

# MEMORIA CALIDADES VIVIENDAS EN UE.8 DE JAÉN

GRUPO  
SERRANO GÁMEZ

# MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de viviendas, trasteros y garajes en ue.8 de Jaén*

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación dependiendo de las características del terreno de acuerdo con estudio geotécnico de hormigón.
- Muros de contención de hormigón armado sobre cimentación para la contención del perímetro en linderos con colindantes y contención de tierras en el interior de la parcela.
- Estructura formada por solera en sótano con **acabado pulido.**
- Estructura de viviendas de pilares y forjados de hormigón armado según normativa.
- Escaleras interiores a base de losas de hormigón armado. Asimismo, el control y ensayos de la puesta en obra lo realizarán laboratorios especializados y homologados.

## ALBAÑILERÍA Y CUBIERTAS

- Las fachadas están diseñadas para reducir la demanda energética de la vivienda gracias **al doble aislamiento térmico y acústico** con una combinación de poliuretano proyectado en una primera capa y una segunda de lana de roca, lo que proporciona un excelente grado resistencia a las pérdidas energéticas y gran confort acústico.
- Se diseñan las fachadas mediante una composición ladrillo perforado como tabique exterior. Aislamiento térmico proyectado de poliuretano de espesor 3 cm, y trasdosado de perfilaría auto portante de pladur con aislamiento entre perfiles de lana de roca de 5cm de espesor y dos planchas de pladur de 13+13 mm
- **Revestimiento de fachada con mortero monocapa con diseño a determinar por la DT. Podrá cambiarse por otro materia según D.T, siempre y cuando la calidad sea igual o superior.**
- En cubierta se preverá espacio para la colocación opcional de compresores para refuerzo de climatización de cada vivienda.
- La separación entre viviendas se realizará con doble estructura autoportante con placa de yeso laminado a cada lado 13+13, y estructura metálica con doble aislamiento interior de lana de roca de 5 cm de espesor

## DIVISIONES INTERIORES

- Divisiones interiores con tabique ligero formado por doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero con aislamiento de lana de mineral, cumpliendo la normativa vigente entre distintos usos.
- En zonas húmedas, tabique de yeso laminado con tratamiento hidrófugo sobre estructura de acero con aislamiento acústico.

## REVESTIMIENTOS

### PAVIMENTOS

- **Baños y cocinas con gres porcelánico rectificado primera calidad.**

## MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de viviendas, trasteros y garajes en ue.8 de Jaén*

### - Pavimento interior en vivienda, porcelánico rectificado de primera calidad.

- Aislamiento acústico en suelos de vivienda mediante lámina antiimpactos de 10 mm de espesor

### PAREDES

- Baños y cocinas alicatados de primera calidad.
- Paredes y techos acabados con doble mano de pintura plástica lisa en tonos a elegir por la D.F.
- Frente de cocina revestido en su totalidad con azulejo porcelánico.
- Vestíbulos, pasillos, distribuidores, y baños contarán con falsos techos de placas de yeso laminado. En el resto de estancias se dotará de falso techo a las zonas que lo necesiten por paso de instalaciones.
- En cuartos húmedos los falsos techos serán de placas de yeso laminado resistentes al agua.

### ZONAS COMUNES

- Portales con pavimento de gres porcelánico, felpudo encastrado, espejo y elementos decorativos.
- Escaleras de viviendas y distribuidores de planta con pavimento de gres porcelánico.
- Paredes y techos acabados en pintura plástica lisa.
- Luminarias de bajo consumo y elevada eficiencia energética.
- Detectores de presencia y pulsadores sectorizados.
- Ascensores con puertas automáticas y acceso a todas las plantas

### CARPINTERÍA DE MADERA

- La puerta de entrada será maciza y con acabado liso lacado blanco por las dos caras. Será blindada y llevará cerradura anti-bumping.
- Las puertas interiores serán macizas, lisas y lacadas en color blanco.
- Según diseño en planos Las puertas de acceso a algunas estancias serán correderas de vidrio laminar de seguridad o ciegas.

### CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de aluminio oscilobatiente con rotura de puente térmico, primera calidad con acabado lacado.
- El acristalamiento será de vidrio doble con cámara de baja emisividad (espesores y anchura de cámara en función de medidas y cálculos CTE).
- Persianas de lamas de aluminio térmico con cajón de persiana aislado en color de la carpintería. Motorizadas con posibilidad de domotizar.

### INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

- La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de multicapa.

## MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de viviendas, trasteros y garajes en ue.8 de Jaén*

- La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas, para lavadora y lavavajillas.
- Se instalará toma de agua las terrazas.
- Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.
- La instalación de saneamiento será de PVC, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

### SANITARIOS Y GRIFERIAS

- Los baños contarán con sanitarios de diseño actual y alta calidad en color blanco. Los inodoros serán de doble descarga para facilitar el ahorro en el consumo de agua. Ducha de agua para inodoro en baños.
- Las duchas se equiparán con griferías termostáticas de caudal regulable.
- Los lavabos estarán integrados en encimera, e irán sobre un mueble con grifería monomando con caudal regulable.
- Platos de ducha de resina.
- Inodoro con tapa amortiguada.

### INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Los mecanismos elegidos son de la marca Niessen de la serie Zenit o similar, incluyéndose iluminación leds en zonas comunes y dormitorios del edificio.
- Se establecen tomas de TV en salón, dormitorios y cocina
- Video-portero en cada vivienda.
- Preinstalación domótica

### CLIMATIZACIÓN

- Producción de Calefacción, climatización y ACS (agua caliente sanitaria) mediante sistema de aerotermia individual. Cada vivienda contará con su propio sistema de Aerotermia lo que posibilita el control del gasto de forma individualizada por vivienda.
- Ubicación de la maquinaria interna en la propia vivienda y la exterior en zonas comunes de la cubierta del edificio.
- Calefacción y climatización mediante suelo radiante/refrescante y con control individual por vivienda.
- Sistema de ventilación híbrida marca Siber o similar conforme CTE.
- Preinstalación de climatización para apoyo de aerotermia.

### GARAJES Y TRASTEROS

- La solera del garaje será de hormigón pulido con cuarzo y la distribución interior de trasteros se realizará mediante fábrica ladrillo cerámico.
- En garajes, se pintará el zócalo en diferente color al resto de la pared.
- La puerta de acceso al garaje será automática accionada mediante mando a distancia.
- La instalación de Protección Contra Incendios cumplirá la Normativa Vigente
- Se realizará reserva de canalización sin cableado desde el cuarto de contadores de electricidad hasta la zona común de garaje para posibilitar la instalación futura por parte del cliente de

## MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de viviendas, trasteros y garajes en ue.8 de Jaén*

punto de carga para vehículos eléctricos.

### ASCENSOR

- El ascensor cumplirá con la normativa vigente de accesibilidad. Tendrá puertas automáticas de acero inoxidable en portal y de acero esmaltado en el resto de plantas.
- La botonera estará equipada con sistema de comunicación para rescate de emergencia

### URBANIZACIÓN EXTERIOR

- Ubicación de la piscina según planos, pudiéndose modificar su posición si técnicamente fuese necesario.
- La solería exterior será de gres porcelánico rectificado de primera calidad antideslizante.
- Se colocará en el entorno de la piscina césped artificial según D.T
- Se colocarán bancos, iluminación, elementos decorativos, según las indicaciones de la D.T.
- La piscina contará con rampa de acceso y grúa para personas con movilidad reducida.
- Todos los accesos de la zona exterior serán accesibles por personas con movilidad reducida.

### SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Gracias al excelente aislamiento en paredes y techos interiores y a un sistema de climatización por Aerotermia y suelo radiante y refrescante, el edificio obtiene una calificación en la eficiencia energética de A lo que minimiza al máximo el consumo eléctrico del edificio y proporciona un confort aumentado.



CERTIFICACION  
ENERGETICA A