

MEMORIA CONSTRUCTIVA Y DE CALIDADES ANNA I

2 EDIFICIOS DE 14 VIVIENDAS (2,3,4,5 DORMITORIOS)

Con 1 aparcamiento (P), los dúplex 2 (P) (una plaza en el edificio y la otra en Camí Ral 92-94)

Todas las viviendas excepto los dúplex y el ático dispondrán de un trastero

ÍNDICE

A) VIVIENDAS

1. ESTRUCTURA
2. FACHADAS
3. CUBIERTA
4. PAREDES Y TABIQUES
5. REVESTIMIENTOS DISCONTINUOS
6. REVESTIMIENTOS CONTINUOS
7. CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERÍA
8. CARPINTERÍA INTERIOR
9. SANITARIOS (ROCA – RESIGRES – TEKA)
10. ELECTRODOMÉSTICOS (BOSCH – TEKA)
11. GRIFERÍA (GROHE- TRES – RS)
12. INSTALACIONES
13. AISLAMIENTOS Y CONSUMO ENERGÉTICO

B) PARTES COMUNES

C) NOTA GENERAL

A) VIVIENDAS

1. ESTRUCTURA

Cimentación y muros: Cimentación a base de losa de hormigón armado. Muros de hormigón armado H.A.

Forjados: Losa de maciza de H.A.

Pilares: De H.A., excepto los pilares de acero del edificio de Camí Ral 136, situados en las medianeras entre las viviendas. La caja de ascensor será a base de muros de H.A.

Cubierta: A base de jácenas de H.A., vigas de acero y de madera laminada

2. FACHADAS

Pared sándwich a base de gero de 15 cm de espesor, sobre la que se formará un SATE a base de 80 mm de EPS, revestimiento de mortero, malla plástica, imprimación y revestimiento acrílico.

El interior se trasdosará con tabique seco a base de perfil de 48 mm, aislamiento con lana de roca de 40 mm y la placa de yeso laminado de 13 mm.

3. CUBIERTA

Cubierta de panel sándwich apoyado sobre la estructura a base de vigas de madera de (200 x 45), aislamiento entre vigas con lana de roca de D30 y 200 mm de espesor, barrera de vapor, tablero OSB 10 mm y placa de yeso laminado de 15 mm protegida al fuego en cara inferior. En la cara superior se colocará una lámina impermeable transpirable, rastreles y contrarrastreles y teja cerámica mixta.

Las aguas se recogerán mediante canales y bajantes de aluminio, se colocará peine anti pájaros.

4. PAREDES Y TABIQUES

Paredes y tabicones en sótano: A base de bloques de hormigón celular visto de 15 cm de espesor en vestíbulos de entrada a edificios, y de 10 cm en los trasteros

Paredes medianeras entre viviendas: Doble tabique a base de perfil de 48, 2 planchas de yeso laminado de 13 mm en cada cara, aislamiento con lana de roca de 40 mm en cada tabique y refuerzo interior con una plancha de yeso laminado de 13 mm. Espesor total del conjunto de 17 cm.

Tabiques: Tabique de 10 cm de espesor a base de perfil de 70, plancha de yeso laminado de 13 mm y aislamiento con lana de roca de 60 mm. Por necesidades técnicas podrá haber alguna divisoria de 74 mm de espesor a base de perfil galvanizado de 48 mm, lana de roca de 40 mm y placa de yeso laminado de 13 mm.

Pared medianera con edificio vecino: Pared sándwich a base de tabicón de tochana de 10, trasdosado interior con tabique seco con perfil de 48, plancha de yeso laminado de 13 mm y aislamiento con lana de roca de 40 mm.

(*) En todos los locales húmedos se sustituirá la placa de yeso laminado por una placa hidrofugada

5. REVESTIMIENTOS DISCONTINUOS

Escalera y vestíbulo: Pavimento porcelánico rectificado colocado con cemento cola flexible en pavimento, zócalos y escalera (huella y contrahuella)

Terrazas y balcones: Pavimento, zócalos y mimbeles de gres antideslizante colocado con cemento cola flexible.

Pavimento en patios planta baja: Pavimento de gres antideslizante colocado sobre solera de hormigón

Interior viviendas:

- Pavimento de parquet sintético colocado sobre lámina aislante, en toda la vivienda excepto en baños
- Zócalo de parquet sintético ó poliuretano
- Pavimento de gres porcelánico en baños, colocado con cemento cola flexible
- Alicatado de gres porcelánico en baños, colocado con cemento cola flexible

Encimera y frontales cocinas: Encimera porcelánico de 12 mm y en frontal entre encimera y muebles altos de 6 mm

Falsos techos: Falso techo en toda la vivienda a base de planchas de yeso laminado, excepto en bajo cubierta, que se colocarán únicamente en baños y pasillos.

También se colocará debajo del rellano de la caja de escalera para la comunicación de las instalaciones desde el cajón-armario hasta el interior de las viviendas.

6. REVESTIMIENTOS CONTÍNUOS

Pavimento sótano: A base hormigón fratasado con adición de cuarzo y c.p., incluido corte de juntas de dilatación.

SATE fachada: Formación de SATE, mediante revestimiento de mortero sobre EPS, malla plástica, imprimación y revestimiento acrílico

Pintura en techos y paredes: Pintura al plástico liso color blanco en techos y paredes

Aislamiento térmico suelo planta baja: Aislamiento térmico suelo planta baja, mediante la colocación de una plancha de XPS de 60 mm, chapa de mortero de 50 mm con mortero autonivelante.

7. CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA

Ventanas y balconeras con carpintería de PVC monoblock con rotura de puente térmico en carpintería y caja de persiana imitación madera: **Cristal** con cámara de aire y vidrio de seguridad (3 + 3) en balconeras. Aislamiento adicional con cristal guardian sun en zonas de mayor exposición solar.

Tapa de persiana con aislamiento térmico y acústico

Persianas de aluminio térmicas motorizadas y caja de persiana a base de tapas de PVC: De igual color que carpintería en caras vistas; además la tapa de registro irá reforzada con aislamiento térmico, y el accionamiento de todas las persianas será mediante motor eléctrico.

Barandillas exteriores: Mediante pletinas y pasamanos de acero macizos, sujetas a la fachada o a estructura mediante fijaciones mecánicas ó químicas.

Barandilla caja escalera: Mediante pletinas de acero sujetas a la estructura de H.A. ó a las predesde la escalera mediante fijaciones mecánicas ó químicas. Pasamano de acero

Puerta de acero a la rampa del garaje: A base de pletinas de acero y chapa perforada. Una hoja batiente accionada mediante motor eléctrico. Células fotoeléctricas de seguridad.

Puertas de entrada a edificios desde sótano: Metálicas y RF-60

Puertas de trasteros: Metálicas y RF-60 con rejillas de ventilación intumescente

Puerta de entrada edificios desde el exterior: De aluminio color a decidir por la D.F. Vidrio de seguridad (4 + 4) en todos los huecos.

Antepedechos de ventanas: De gres natural KLINKER

8. CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blok de entrada vivienda: Blindada con pernios anti palanca, con cerradura de seguridad y mirilla. Lacada, color blanco por la cara interior y barnizada ó estratificada, por exterior (Cedro Bose ó similar) y tapetas de 8, maneta interior inoxidable.

Puertas blok interiores: Hoja batiente maciza, lacadas en blanco, tapetas de 8 y manetas inoxidables. Se colocará condena interior en baños. Donde sea necesario se colocará una puerta corredera empotrada en el interior del tabique

Vidriera blok interior: Hoja batiente maciza vidriada en entrada comedor, tipo panel japonés, lacada en blanco, tapetas de 8.

Muebles de cocina: Cocina modular con muebles altos y bajos y cajones con uñero y puertas de estratificado, cajones hidráulicos y zócalo inferior inoxidable. Acabados roble y blanco

Muebles de baño: Suspendidos ó apoyados según modelo.

Escalera dúplex: A base de dos vigas de maderas laminada y huellas de madera. Barandilla metálica ó de madera a decidir por la D.F.

9. SANITARIOS

Inodoro ROCA ó Ramón Soler: Color blanco modelo con tapa amortiguada, adosado a pared

Lavabo: De porcelana blanca suministrado con los muebles de baño.

Platos de ducha RESIGRES: De resina color blanco

Fregadera TEKA: Inoxidable modelo BE 50.40 Plus, colocado por debajo encimera

10. ELECTRODOMÉSTICOS (BOSCH ó similar)

Encimera: Placa de Inducción de tres fuegos modelo PUJ631BB2E

Horno: Modelo HBA 510BRO

Campana extractora: Telescópica modelo DFS067A51

Microondas: Integrable acero inoxidable modelo BEL523MSO

11. GRIFERÍA (GROHE, RAMON SOLER, TEKA ó similar)

Grifo lavabos: Monomando cromo

Grifo fregadera: Monomando vertical

Grifo ducha baños: Columna monomando

12. INSTALACIONES

Todas las instalaciones subirán por el cajón – armario, situado en la caja de escalera: agua, luz, ventilación, extracción de humos, aire acondicionado, telecomunicaciones.

Instalación eléctrica: Para una contratación de 30A (ICP), con 10 líneas independientes protegidas por 2 diferenciales monofásicos. Mecanismos blancos, modelo 990 de JUNG ó similar. Cuadro general con 36 módulos.

Instalación de agua: Mediante tuberías de polietileno reticulado forrado con tubo termoflex color. Llaves de corte general vivienda en armario instalaciones situado en escalera. Llaves seccionadoras en todas las estancias húmedas.

Instalación de aire acondicionado (frío – calor): Con equipos MITSUBISHI ó similar y conductos CLIMAVER NETO situados en el falso techo y las evaporadoras en el falso techo del baño. Las condensadoras se situarán en la terraza comunitaria situada en la última planta.

Sistema de ventilación forzada: Del aire interior de la vivienda, mediante extractor autorregulable SOLER – PALAU ó similar situado en el falso techo del recibidor. Renovación del aire en baños y cocina

Producción de agua caliente sanitaria: Mediante bomba de calor aerotérmica sistema híbrido MITSUBISHI AC ó similar situada en armario instalaciones de 170L Split y 200L Split en los dúplex

Instalación ITC2 telecomunicaciones: Instalación de sistema de captación, amplificación y distribución de la señal TDT y FM. Instalación de cableado coaxial y fibra óptica comunitaria y en el interior de las viviendas con las correspondientes tomas de TV y UTP CAT6 en comedor y todas las habitaciones, en comedor y habitación de matrimonio 2 puntos UTP. En los dúplex también en todas las estancias

Red de saneamiento separativa residual y pluvial: Con tubería de PVC aislada acústicamente. Todos los bajantes llevarán instalado el sistema anti pistón hidráulico. Toda la red horizontal irá colgada del techo del sótano, se colocarán tapones de registro al principio de la red y al final se colocarán un sifón hidráulico de PVC

Videoportero TEGUI PLACA NEW SFERA monitores color: Se dispondrá de un Videoportero Tegui placa New Sfera ó similar para apertura automática, todas las viviendas dispondrán de un aparato, los dúplex dispondrán de 2, uno por cada planta. Los vecinos podrán realizar la apertura de la puerta del edificio mediante un código numérico sin necesidad de emplear la llave.

Iluminación: Se colocarán apliques en las fachadas de las terrazas, patios y balcones, así como luces empotradas en los falsos techos de cocina, baños, recibidores y pasillos.

13. AISLAMIENTOS Y CONSUMO ENERGÉTICO

Se aislará la envolvente de todo el edificio para conseguir la máxima eficiencia térmica, y así reducir al máximo la factura energética, **eficiencia energética A**. Así tenemos:

Suelo planta baja: Formado por un sándwich a base de una losa maciza de H.A. de 30 cm de espesor, aislamiento con una plancha de XPS de 60 mm de espesor, con 35 kg/m³ de densidad, una chapa de mortero de cemento de 5 cm y un pavimento de parquet sobre capa aislante ó un porcelánico en baños.

Coeficiente T. Térmica de = 0,42 W/m² K (sin tener en cuenta el sótano)

Paredes exteriores: Pared sándwich a base de gero de 15 cm de espesor, sobre la que se formará un SATE a base de 80 mm de EPS de 25 kg/m³ de densidad y revestimiento de mortero, malla plástica, imprimación y revestimiento acrílico, resiste a microorganismos y resistente en condiciones climatológicas extremas. Coeficiente t. Térmica de = 0,27 W/m² K

Cubierta: Colocación de panel sándwich sobre estructura, cara interior con placa de cartón yeso ignifugada de 15 mm de espesor, tablero OSB de 10 mm, 200 mm de aislamiento con lana de roca D30, tablero aglomerado hidrofugado de 12 mm, doble capa de llatas de madera, colocación de lámina impermeable transpirable y teja cerámica mixta.

Coeficiente T. Térmica de = 0,169 W/m² K (sin tener en cuenta tejas, ni cubierta ventilada)

Pared medianera con edificio vecino: Una vez desmontado el tabique pluvial existente en la pared vecina, a continuación, adosaremos una pared sándwich a base de tabicón de tochana de 10 cm, trasdosada interiormente con tabique seco con perfil de 46 mm, plancha de yeso laminado de 13 mm y aislamiento térmico, con lana de roca de 40 mm.

Coefficiente T. Térmica de = 0,33 W/m² K (sin tener en cuenta edificio vecino)

Carpintería exterior:

- **Ventanas y balconeras** con carpintería de PVC monoblock con rotura de puente térmico en carpintería y caja de persiana. Cristal con cámara de aire y vidrio de seguridad (3 + 3) en balconeras. Aislamiento adicional con cristal Guardian Sun en zonas de mayor exposición solar.
Tapa de persiana con aislamiento térmico y acústico.
- **Persianas** de aluminio térmicas y caja de persiana a base de tapas de PVC de igual color que carpintería en caras vistas; además la tapa de registro irá reforzada con aislamiento térmico, y el accionamiento de todas las persianas será mediante motor eléctrico.

Falsos techos: Todas las viviendas llevarán falso techo, a base de planchas de yeso laminado, para paso de instalaciones y mayor aislamiento térmico y acústico. En los dúplex sólo en cocina, baños y pasillos.

Terrazas: Aisladas mediante aislante de XPS de 60 mm de espesor, chapa de mortero y pavimento de gres porcelánico antideslizante e impermeabilización mediante EPDM

Interior viviendas:

- Tabicones de 10 con 2 planchas de yeso laminado de 13 mm y 60 mm de lana de roca
- La estructura del suelo y del techo son a base de losa maciza de H.A. de 30 cm de espesor en suelo PB, en el resto de 25 cm de espesor (aislamiento acústico) y además debajo del parquet se colocará una banda de acústica y toda la vivienda llevará falso techo
- Paredes medianeras entre viviendas a base de doble tabique seco con perfil de 48, dos planchas de yeso laminado de 13 mm en cada cara de la pared, aislamiento con lana de roca de 40 mm en cada tabique, y refuerzo interior con plancha de yeso de 13 mm. Espesor total del conjunto de la pared de 17 cm
- La red de desagüe será de PVC acústico en bajantes
- Las máquinas del interior de la vivienda se situarán en falsos techos baño, cuartos especiales y techo recibidor (evaporadora de expansión directa, extractor ventilación, bomba de calor aerotérmica ACS) para mayor aislamiento acústico. En el exterior de la vivienda, en la terraza comunitaria de la última planta colocaremos los compresores del Aire Acondicionado y del aerotermo

B) PARTES COMUNES

1. ASCENSOR

Cada edificio dispondrá de un ascensor, capacidad para seis personas, desde planta sótano hasta bajo cubierta, carga de 450 kg y preparado para minusválidos. Puertas automáticas telescópicas en cabina y rellanos, así como línea telefónica GSM y teléfono de emergencia.

2. APARCAMIENTO

Paredes y techo pintados al plástico mediante compresor. Puerta accionada mediante mando a distancia.

3. TRASTEROS

Paredes de bloque de hormigón celular visto, puerta metálica RF-60 con rejillas de ventilación intumescentes y un punto de luz.

4. ACCESO EDIFICIO

Pavimento exterior de gres antideslizante, puerta de entrada de aluminio color a elegir por la D.F., vidrios de seguridad (4 + 4)

5. PAVIMENTO Y ESCALERA INTERIOR EDIFICIO

Pavimento porcelánico rectificado antideslizante, colocado con cemento cola flexible en pavimento, zócalos y escalera

C) NOTA GENERAL

Esta memoria ha sido aprobada por la Dirección facultativa, pasando a ser un anexo del proyecto ejecutivo, no obstante, es orientativa, pudiendo sufrir modificaciones por criterio de la Dirección Facultativa o por fuerza mayor.

El mobiliario grafiado en los planos es meramente ilustrativo de la futura decoración de la vivienda.

A modo enunciativo y no limitativo, no estarán incluido los armarios empotrados, las mamparas de las duchas ni cualquier electrodoméstico que no esté descrito en la presente memoria.

Todos los modelos especificados de (sanitarios, grifería, electrodomésticos, pavimentos, alicatados, etc.) pueden estar sujetos a variación en función del fabricante o por orden expresa de la Dirección Facultativa. En caso de cambiar, siempre se colocará un modelo de categoría similar al detallado.

EL COMPRADOR

WYSIMA SILVER SL

Fdo. _____

Fdo. _____