

D.I.A ANEXO 1

Según art. 6 del Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía.



MEMORIA DE CALIDADES DE REHABILITACIÓN DE FINCA PARA 17 VIVIENDAS Y 2 LOCALES EN CALLE ANCHA 47, SANLUCAR DE BDA. CÁDIZ

ARQUITECTO

José Luís Jerez Rodríguez

MEMORIA DE CALIDADES

VIVIENDAS CALLE ANCHA 47. SANLUCAR DE BDA. (CÁDIZ)

- MOVIMIENTO DE TIERRAS y DEMOLICIONES:

Demolición completa de la actual edificación y excavación en vaciado de la parcela.

- SANEAMIENTO:

Red separativa para la recogida de aguas pluviales y residuales.

La red de saneamiento de aguas residuales de la edificación será de tubería de PVC insonorizado, colgado por la cara inferior de los forjados y se conducirán por bajantes hasta la planta baja y mediante colectores de PVC embebidos en la losa de cimentación, con los diámetros y pendientes indicados en los planos de proyecto de ejecución se asegurará un perfecto funcionamiento.

Las arquetas serán prefabricadas de PVC y tendrán las dimensiones indicadas en planos. Los desagües previstos para los distintos aparatos tendrán las siguientes dimensiones.

Lavabos	40 mm
Inodoro	100 mm
Ducha	40 mm
Lavadero	40 mm
Fregadero	40mm

En los baños se colocarán botes sifónicos de 150 mm de altura.

- CIMENTACIÓN:

Se proyecta mediante Losa de cimentación con HA-25 sobre mejora de terreno.

- ESTRUCTURA:

La estructura portante con soportes de Hormigón armado y forjados unidireccionales vanos o de losa maciza según planos de estructura del proyecto de ejecución.

- ALBAÑILERÍA:

Se proyectan los siguientes cerramientos y tabiquerías en el edificio:

Cerramiento exterior (Capuchina):

- Revestimiento de Pintura.
- Mortero de cal.
- ½ pie de L.H.D, enfoscado interior con mortero de cemento hidrofugo.
- Cámara de aire
- aislamiento mediante proyectado de Poliuretano de 40 mm de espesor
- autoportante formado por doble placa de yeso de 13+13 mm de espesor (hidrófugo en cuartos húmedos)

Divisiones interiores del edificio (tabiquerías):

- tabique múltiple autoportante 2x13+48+2x13 de placa de yeso laminado (hidrófuga en cuartos húmedos)
- aislamiento interior con manta de lana mineral de 4 cm

Separación entre viviendas:

- ½ pie de ladrillo perforado enfoscado en ambas caras.
- aislamiento interior con manta de lana mineral
- doble placa de yeso laminado de 13mm por ambas caras.

Separación entre vivienda-zona común:

- ½ pie de ladrillo perforado enfoscado en ambas caras.
- aislamiento interior con manta de lana mineral
- placa de yeso laminado de 13mm por cara vivienda
- mortero de cal por cara de zonas comunes

En trasdosados de medianeras:

- ½ pie de L.H.D, enfoscado interior con mortero de cemento hidrofugo.
- Cámara de aire
- aislamiento mediante proyectado de Poliuretano de 40 mm de espesor
- autoportante formado por doble placa de yeso de 13+13 mm de espesor (hidrófugo en cuartos húmedos)
-

En pretilos de azoteas se colocará:

- Fábrica de ladrillo perforado de 24x11,5x10 cm. de 1 pie de espesor.

SOLADOS Y ALICATADOS:

SOLADOS:

- En todas las zonas secas interiores de vivienda, solería de gres porcelánico, en color a elección de la dirección facultativa con rodapié de PVC.
- En terrazas transitable gres porcelánico, con acabado para exteriores y tratamiento antideslizante, o similar, color a elección de la dirección facultativa.

ALICATADOS:

En aseos irá alicatado con placas de gres porcelánico con tono y color elegir por la DF, recibidos con una capa delgada de adhesivo con doble encolado sobre la placa de yeso laminado hidrófugo, colocados perfectamente planos y alineados con piezas específicas de remate en todas las aristas y salientes.

FONTANERÍA Y SANITARIOS:

Instalación de red interior de agua fría se realizará en tubería de Polipropileno Reticular Sanitario, de secciones y espesores suficientes, según normativa en vigor, con sus piezas especiales de unión, cambio de dirección, empalmes, etc.

Toda la instalación será empotrada, probándose la presión antes de ser tapada. Su colocación se efectuará por encima del punto más alto. Todos los aparatos sanitarios llevarán sus correspondientes llaves de paso parciales, así como la entrada a la habitación húmeda, de acuerdo con las normas establecidas.

Desagües y red de saneamiento en tuberías de PVC de secciones y serie según normas.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de primera calidad. Los inodoros serán marca Roca, modelo GAP Square compact o similar. Plato de ducha de resina marca Roca, modelo Terran o similar. Lavabo con mueble de madera laminada de 2 cajones de 60 u 80 cm de ancho según planos de distribución.

La grifería será monomando, acabado cromado, con sistema de ahorro de agua, marca ROCA o similar.

-GENERACION DE AGUA CALIENTE, CLIMATIZACIÓN Y SALUBRIDAD:

Generación de agua caliente mediante KIT de placa solar con termo acumulador general para la comunidad.

Se instalará además termo individual por vivienda, como apoyo a la generación de agua caliente, dando cumplimiento al CTE H4, contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria.

Instalación de climatización mediante red de conductos alojados en falso techo y rejillas de impulsión y retorno. Toma para Unidad interior alojada en falso techo de baño con registro para mantenimiento. Unidades exteriores ubicadas en la cubierta del edificio.

Sistema de ventilación mecánica controlada (VMC) individualizada para cada vivienda, compuesto por aberturas de admisión en la carpintería y aberturas de extracción en aseo, baños y cocinas.

-ELECTRICIDAD:

Toda la instalación eléctrica irá empotrada o en interior de las tabiquerías, bajo tubo de plástico llevando también empotrados sus mecanismos.

El alumbrado alcanzará a todas y cada una de las piezas que forman la edificación. Los conductores serán de cobre de sección tal, que encendido el 60 % de las luces y aparatos la caída de tensión será inferior a la marcada en el reglamento de Instalación Eléctrica de baja tensión.

Todos los sectores en que se divide la instalación serán protegidos con fusibles, así como de interruptores magnetotérmicos y toma de tierra que aseguren un perfecto funcionamiento y garanticen la seguridad. Será prevista también una unidad de protección equipotencial en tuberías metálicas de cuartos húmedos. Todos los mecanismos serán de primera calidad.

-CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA:

La carpintería practicable de fachada será corredera, abatible u oscilobatiente, según plano de memoria de carpintería del proyecto de ejecución.

La carpintería exterior a fachada será de madera o de aluminio con rotura de puente térmico de clase 4 en el ensayo de permeabilidad al aire según norma UNE-EN 1026:2000, para colocar un doble vidrio.

El sistema de oscurecimiento en las carpinterías a fachada exterior será mediante persianas de PVC, en las estancias que requieren por normativa el oscurecimiento de las mismas.

Barandilla de galería y escaleras mediante pletinas y redondos lisos de acero lacado en color negro con pasamanos de madera. La barandilla se fijará a las zancas de escalera a la manera tradicional.

- CARPINTERÍA INTERIOR DE MADERA:

Las puertas de acceso a las viviendas de hoja simple, de madera lacada en color blanco, marco y premarco de madera, herrajes y manillas en acero color mate.

Las puertas de paso serán lisas de tablero de MDF rechapado en madera lacada en color blanco, con precerco en madera de pino, cerco visto de madera lacado en color con herrajes en acero mate.

Los dormitorios contarán con un armario según la planimetría aportada, que consistirá en realización e instalación de frente de armario. Formado y realizado de pared a pared y de suelo a techo, con frente de puertas lisas abatibles realizadas en modo 19mm, tapajuntas en madera maciza todo lacado en blanco, montado con bisagras de cazoletas de auto cierres con frenos.

- VIDRIOS :

El vidrio de todos los huecos de ventana en fachada será de doble acristalamiento, formado por un vidrio al menos 4+4.1/cámara/4+4.1 con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral.

El vidrio de todos los huecos de fachada hasta suelo será de doble acristalamiento, incorporando un vidrio laminado acústico y de seguridad Estadio Silencie al interior.

Todos los vidrios serán bajo emisivos transparentes con un factor solar g de 0,46.

- PINTURAS:

En interiores, los paramentos tanto horizontales como verticales se pintarán con pintura plástica. En fachada, se aplicará revestimiento de pintura.

Los elementos metálicos de cerrajería se prevén acabar con pintura al esmalte.

- VARIOS:

Telefonía y televisión según normativa vigente sobre telecomunicaciones. Instalación Voz/datos según necesidades de la propiedad y normativa vigente sobre telecomunicaciones.

Instalación de ascensor adaptado, eléctrico sin cuarto de máquinas, para 4 paradas y 6 personas de capacidad.

Preinstalación de conducto de extracción de local de planta baja por patio interior de parcela hasta la cubierta del edificio cumpliendo normativa de incendios y salubridad.