante una losa superior de hormigón.



TIPOLOGÍA DE CUBIERTA Y MATERIAL DE ACABADO

- Las azoteas están terminadas como cubierta plana no transitable con aislamiento térmico, excepto las terrazas de áticos que estarán finalizadas en gres de exteriores, sobre formación de pendientes y aislamiento térmico.
- Los patios interiores tienen el tratamiento de cubierta plana transitable y están finalizados en gres de exteriores, sobre formación de pendientes.



CERRAMIENTOS EXTERIORES

- El acabado de los cerramientos exteriores del edificio se realizará con una combinación de paños Prefabricado de hormigón, fábrica de ladrillo perforado, o tabiquería seca, con acabado de mortero monocapa o pintura para exteriores. La hoja interior de los cerramientos se realizará con un trasdosado de tabiquería seca de yeso laminado sobre perfilería galvanizada, con aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca.
- Las paredes medianeras exteriores, con el bloque vecino, se ejecutarán con una hoja de ladrillo, más tabiquería seca de yeso laminado sobre perfilería galvanizada, con aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca.





GESTYONA

PARTICIONES INTERIORES

- Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán con tabiquería autoportante de placas de yeso laminado sobre perfilería galvanizada con aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca.
- En las divisiones medianeras entre viviendas 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 perfilería y doble capa de aislamiento térmico y acústico.



INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Red interior de distribución de agua, con tubería de polietileno reticulado.
- En baños y aseos aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, platos de ducha de resina, a criterio de la dirección facultativa.
- Los lavabos y duchas tendrán griferías monomando.



INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

- Instalación eléctrica realizada según Código Técnico de la Edificación y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación elevado.



PREVISIÓN DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

- Las viviendas disponen de una preinstalación de climatización, en dormitorios y salón, a base de colocación de conductos para la impulsión del aire, realizando el retorno por falso techo, con rejillas de impulsión y rejillas de retorno en aluminio extruido o similar. Asimismo, se preverá una línea frigorífica, una línea eléctrica y un tubo vacío, para la conexión de la unidad exterior e interior de la bomba de calor a colocar por el cliente.



SOLADOS Y ALICATADOS

- En viviendas los solados serán de tarima flotante en color a elegir por la dirección facultativa y rodapié blanco. Todos los cuartos húmedos (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.
- El acceso en planta baja estará solado con gres. Los revestimientos verticales se realizarán con revestimientos continuos.
- Las galerías de distribución de cada planta irán soladas en gres.



CARPINTERÍA INTERIOR

- Acceso a la vivienda mediante puerta acabada en madera lacada en blanco, con cerradura de seguridad, pomo cromado, mirilla y bisagras antipalanca.
- Puertas de paso lisas acabadas en blanco, con tapajuntas en DM acabados también en blanco.

10

CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS, PERSIANAS Y CERRAJERÍA

- En toda la vivienda, las ventanas y puertas exteriores, carpintería de PVC de colores a decidir, con doble acristalamiento tipo Climalit y persianas.



PINTURAS

- Pintura plástica en el interior de las viviendas. En los cuartos húmedos (cocinas y baños) la terminación será con pintura plástica impermeable y lavable.

REVESTIMIENTOS INTERIORES Y EXTERIORES

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

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:
 1. 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.
 2. Extintores: Se instalarán extintores en todas las plantas del edificio.
 3. Detección y alarma: Se instalará sistema de detección y alarma en ambas plantas de garaje.
 4. Ventilación: En garajes, será mixta, con admisión natural realizada a través de rejillas en planta baja conectadas a conductos hasta las plantas de garaje. La extracción será forzada formada por conductos y extractores.
 5. BIE: Se prevé la instalación de Bocas de Incendio Equipadas en ambas plantas de garaje.



INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

- Tomas de televisión y telecomunicaciones en salón, cocina y dormitorios. Tomas de teléfono en salón y dormitorio principal.

OTRAS INSTALACIONES

- Se prevé instalación de producción de ACS individual mediante instalación de bomba de calor mural de aerotermia para ACS. El sistema cumplirá el apartado del CTE HE4.
- Instalación de placas fotovoltaicas en cubierta para cubrir las necesidades exigidas en el CTE documento HE 5.
- Instalación de Calidad de Aire Interior (Ventilación forzada), desde cada una de las viviendas hasta la cubierta del edificio.
- Dicha ventilación se realiza por medio de un dispositivo de microventilación instalado en la carpintería exterior, que permite la admisión de aire, y unas bocas de extracción situadas en aseos y cocina, conectadas a una red de conductos de chapa que van hasta la cubierta del edificio y extractores situados en dicha cubierta que permiten la extracción.
- Asimismo, cada cocina dispone de una extracción conectada a una red comunitaria con un sistema antiretorno para la campana. Esta extracción se conduce hasta la cubierta por medio de conductos de chapa.
- El garaje del edificio lleva ventilación mixta, con admisión natural y extracción forzada.
- Portero electrónico con receptor de llamada.
- Ascensores con puertas automáticas y capacidad para 6 personas (450 kg) con parada en todas las plantas, incluidas las dos plantas de sótano y ático.
- En las zonas comunes se dispone de piscina comunitaria, así como de vestuarios.





GESTYONA

**Mirador del junquillo
GESTIÓN Y OBRAS NADIR S.L.**