



Passeig de la Riera, 47

Memoria de Calidades

Índice

01 El Proyecto

02 La Promoción

03 Cimentación, Fachada y Estructura

04 Cubierta y Terrazas

05 Carpintería Exterior y pavimentos

06 Compartimentación e Interiores

07 Cocinas

08 Zonas de Descanso

09 Baños

10 Instalaciones

11 Sostenibilidad

12 Disposiciones Generales

01 EL PROYECTO. Un hogar con memoria.

Un edificio que pertenece al lugar, pero que vive en el presente.

La promoción de Passeig de la Riera 47 nace de la rehabilitación integral de una antigua casa de pueblo en el centro de Teià. La intervención mantiene el carácter de la edificación tradicional y la integra en el conjunto protegido del paseo, a la vez que la transforma en cuatro viviendas independientes con prestaciones contemporáneas.

02 LA PROMOCIÓN. Cuatro piezas únicas en el corazón de Teià

De esta antigua casa de pueblo nacen cuatro hogares con carácter propio. Dos plantas bajas que se abren al patio y al ritmo tranquilo de la calle, y dos dúplex que ganan altura para regalar luz, perspectiva y la calma de los tejados de Teià. Cuatro maneras distintas de habitar un mismo espíritu mediterráneo.

Vivienda	Dormitorios	Baños	Exteriores
Bajos 1ª	2 Dormitorios	2 Baños	Patio Privativo
Bajos 2ª	2 Dormitorios	2 Baños	-
1º 1ª (Dúplex)	3 Dormitorios	2 Baños	Dos Terrazas
1º 2ª (Dúplex)	3 Dormitorios	2 Baños	Terraza Solárium

El edificio dispone de vestíbulo comunitario, escalera y rellano. Las unidades exteriores de climatización se ubicarán en una zona restringida del patio de planta baja, con acceso desde el Torrent de les Monges.



03 CIMENTACIÓN, FACHADA Y ESTRUCTURA

Cimentación

El edificio original es de una excelente calidad constructiva de la época, asentado sobre un **suelo de buenas características portantes**.

La cimentación se ejecuta con hormigón de alta resistencia (HA-25) y acero corrugado B500S, materiales de primera calidad ampliamente contrastados en la construcción residencial. Las zapatas se sitúan a más de 1 m de profundidad, garantizando una base sólida y estable. Los anclajes estructurales se ejecutan con sistema HILTI HY-270, garantizando una base sólida y estable.

El conjunto cumple el Código Técnico de la Edificación (DB SE-C) en seguridad estructural.



03 CIMENTACIÓN, FACHADA Y ESTRUCTURA

Fachada

La fachada se reviste con enfoscado de mortero de cal y acabado en pintura al silicato, en tonos tierra dentro de la paleta admitida por las NPU (Normes de Protecció Urbana) de Teià. Acabado mate y textura lisa, fiel a la imagen del conjunto histórico.

El primer metro inferior de fachada se reviste con piedra natural en tonos marrones, integrada en la paleta cromática del casco antiguo y buscando un efecto visual elegante entre tradición y modernidad.

La fachada cuenta con un aislamiento térmico XPS de 50 mm de espesor con resistencia térmica $1,2 \text{ m}^2\text{K/W}$, conductividad térmica $0,033 \text{ W/(mK)}$. Transmitencia térmica total $0,33\text{-}0,43 \text{ W/m}^2\text{K}$, mejorando la exigencia marcada por el Código Técnico de la Edificación.

Vierteaguas y umbrales de acabado aserrado y cantos matados, que cortan el agua en sentido horizontal.

La cerrajería (barandillas y similares) se acaba en RAL 7006 marrón o similar con esmalte de partículas férricas sobre imprimación antioxidante.



03 CIMENTACIÓN, FACHADA Y ESTRUCTURA

Estructura

Los nuevos forjados se construyen con un sistema tradicional y contrastado: viguetas de hormigón, bovedillas cerámicas y capa de compresión, todo ello con hormigón de alta resistencia (HA-25). Una solución sólida, duradera y especialmente adecuada para una rehabilitación de estas características.

La estructura está calculada para soportar con holgura todas las cargas propias de un uso residencial —incluyendo las acciones del viento, las variaciones térmicas y los movimientos sísmicos— siguiendo los parámetros del Código Técnico de la Edificación y el Código Estructural 2021.

Las soleras de las zonas comunes incorporan tratamiento de impermeabilización, y todos los elementos estructurales están protegidos frente a la agresión ambiental para garantizar su durabilidad a largo plazo. Se incorpora un aislamiento térmico $1,5 \text{ m}^2\text{K/W}$, conductividad térmica $0,033 \text{ W/(mK)}$. Transmitencia térmica total $0,37 \text{ W/m}^2\text{K}$, mejorando la exigencia marcada por el Código Técnico de la Edificación.

La estructura también cumple con los requisitos de resistencia al fuego establecidos por la normativa.



04 CUBIERTA Y TERRAZAS

Cubierta

Cubierta inclinada a tres aguas con pendiente del 35 %, apoyada sobre forjado de viguetas unidireccionales de hormigón armado con vigueta simple y vigueta doble prefabricada y acabada con teja cerámica curva de color rojo, integrada en la imagen tradicional del Maresme.

Composición de la cubierta con planchas aislantes XPS de 70 mm con resistencia térmica $1,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ y conductividad térmica $0,033 \text{ W/(mK)}$. Se incorpora una membrana impermeabilizante garantizando aislamiento y estanqueidad.

Transmitancia térmica total $0,39 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$, mejorando la exigencia marcada por el Código Técnico de la Edificación.

Terrazas

Las terrazas están pavimentadas con gres porcelánico, acabado pulido, antideslizante en color cálido/tierra para aportar calidez y integración en el entorno. Todas las áreas exteriores cuentan con un tratamiento de resistencia al deslizamiento y a las heladas e incorporan un aislamiento térmico XPS de 60 mm.

Transmitancia térmica total $0,37 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$, mejorando la exigencia marcada por el Código Técnico de la Edificación.



05 CARPINTERÍA EXTERIOR Y PAVIMENTOS

Carpintería Exterior

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico (RPT), lacada en RAL 8025 marrón o color similar, admitido por las NPU de Teiá, rematada con persianas mallorquinas batientes fieles a la imagen del centro histórico.

El doble acristalamiento con cámara de aire reducirá notablemente el intercambio de energía frío- calor y el ruido exterior, asegurando un buen confort en el interior.

Puertas de acceso a vivienda, con herrajes de seguridad y triple bisagra.

Pavimentos

Zonas de día y dormitorios en parquet laminado de alta resistencia HDF clase AC5, acabado pino claro o similar, de gran formato, colocado sobre lámina de espuma de polietileno de alta densidad.

Baños con gres porcelánico de baja absorción y escaleras comunes en gres color piedra clara. En la escalera comunitaria, rellanos, huellas y contrahuellas, gres porcelánico de las mismas características en color piedra clara.



06 COMPARTIMENTACIÓN E INTERIORES

Tabiquería

Los muros de carga interiores se construyen con ladrillo cerámico perforado (gero) de 14 cm de espesor. Los tabiques interiores se ejecutan con el mismo material en espesores de 9 cm y 7 cm, recibidos con mortero de cemento industrial color gris, logrando espesores totales de entre 10,12 y 17 cms.

Las particiones entre viviendas garantizan una atenuación acústica ≥ 50 dB(A), conforme al DB-HR del CTE.

Trasdosados y aislamientos

Las paredes interiores que dan hacia la fachada se trasdosan con pladur de 15 mm ST sobre estructura de 48 mm y se rellenan con aislamiento térmico XPS de poliestireno extruido (50 mm pared, 50 mm solera).

El resto de paramentos verticales se enyesa a buena vista.



06 COMPARTIMENTACIÓN E INTERIORES

Paredes y Texturas

Paramentos enyesados a buena vista y acabados en pintura plástica color blanco roto, mate, de tacto liso. Detalles con revestimiento mural decorativo con MDF chapado acabado en roble que aporta calidez visual.

Falsos Techos

Falso techo continuo suspendido, liso, en estancias secas. En áreas húmedas, falso techo con las mismas características pero con nivel de calidad hidrófugo. Los techos se enlucen con pasta de yeso a buena vista y se pintan con pintura plástica color blanco roto.

Carpintería

Puertas abatibles de aglomerado chapado barnizadas en taller. Variantes con apertura a presión con imán. Puertas correderas de una hoja de tablero aglomerado, precerco y galces de MDF, alojadas en armazón metálico de chapa grecada tipo cassette.

Acústica y Silencio

Divisiones entre viviendas con tabiquería de ladrillo cerámico perforado (gero) que garantiza una atenuación acústica ≥ 50 dB(A) según el DB-HR. Trasdosados de pladur sobre las fachadas con aislamiento térmico XPS. Cada hogar, un refugio de silencio.



07 COCINAS

Mobiliario

Muebles bajos con zócalo inferior con patas expandibles y protectores antihumedad. Muebles altos con pieza de remate superior lisa hasta falso techo, con cajoneras diferenciadas según zona de trabajo y aprovechando al máximo el almacenaje y la distribución. Tira de led para iluminar la zona de trabajo.

Frentes puertas y laterales de media presión, tecnología Viforming, la cual utiliza un laminado decorativo CPL (Laminado Continuo a Presión Media), ideal para crear cantos redondeados (postformados) de alta calidad

Herrajes de alta calidad, con bisagras amortiguadas y guías para cajones de extracción total y freno incorporado, que garantizan un cierre suave y silencioso, garantía de durabilidad en el uso diario. Encimera porcelánico ultracompacto Dekton o similar.

Fregadero y Grifería

Fregadero de acero inoxidable, con válvula de desagüe y sifón. Grifería monomando extraíble, marca Hansgrohe o similar, acabado cromado.

Electrodomésticos:

Horno eléctrico de convección y pirolítico y campana de extracción integrada en acero inoxidable, placa de inducción de 4 zonas, nevera, lavavajillas y lavadora integrados. La campana de cocina dispone de conducto independiente helicoidal de acero galvanizado aislado, hasta cubierta con sombrerete antiviento de acero galvanizado.



08 ZONAS DE DESCANSO

Dormitorios diseñados bajo criterios de máxima relajación, con una iluminación LED indirecta cálida empotrada en falsos techos y abundante luz natural de día.

Control de la calidad del aire, gracias al sistema de Ventilación Mecánica Controlada que garantiza una buena circulación y renovación del aire de manera continua en los espacios, sin pérdidas de confort ni de eficiencia energética.

Las carpinterías interiores están acabadas en blanco mate suave con herrajes de acero inoxidable.

Mecanismos eléctricos de diseño icónico Jung LS990 o similar en tono blanco o negro mate.



09 BAÑOS

Mobiliario y Lavabo

El mobiliario de baño estará formado por mueble suspendido o apoyado, según proyecto, de la colección Faro Bathroom by ALVIC o equivalente, fabricado con materiales de alta resistencia a la humedad y acabados decorativos de calidad superior. Incorporará cajones con sistemas de cierre amortiguado y soluciones de almacenamiento funcionales, combinando ergonomía, diseño y durabilidad.

Los espejos, mamparas y accesorios complementarán el conjunto, configurando espacios de baño modernos, confortables y acordes con los estándares actuales de calidad, diseño y bienestar..

Los revestimientos y pavimentos serán de gres porcelánico de primera calidad de la firma Newker o equivalente, caracterizados por su elevada resistencia al desgaste, baja absorción de agua y amplia variedad de acabados, permitiendo la creación de espacios elegantes y duraderos



09 BAÑOS

Sanitarios y Duchas

El equipamiento sanitario estará compuesto por aparatos de porcelana vitrificada de la marca Roca o equivalente, incluyendo lavabo, inodoro con pulsadores de doble descarga ecoeficientes y platos de ducha de diseño actual, concebidos para ofrecer máxima funcionalidad, confort e higiene. Los elementos incorporarán soluciones orientadas a la durabilidad, la eficiencia y la facilidad de limpieza.

Grifería y Accesorios

Grifería de ducha: columna termostática con repisa, rociador superior, ducha de mano de 4 funciones, flexible de PVC sanitado y soporte articulado.

Grifería de lavabo monomando de repisa, gama media, con válvula antirretorno y dos llaves de paso.

Espejo de 800 mm con canteado perimetral y protegido con pintura plata en su cara posterior. Toalleros de barra en acero inoxidable acabado satinado.



10 INSTALACIONES

Climatización, ACS y Calidad de Aire

Bomba de calor de alta eficiencia de alto rendimiento: equipos HISENSE o similar, de expansión directa por conductos para climatización (frío/calor).

Distribución por conductos empotrados en falsos techos, libre de radiadores o ruidos. Silencioso y eficiente.

Aerotermino ARISTON para producción de agua caliente sanitaria (ACS). Las unidades exteriores se ubican en una zona restringida del patio de planta baja, con acceso desde el Torrent de les Monges. Sistema de Ventilación Mecánica Controlada (VMC) con bocas higrorregulables. Renovación continua del aire, protegiendo la salud interior de forma constante y pasiva. Cada vivienda incorpora un equipo de Ventilación Mecánica Controlada (VMC) Soler & Palau ZEO FLAT 2V o similar, con bocas de extracción higrorregulables Soler & Palau Alize BEH 5/45-100 P y conductos circulares de PVC estructurado D90 y D125.

Electricidad y Iluminación

Instalación eléctrica elevada con mecanismos Jung LS990 o similar, en acabados blanco o negro mate.

Iluminación Alverlamp o similar, con luminarias LED downlight empotradas en falso techo, apliques de pared en interior y estancos en exterior y recintos de instalaciones. Luminarias de emergencia Legrand URA ONE en zonas comunes. Cuadros eléctricos y aparellaje tipo Schneider o equivalente.

La instalación guarda espacio para colocación de relés de manera muy fácil en caso de querer automatizar / domotizar algunos de los circuitos.

Telecomunicaciones

Infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) conforme al R.D. 401/2003. Captación de señales terrestres y vía satélite. Una toma en comedor-estar, una en cocina y otra en el dormitorio principal de cada vivienda. Videoportero con placa de calle en acceso y unidad interior en cada vivienda.

Fontanería y Saneamiento

La instalación de saneamiento será de PVC y tanto los desagües como las bajantes estarán reforzados e insonorizados. Cada una de las viviendas dispondrá de llave de corte de agua general y de corte independiente en cocina y baños. Las instalaciones se realizan según Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Instalaciones en los edificios (RITE). Cisternas de inodoro con doble descarga. Contadores divisionarios por vivienda y para servicios comunes.

A

CALIFICACIÓN
ENERGÉTICA

La envolvente combina aislamiento térmico XPS en paredes, terrazas y cubierta (50–70 mm según ubicación), carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y vidrios de altas prestaciones. La climatización y el ACS se resuelven íntegramente con bombas de calor aerotérmicas, sin combustión, reduciendo emisiones y consumo respecto a sistemas tradicionales con caldera de gas.

Por todo ello, Passeig de la Riera 47 se ha concebido para reducir la huella ecológica y las emisiones del edificio, con una certificación energética A, (5,01 kgCO₂/m²·año de EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO)



La actuación se acoge al Decret 141/2012 d'Habitabilitat (Anexo 4, Grupo F — intervención con aumento del número de viviendas por división de vivienda preexistente), y al Decret 209/2023 del Codi d'Accessibilitat de Catalunya. El proyecto técnico ha sido redactado y visado por el estudio Estudi-XV Estructures i Arquitectura SCP (Barcelona) bajo la dirección del arquitecto Francesc Xavier Saura Manich.

MATERIALES Y MODELOS DEFINITIVOS

Las calidades descritas en esta memoria corresponden a las previstas en el proyecto arquitectónico. Las marcas y modelos mencionados tienen carácter indicativo. La promotora se reserva el derecho de sustituirlos por otros de calidad y prestaciones equivalentes o superiores por razones de disponibilidad, optimización técnica o económica. Cualquier sustitución se realizará respetando las prestaciones del proyecto y la normativa aplicable.

MODIFICACIONES DURANTE LA OBRA

La Dirección Facultativa, de mutuo acuerdo con la propiedad, podrá introducir durante la ejecución de las obras las modificaciones que considere convenientes en calidades, diseño o solución constructiva, siempre cumpliendo con la normativa vigente y los criterios de habitabilidad del proyecto.

DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

La presente memoria está basada en el Proyecto Básico y Ejecutivo de Segregación de 1 Vivienda en 4 redactado por Estudi-XV Estructures i Arquitectura SCP, así como en el presupuesto de la empresa constructora. Cualquier discrepancia entre esta memoria y el proyecto técnico visado prevalecerá lo dispuesto en este último.

ALDEO HOMES

¿Hablamos sobre tu nuevo hogar?

Nuestro equipo comercial está a su entera disposición para resolver consultas sobre comercialización, plazos de entrega del proyecto o detalles adicionales.



+34 635 933 715



info@lecemsol.com



www.aldeo.es
