

MEMORIA TÉCNICA y DE CALIDADES

1- CIMENTACIÓN

Dada la naturaleza aparente del terreno el sistema estructural elegido y la cuantía aproximada de las cargas, se prevé para el conjunto una cimentación constituida por losa de hormigón armado sentada sobre subbase de solera de hormigón ligeramente armada, también adecuado a la naturaleza del subsuelo. La armadura y dimensiones de dicha cimentación quedan especificadas en planos y mediciones del proyecto de ejecución.

Se ejecutará un micropilotaje perimetral debidamente atirantado para la formación de las plantas sótano.

La cimentación será una losa de hormigón armado, que quedará aislada del terreno mediante membrana impermeable de PVC, que eviten el ascenso de humedades por capilaridad.

2- ESTRUCTURA

Se prevé una estructura constituida en general por pilares de H.A. y forjado plano del tipo bidireccional de 30 cm +5 cm de canto, con casetones recuperables en plantas bajo rasante y forjado plano del tipo bidireccional de 25 cm +5 cm de canto, con casetones no recuperables de hormigón sobre rasante. Los forjados, así como todos los elementos prefabricados que los integren, contará con la autorización de uso correspondiente. Se ejecutará encofrado completo. El hormigón será del tipo HA-25.

Las escaleras se ejecutarán siempre con losa de hormigón y con peldaño hormigonado simultáneamente con el forjado en el que desembarcan.

Durante la ejecución de dicha estructura, se exigirán ensayos a nivel normal, en laboratorio homologado y de acuerdo con la normativa vigente, de los materiales empleados en ella.

3- CERRAMIENTOS Y ALBAÑILERÍA

El cerramiento que separa viviendas y zona común estará constituido por hoja de ladrillo perforado acústico de 11,5 cm, panel de lana de roca de 46mm y placa de yeso laminado hacia el interior de vivienda.

El cerramiento de fachadas estará compuesto por hoja de ladrillo cerámico perforado de 11,5cm, panel de lana de roca de 5cm y trasdosado con panel de lana de roca de 46mm y placa de yeso laminado de 18mm hacia el interior de la vivienda.

Todas las viviendas y dependencias comunes contarán con falsos techos de PYL. En dichos techos se incorporarán trampillas de registro enrasados de 40x40, para mantenimiento de las unidades interiores de climatización.

4- TABIQUERÍA Y PARTICIONES INTERIORES

Las divisiones interiores se resolverán de acuerdo a las características de las zonas que delimitan:

El cerramiento entre viviendas estará formado por hoja de ladrillo perforado acústico de 11,5 cm y trasdosado por cada cara con panel de lana de roca de 46mm y placa de yeso laminado de 18mm.

La tabiquería interior será un sistema autoportante formado por perfilera de acero galvanizado, panel de lana de roca y placa de 15/18mm por cada lado.

5- CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES

Las cubiertas transitables estarán formadas con hormigón aligerado de gran densidad en formación de pendientes, doble membrana impermeabilizante de 3,0 Kg/m², aislamiento térmico con planchas de poliestireno extrusionado EPS de 5cm de espesor, capa de hormigón armado de 5cm y acabado en gres porcelánico antideslizante.

La cubierta en zona no visitable será igualmente tipo invertida, acabada en grava.

6- CARPINTERÍA DE MADERA

Las puertas de acceso a viviendas serán blindadas, paneladas en tablero acabado en chapa de madera de roble blanco.

Las carpinterías interiores de las viviendas serán abatibles, lisas de tablero de MDF lacado de 40mm con frente fijo superior hasta techo o correderas de suelo a techo de roble blanco, según caso, tal como queda definido en la memoria de carpinterías del proyecto de ejecución.

Tendrán doble accionamiento y condena interior incorporada a las manillas las puertas de acceso en baños, con sistema que posibilite la apertura desde el exterior.

Los premarcos serán de madera, del espesor total del tabique, incluidos revestimientos.

Los tapajuntas interiores serán todos de 9 cm en madera lacada o roble, en igual color de la puerta.

Los marcos serán de madera lacada en igual color que la hoja o roble blanco de igual color que la hoja.

Frentes de armarios interiores de viviendas en hojas correderas lacadas, excepto en frentes panelados en chapa de madera natural de roble, donde las puertas de armario serán chapeadas en igual madera, quedando enrasadas con el paramento restante.

Todos los herrajes (manillas, tiradores, bisagras, etc.) serán de material inoxidable. Las manillas serán de la marca Olivari acabado inox mate.

7- CARPINTERÍA METÁLICA

Carpintería en puertas y ventanas exteriores de perfilera de aluminio lacado en tonalidad a elegir por la D.T. colocada sobre premarco para recibir tapajuntas interior. Serán tipo oscilobatiente sin persiana modelo S64RP de Strugal o similar, de hoja oculta, con rotura de puente térmico.

En altillos de planta segunda las carpinterías serán correderas con persiana motorizada, serie S88RP de Strugal.

Las carpinterías de fachada se protegerán frente al sol con toldo de punto recto de aluminio lacado y tejido, con accionamiento manual.

Toda la cerrajería exterior que no sea de aluminio o acero inoxidable irá galvanizada en caliente.

Barandillas de fachada en vidrio laminar 6+6 con doble lámina de butiral intermedia.

Barandas en interior de acero galvanizado y pintado.

8- PERSIANAS Y VIDRIOS

Para mejorar el aislamiento térmico del edificio se prescinde de persianas convencionales excepto en altillos de planta segunda, donde se instalarán persianas motorizadas.

En las carpinterías que no llevan persianas, se dejará salida de hilos e interruptor para el accionamiento de cortinas tipo estore motorizados, con posibilidad de instalar doble estore en dormitorios (uno traslúcido y otro opaco), ambos motorizados.

El vidrio de las carpinterías será un doble acristalamiento compuesto de vidrio laminar 5+5mm, cámara de 16mm y vidrio laminar 4+4 mm con doble lámina de butiral acústico.

9- SOLADOS Y ALICATADOS

En el portal del edificio y en los distribuidores de planta, el suelo será de baldosa de gres porcelánico modelo Ceppo Stone y Bottega Acero de dimensión 80x80cm de Porcelanosa.

En el interior de las viviendas, el solado general será gres porcelánico modelo Bottega Acero de dimensión 80x80cm.

El solado de escaleras y rodapié será de gres porcelánico modelo Bottega Acero.

El solado en trasteros, cuartos de instalaciones, vestíbulos y escaleras de plantas bajo rasante será de gres antideslizante en formato 45x45cm con rodapié del mismo material.

En solado en exteriores en zonas comunes será de baldosa cerámica de dimensión 45x45cm antideslizante.

El solado de terrazas de viviendas se instalará sobre plots y será de gres porcelánico modelo Tanzania Almond en formato 25x150cm.

Hormigón fratasado y pintado con pintura epoxídica será el acabado del suelo en garajes.

El alicatado en baños será de baldosa cerámica modelo bottega Acero en formato 31,6x90cm.

El cabecero de las camas de las viviendas 1.2, 1.3 y 1.4 en planta primera y de las viviendas 2.2, 2.3 y 2.4 será forrado de revestimiento vinílico Linkfloor Roll Contract Cotton de Porcelanosa.

10- REVESTIMIENTOS CONTINUOS

En rellanos de planta se utilizará guarnecido y enlucido de yeso maestreado en paramentos verticales. Se definirán aristas con guardavivos de PVC hasta techo.

Algunos paramentos tanto de las viviendas como de las zonas comunes se forrarán en chapa de madera de roble precompuesta o en tablero lacado, tal como queda especificado en la memoria de carpinterías del proyecto de ejecución.

11- APLACADOS DE FACHADA

Las fachadas del edificio irán aplacadas con piedra caliza o gres porcelánico Modelo Bottega White de Porcelanosa, en formato adaptado al diseño de las fachadas. El sistema de fijación será anclaje mixto.

La cubierta inclinada sobre altillo de planta segunda se revestirá con gres porcelánico. El sistema de fijación será anclaje mixto.

12- INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO Y FONTANERÍA

La red de desagües en vivienda se prevé con tubo de PVC bicapa acústicos de la serie B, anclados con bridas acústicas, con sifón en cada aparato o general en baño conectado al manguetón del inodoro.

Instalación general de fontanería realizada con tubería multicapa con alma interior de aluminio y cara exterior e interior de polietileno reticulado por radiación (PEX-AL-PEX) con piezas especiales del mismo material.

La instalación interior de viviendas constará de redes de agua fría y caliente, ambas se realizarán con tuberías y piezas especiales de \varnothing indicados en planos correspondientes de proyecto técnico específico.

BAÑO GENERAL DE CADA VIVIENDA:

Los inodoros y bidets de la vivienda serán suspendidos y de tanque oculto o apoyados en suelo y tanque visto según caso, tal como queda representado en las fichas de venta, de porcelana vitrificada en color blanco.

El lavabo del baño general será modelo Ciclo de Porcelanosa, sobre mueble lacado mate modelo Ciclo de Porcelanosa.

Toda la grifería será modelo Round en color negro, de Porcelanosa.

El plato de ducha será de resina, extraplano, de dimensiones según planos de venta y proyecto, adaptados al hueco en cada caso.

13- INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

La instalación se prevé para grado elevado de electrificación y siempre bajo tubo de plástico semirrígido, con posibilidad de registro.

Toda la instalación se protegerá con toma de tierra.

Cada circuito se dotará de protección, mediante cuadro de interruptores automáticos.

Los circuitos irán separados y alojados en tubos independientes.

Tensión nominal de servicio 220 V.

Los mecanismos serán marca Simon, serie 270 iO.

14- INSTALACIÓN DE PUESTA A TIERRA

Se prevé una instalación independiente de puesta a tierra, con picas situadas en zonas comunes. La red de tierra del edificio será registrable y accesible para inspección y mantenimiento a través de arquetas situadas en sótano -3.

15- INSTALACIÓN DE TELEFONÍA, TV, FM y DOMÓTICA

Se prevé la instalación de una canalización para telefonía bajo tubo con posibilidad de registro.

Se proyecta la conexión a la antena parabólica y canalización bajo tubo con posibilidad de registro.

Tomas de teléfono y TV en salón y dormitorios.

Instalación de video portero digital en entrada general al edificio. Además, las viviendas con entrada directa desde el exterior 0.1 y 0.2, tendrán su propio videoportero situado en el acceso de cada una desde la calle.

Monitores interiores en viviendas con manos libres y seis pulsadores táctiles.

Instalación de domótica tipo Free Home de ABB incluyendo pantalla táctil con control de persianas, iluminación, alarma de inundación y corte de electroválvula, alarma de humos, alarma de intrusión y un encendido on/off del clima.

16- INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN. AIRE ACONDICIONADO. FALSOS TECHOS

Las cocinas y baños cuentan en general con ventilación a través de extractor con conducto vertical de evacuación de humos a cubierta.

Instalación de aire acondicionado formado por unidades interiores ocultas en falso techo. Impulsión y retorno a través conductos y de rejillas y difusores lineales.

Sistema integrado de suelo radiante de calefacción.

17- APARATOS ELEVADORES

Ascensor con capacidad para 6 personas, que comunica las plantas sobre rasante y bajo rasante, semipanorámico en plantas superiores, modelo Synergy de Thyssenkrupp.
Montacoches hidráulico marca otis modelo 4000, de dimensión de cabina 2,70x5,15m.

18- PINTURA

Se empleará pintura plástica en colores a determinar por la D. Técnica, acabado liso en paramentos verticales en interior de viviendas y en zonas comunes.

El tratamiento de la carpintería de madera será mediante barniz mate.

La pintura al esmalte se utilizará para pintar los perfiles de acero galvanizado.

Se empleará pintura con base epoxy en suelos de garaje.