

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 9 VIVIENDAS Y 2 LOCAL

EN CALLE CRISTO DE LA MISERICORDIA 6, CÁDIZ

Promotor: CALETA SUR S.L.

ARQUITECTOS

José Ramón Pérez Dorao.

Venancio González Pérez.

Gonzalo González Pérez.

Alfonso Braquehais Lumbreras.

Julio Cardenete Pascual.

MEMORIA DE CALIDADES**VIVIENDAS CALLE CRISTO DE LA MISERICORDIA Nº 6 (CÁDIZ)****- MOVIMIENTO DE TIERRAS:**

Para la ejecución del foso del ascensor, se realizará una excavación en el pavimento hasta llegar a cota para apoyar losa armada sobre mejora de grava.

No se prevé ningún trabajo de excavación añadido.

- SANEAMIENTO:

Se plantea una red separativa para la recogida de aguas pluviales y fecales.

La red de saneamiento de fecales de la edificación será de tubería de PVC colgado por la cara inferior de los forjados y se conducirán por bajantes hasta la planta baja y mediante colectores de PVC bajo la solera, con los diámetros indicados en los planos de proyecto de ejecución, colocado con pendiente establecida que asegure 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:

No se proyecta cimentación como tal, al tratarse de la rehabilitación de un edificio existente, únicamente se planteará la realización del foso del ascensor y una nueva solera aislante en planta baja apoyada sobre mejora de terreno.

-ESTRUCTURA:

La estructura portante se mantiene en su totalidad, sustituyendo cargaderos en zonas puntuales.

Se plantea un refuerzo de los forjados de vigas de madera, que sea posible mantener, mediante nueva capa de compresión de hormigón armado conectada a las vigas existentes y un refuerzo de los apoyos en su caso. Los paños de forjado nuevo serán unidireccionales de viguetas prefabricadas de hormigón 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 tipo existente formado por:

- Pintura al silicato
- Mortero de cal
- muro existente de carga de Mampostería de 1 sola hoja.
- mortero de cal a buena vista
- cámara de aire

- aislamiento mediante manta de lana mineral de 5 cm de espesor
- autoportante formado por doble placa de yeso de 13+13 mm de espesor (hidrófugo en cuartos húmedos)

Cerramiento exterior (Capuchina):

- Pintura al silicato
- Mortero de cal natural
- ½ pie de L.H.D, enfoscado interior con mortero de cemento hidrofugo.
- Panel machihembrado de poliestireno extrusionado de 5 cm de espesor - Cámara de aire
- aislamiento mediante manta de lana mineral de 5 cm de espesor
- autoportante formado por doble placa de yeso de 13+13 mm de espesor (hidrófugo en cuartos húmedos)

Cerramiento de hueco de ascensor formado por:

- Fábrica de ladrillo fono resistente de 7cm
- Trasdoso autoportante 46+13+13mm de placa de yeso por cara de vivienda y embarrado por hueco de ascensor.
- aislamiento con manta de lana mineral de 4 cm

Divisiones interiores del edificio:

- 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:

- enfoscado interior con mortero de cemento hidrófugo
- cámara de aire
- aislamiento mediante manta de lana mineral de 5 cm de espesor
- autoportante formado por 2 placas de yeso de 13 mm de espesor 2x13+48+2x13 (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, tarima flotante de madera laminada Egger Classic Aqua AC5 8 mm o similar, en color a elección de la dirección facultativa con rodapié de madera forrada de PVC. En todas las zonas interiores húmedas de vivienda gres porcelánico rectificado antideslizante, Saloni formato 60x60 o similar, color a elegir por la DF. - En zonas comunes, galerías y escaleras se colocará solería de mármol blanco apomazado en formato a elegir por la dirección facultativa.

- En terrazas transitable gres porcelánico marca Saloni, formato 60x60, 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 marca Saloni, formato 30x90 o similar con tono y color elegir por la DF, recibidos con una capa delgada de adhesivo 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 con diseño tal que simplifique las labores de mantenimiento y limpieza. 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 Y CLIMATIZACIÓN:

Generación de agua caliente mediante KIT de placa solar con termo acumulador por vivienda ubicados en la cubierta del edificio. 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.

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

-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 de pino lacada en blanco. La carpintería será clase 4 en el ensayo de permeabilidad al aire según norma UNE-EN 1026:2000, para colocar un vidrio de espesor máximo 37 mm, consiguiendo una reducción del nivel acústico de 28dB.

Para fijación de vidrios a la carpintería serán utilizados perfiles de vinilo u otra clase de caucho o plásticos, que no se alteren o modifiquen sus propiedades con el calor del sol o la acción del viento.

El sistema de oscurecimiento en las carpinterías a fachada exterior será mediante tapa luces ciegos por el interior, en las estancias que requieren por normativa el oscurecimiento de las mismas.

El resto de las carpinterías a patio de luces y volumen de planta cuarta serán de aluminio o PVC lacado en blanco con apertura corredera u oscilobatiente.

Barandilla de galería y escaleras mediante pletinas y redondos lisos de acero lacado en color marrón oscuro 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 a dormitorios 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.

Todos 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 mdF 19mm, tapajuntas en madera maciza todo lacado RAL 9010, 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 Stadip Silence 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 pintura al silicato.

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 5 paradas y 6 personas de capacidad.

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