

**MEMORIA CALIDADES VIVIENDAS EN PLAZA DE BELEN  
(CALLE ERAS DE BELEN 2 Y 4)**



# MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de 5 viviendas, trasteros y garaje en Eras de Belen 2 y 4*

## 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 en trasteros.
- 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 de 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 12+12 mm
- Revestimiento de fachada con mortero monocapa con diseño a determinar por la DT.
- Cubierta plana con formación de pendientes de ladrillo y mortero, sistema invertida con doble impermeabilización mediante tela asfáltica y barreda de vapor, aislamiento de polipropileno de 10 cm de espesor y acabado con grava. Se preverá en la cubierta de 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.
- Separación entre viviendas mediante tabiquería medianera sistema Knauff o similar con doble placa de yeso laminado cada una a cada lado de la doble estructura metálica con aislamiento también a cada lado. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico entre viviendas.
- En zonas húmedas, tabique de yeso laminado con tratamiento hidrófugo sobre estructura de acero con aislamiento acústico.

## REVESTIMIENTOS

# MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de 5 viviendas, trasteros y garaje en Eras de Belen 2 y 4*

## PAVIMENTOS

- Baños y cocinas con gres porcelánico rectificado primera calidad.
- 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 gran formato.
- Paredes y techos acabados con doble mano de pintura plástica lisa en tonos a elegir por la D.F.
- Vestíbulos, pasillos, distribuidores, y baños contará, si fuese necesario, con falsos techos de placas de yeso laminado. En el resto de las 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

## MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de 5 viviendas, trasteros y garaje en Eras de Belen 2 y 4*

- La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de multicapa.
- La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas, para lavadora y lavavajillas.
- Se instalará toma de agua en la terraza del ático.
- 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 de resina, 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 del edificio.
- Se establecen tomas de TV en salón, dormitorios y cocina
- Video-portero en cada vivienda.
- Preinstalación domótica
- 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 punto de carga para vehículos eléctricos.

### CLIMATIZACIÓN

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

### GARAJES Y TRASTEROS

- Cada garaje cuenta con acceso independiente distribuido en una sola planta.
- La solera del garaje será de hormigón pulido con cuarzo y la distribución interior de trasteros se

## MEMORIA DE CALIDADES

*Edificio de 5 viviendas, trasteros y garaje en Eras de Belen 2 y 4*

- 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 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.
- Puertas de doble embarque (según la planta)
- Su pavimento será de gres porcelánico y la botonera estará equipada con sistema de comunicación para rescate de emergencia

### 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**