

Residencial ALTO DE VENERABLES



Memoria Constructiva y de Calidades



Cimentación y muros.

La cimentación, de hormigón armado, se ejecutará en función de las conclusiones del estudio geotécnico de la parcela, mediante losa armada, muros pantalla, zapatas y/o muros realizados in situ, cumpliendo el C.T.E.



Estructura.

La estructura, tanto los pilares como las placas horizontales, se ejecutarán de hormigón armado in situ o prefabricado, cumpliendo el C.T.E.

Se realizará control de calidad del hormigón, según EHE, por Laboratorio homologado, cumpliendo el C.T.E.



Cubierta.

La cubierta estará formada por una cubierta invertida no transitable sobre la superficie habitable de los áticos y por una cubierta invertida transitable en las terrazas de estos áticos. Esta cubierta está compuesta por un forjado plano, aislamiento térmico, e impermeabilizada con doble lámina asfáltica armada y soldada. Terminando con baldosa de gres antideslizante en las terrazas de estos áticos.



Fachadas.

Las fachadas del edificio estarán ejecutadas mediante un sistema de **fachada ventilada** que dota a las viviendas de un **alto aislamiento térmico y acústico**.

- Las fachadas estarán compuestas por un revestimiento exterior formado por plaquetas de piedra natural adheridas a las placas aislantes de XPS, ancladas a 1/2 asta de ladrillo cerámico perforado con un raseo exterior de mortero de cemento hidrófugo, dejando entre si una cámara ventilada, aislamiento interior mediante lana mineral y trasdosado con doble placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral entre la perfilera.

El cerramiento del garaje en planta baja se realizará mediante fábrica de ladrillo hueco doble, a 1/2 asta y enfoscado exterior de mortero de cemento y acabado en pintura plástica lisa, dejando previstos en dichos cerramientos, huecos suficientes para la ventilación de los locales.



Albañilería interior.

Se realizará mediante sistemas y materiales que garanticen el confort en las diferentes estancias.

Las divisiones entre viviendas y las zonas comunes serán realizadas con doble perfilera metálica, con una placa laminada entre ellas y colocando en cada cara doble placa de yeso laminado con aislante térmico y acústico en su interior.

Las divisiones interiores de vivienda se realizarán con perfilera metálica y doble placa de yeso laminado en cada cara con aislamiento térmico y acústico en su interior.

Los techos de toda la vivienda estarán revestidos por un falso techo de placa de yeso laminado, que facilita el paso de instalaciones y mejora el aislamiento térmico y acústico.



Solados y alicatados.

Los paramentos verticales interiores de cocinas, baños y aseos se alicatarán hasta el falso techo con cerámica de gres, modelo a elegir por la D.F. pegada con cemento cola.

El solado de cocinas, baños y aseos será de baldosa gres, modelo a elegir por la D.F., pegado con cemento cola sobre mortero de arena de río lavada, rejuntado.

Los modelos a definir serán nuevos diseños y de primeras marcas.

En dormitorios, salón y zonas de paso, se colocará tarima flotante laminada estratificada, calidad AC4 con acabados a elegir según carpintería, sobre lámina de impacto, rematando el encuentro con los paramentos con rodapié chapeado del mismo acabado que la carpintería.

Los solados se colocarán sobre una solera flotante de mortero independizada de la estructura.

En el suelo de zonas comunes de portales y escaleras se colocará baldosa de granito pulido con peldaños, zanquines y rodapiés del mismo material.

El solado de las terrazas de áticos será de baldosa de gres de exteriores antideslizante pegada con mortero cola y rejuntado, con rodapié del mismo material.

En los garajes, el solado será mediante solera de hormigón pulido, acabado con pintura epoxi, delimitando con marcas cada una de las plazas.



Carpintería exterior e interior.

Toda la carpintería exterior de las viviendas se realizará con **perfilería de PVC, RAL 7016 con altas prestaciones aislantes térmicas y acústicas**, con herrajes y accesorios de colgar, ventilación y seguridad. **Cada estancia dispondrá de una ventana dotada con herraje oscilobatiente.**

El acristalamiento será de doble vidrio con cámara de aire.

Las persianas serán de aluminio lacado de color idéntico a la carpintería con aislamiento térmico interior en cajón estanco tipo monoblock.

La carpintería interior será con **puertas lacadas en blanco**, herrajes de colgar y seguridad cromados. En cocina y salón la puerta será de vidriera.

Los armarios empotrados estarán revestidos y distribuidos en el interior con barra y maletero y con puertas en el mismo acabado que la carpintería,

Las **puertas de entrada a la vivienda serán blindadas con cerradura de seguridad de tres puntos.**

Las puertas de independencia de la escalera serán cortafuegos EI260-C5 de chapa lisa, terminación en pintura de resina Epoxi polimerizada al horno.

En trasteros se colocarán puertas de chapa de acero prelacada tipo *Pegaso* o similar.



Electricidad.

Se cumplirá el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y las normas de la Compañía suministradora. Se prevé un grado de electrificación medio, conforme al Reglamento de Baja Tensión.

Los contadores se centralizarán en recinto propio situado en zona común, y se preverá la colocación de contadores diferenciados para servicios generales de las viviendas.

En cada vivienda, se instalará un cuadro general de protección para los circuitos, con diferencial general de alta sensibilidad y botón de comprobación, y un interruptor magneto térmicos independiente para cada circuito.

Los mecanismos serán Schneider serie Única o similar.



Telecomunicaciones.

Las viviendas dispondrán de antena colectiva para TV-FM, así como todas las canalizaciones que el reglamento de Telecomunicaciones exige, teléfono, TV cable etc.

Las viviendas contarán con video portero automático para la apertura y control de la puerta de acceso a portal.



Fontanería, saneamiento y aparatos sanitarios.

El saneamiento del edificio, tanto vertical como horizontal, está realizado con tubería de PVC sanitario, piezas especiales, etc., con los diámetros que se señalen y conexión a la red general de saneamiento.

Los contadores de agua serán individuales, y estarán alojados en un cuarto destinado a tal efecto, situado en zona común en planta baja, donde también se alojarán los contadores de servicios generales, conforme a la disposición del servicio municipal de aguas.

Distribución interior en viviendas con tubería de polibutileno normalizada, con llaves de corte en cada sector y llaves de paso en cada aparato.

Los **sanitarios de baños y aseos serán de la marca GALA** o similar, modelos a definir por D.F., color blanco, con grifería monomando cromada.



Calefacción y agua caliente sanitaria.

Se instalará una **caldera centralizada de condensación de gas natural** apoyada por un equipo de aerotermia que aporte a las viviendas la calefacción y A.C.S. necesaria para cada una de ellas, colocándose contadores independientes para cada vivienda.

La calefacción de las viviendas se realiza mediante suelo radiante con control de regulación independiente.

La instalación contará con un termostato ambiente situado según planos.

Otras instalaciones.

Se instalarán fuentes de energía renovables para el aporte de A.C.S, cumpliendo los requisitos que marca el código técnico de la edificación DB HE-4 de ahorro de energía, disponiendo el **edificio de CALIFICACION ENERGETICA "A"** lo que supone una disminución de emisiones de CO2 y una reducción significativa de la demanda energética del edificio.

Ventilación y renovación del aire. Las viviendas dispondrán de las instalaciones y mecanismos para la renovación y ventilación de la vivienda, conforme marca el CTE DB HS-3 Calidad del aire interior.



Vidrio.

El acristalamiento de la carpintería exterior estará compuesto por doble vidrio y cámara aislante, colocado con silicona transparente, y en las puertas vidrieras interiores de cocina y salón, se colocará vidrio transparente.



Pintura y escayola.

Los paramentos verticales de viviendas estarán terminados en liso de color suave a definir por la D.F., con pintura plástica en dormitorios, salón y zonas de paso.

En techos de cocinas, baños, aseos y zonas de paso, se colocará falso techo de placa laminada de yeso, lisa y pintada con pintura plástica de color blanco.

Los paramentos verticales y horizontales de garajes y dependencias en sótanos estarán revestidos de yeso proyectado tipo gotele, con señalización horizontal de plazas de garaje.



Ascensores.

El edificio contará con ascensor para 6 personas, con acceso desde el sótano hasta la planta de áticos, puerta de cabina y portal de acero inoxidable y puertas de plantas pintadas, con equipo de alarma y alumbrado de emergencia e instalado según normativa vigente.

El acceso de los vehículos al garaje se realizará mediante un monta coches.



Protección contra incendios y varios.

Se cumplirá la normativa vigente de protección contra incendios en los edificios CTE-DB-SI. en todas las zonas, tanto de uso residencial como de garajes y trasteros.

Todos y cada uno de los materiales y calidades anteriormente descritas se indican con carácter orientativo, pudiendo ser cambiadas por la Dirección Facultativa por otras similares, tanto en marca como en modelo, y todo ello por necesidades constructivas o de diseño o por imposiciones de órganos competentes.