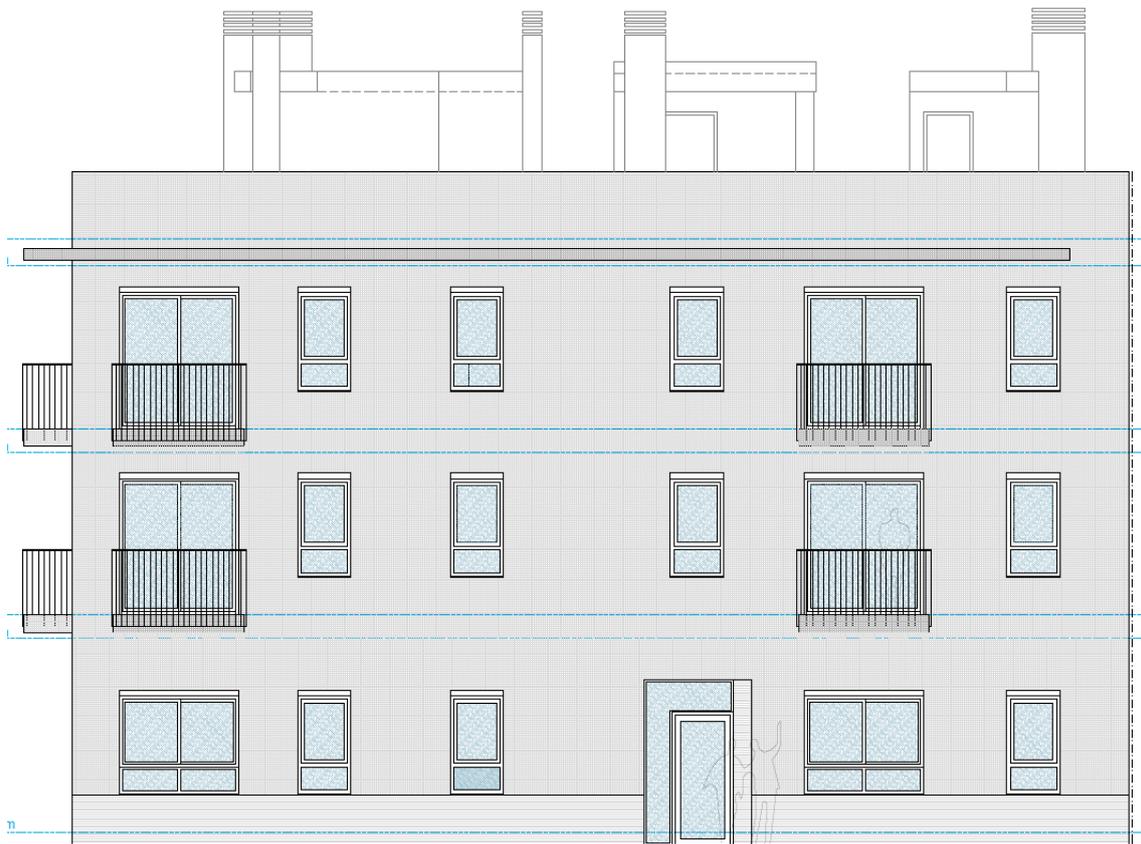


# MEMORIA DE CALIDADES



## EDIFICIO DE 9 VIVIENDAS – EDIFICIO CASTELLÓN

C/CASTELLÓN N°1 – SANT ANTONI DE PORTMANY

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación: cimentación superficial de zapatas aisladas y zapata corrida bajo muro de contención de hormigón armado.

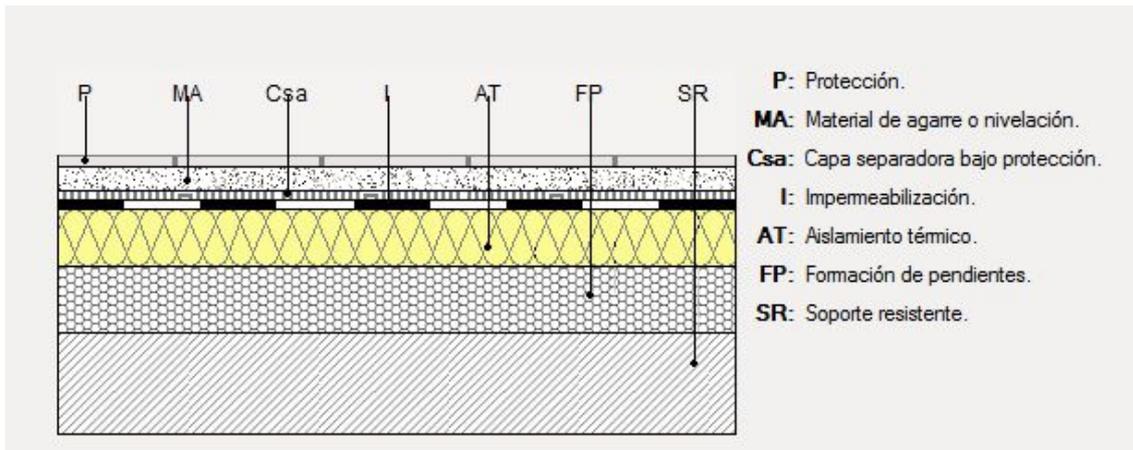
Sistema estructural: Forjado bidireccional de hormigón armado. Sistema mixto de pilares, pilares de hormigón armado en su mayoría y pilares metálicos de acero HE.

## FACHADAS Y CUBIERTAS

*Las cubiertas* son planas transitables en todos los casos, prestando la máxima atención a la impermeabilización de las mismas, por lo que se utilizará tela asfáltica auto protegida de grano mineral; al igual, el aislamiento en este edificio juega un papel importante, al plantearse la ejecución del mismo para que sea lo más eficiente energéticamente hablando; por lo que se plantea aislamiento mediante placas de poliestireno extruido.

Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, impermeabilización mediante láminas asfálticas:

Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo convencional, pendiente del 1% al 5%, para tráfico peatonal privado, compuesta de: formación de pendientes: hormigón celular de cemento espumado, a base de cemento CEM II/A-P 32,5 R y aditivo aireante, resistencia a compresión mayor o igual a 0,2 MPa, con espesor medio de 10 cm; aislamiento térmico: panel rígido de lana mineral soldable, hidrofugada, de 50 mm de espesor; impermeabilización monocapa adherida: lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-40-FP, totalmente adherida con soplete; capa separadora bajo protección: geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado, (200 g/m<sup>2</sup>); capa de protección: baldosas de gres antideslizante colocadas en capa fina con adhesivo cementoso normal, C1 gris, sobre capa de regularización de mortero de cemento, industrial, M-5, rejuntadas con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta abierta (entre 3 y 15 mm), con la misma tonalidad de las piezas.



Junto con la cubierta y la estructura, **la fachada** es uno de los elementos más importantes del conjunto; la envolvente de un edificio es su protección principal, por lo que nos aseguramos de que tenga unas características que garanticen una excelente impermeabilidad y el grado más alto de aislamiento térmico y acústico, cualidades que influyen de forma muy significativa en el confort de las viviendas. La ejecución de la misma será de ladrillo de panal en la cara exterior, cámara de aire, aislamiento de lana de roca densidad 70% y estructura autoportante con placa de pladur en su cara interior. Preparación de soportes con enfoscado cementosos y preparación del soporte para el recibido de pintura

El acabado exterior se hará con el **mortero monocapa:**

Revestimiento de paramentos exteriores con mortero monocapa para la impermeabilización y decoración de fachadas, acabado raspado, color blanco, espesor 15 mm, aplicado manualmente, armado y reforzado con malla antiálcalis en los cambios de material y en los frentes de forjado.

- Malla de fibra de vidrio, de 10x10 mm de luz de malla, antiálcalis, de 200 a 250 g/m<sup>2</sup> de masa superficial y 750 a 900 micras de espesor, con 25 kp/cm<sup>2</sup> de resistencia a tracción, para armar morteros monocapa.
- Junquillo de PVC.
- Perfil de PVC rígido para formación de aristas en revestimientos de mortero monocapa

## TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

Las **particiones interiores** integran todas las instalaciones de electricidad, telecomunicaciones, fontanería, climatización y saneamiento, todas ellas empotradas en un tabique autoportante con perfilera metálica cuyo núcleo alberga lana de roca como aislamiento acústico y aplacado de yeso en sus dos caras, contando con un perfecto acabado liso, revestido con pintura de primera calidad en color blanco. En cuartos húmedos se instalará aplacado de yeso especial para locales húmedos.

En cocina, baños, aseos y pasillos se instalará falso techo continuo de placas de yeso para ocultar las instalaciones de dichos habitáculos; donde van los equipos interiores de climatización el techo será de placas desmontables.

Todas las divisiones se ejecutan conforme a las normas incluidas en el Código Técnico de Edificación especialmente a lo relativo a las condiciones acústicas y térmicas de la vivienda.

*El acabado en todos los casos será de pintura plástica sobre paramentos interiores de yeso o escayola:*

*Pintura plástica con textura lisa, color blanco, acabado mate, sobre paramentos horizontales y verticales interiores de yeso o escayola, mano de fondo con imprimación a base de copolímeros acrílicos en suspensión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica (rendimiento: 0,187 l/m<sup>2</sup> cada mano).*

## CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior integrará ventanas practicables con rotura de puente térmico, correderas u oscilobatientes, de perfiles de aluminio, con premarco y cajón de persiana térmico incorporado (monoblock) de lamas de PVC (Color a determinar por la dirección facultativa).

Su estética elegante crea un agradable impacto visual y su óptima funcionalidad ofrece un mayor grado de confort de apertura y seguridad.

Las carpinterías integrarán un doble acristalamiento tipo climalit con ventanas correderas (4/14/4), abatibles (4/16/4) y puerta de entrada al edificio con cristal 3+3/14/3+3., conjunto formado por vidrio exterior laminar acústico 3+3mm, todas ellas con cámara de aire deshidratado con perfil separador y doble sellado perimetral de 10mm

## CARPINTERÍA INTERIOR

Las **puertas de entrada** al edificio serán de aluminio y cristal con una parte lateral fija, (diseño según dirección facultativa), con dos paños laterales fijos, con acabado de protección especial para exterior, con apertura automática.

Puertas de entrada a viviendas blindadas con chapado de roble en su cara exterior y cerradura especial con tres puntos de cierre y premarco.

La carpintería interior de paso abatible, ciega de una hoja de tablero de MDF marino, con chapado de roble, con precerco de pino, galces y tapajuntas de MDF marino en ambas caras.

Armarios: Puertas de armarios correderas solapadas en chapa de roble, tapeta lisa de chapado de roble de 70x12 mm barnizada. Revestimiento interior de melamina; los costados en 16mm, techo, suelo y divisorias en 19mm todo canteado en PVC la trasera en 10mm; además barra de colgar en aluminio con enganches.

## SOLADOS Y ALICATADOS

En las zonas comunes y escaleras del edificio se usará un Granito color gris.

Para el interior de las viviendas se ha elegido un gres porcelánico en tono gris claro con rodapié a juego.

El aplacado del frente de cocinas será de alta calidad. Modelo a determinar por la dirección facultativa.

En aseos/baños aplacados de calidad alta de dos tipos y modelos a determinar por la dirección facultativa, todo ello colocado sobre maestreado de mortero, rejuntado y esquineras de metal en los casos que sea necesario.

En terrazas solado sobre formación de pendientes, previamente impermeabilizado de gres porcelánico antideslizante tono gris.

## SANITARIOS Y GRIFERÍA

Sanitarios y grifería de la marca TEKA o equivalente, modelo a determinar por la dirección facultativa, los lavabos de los baños principales se entregarán con mueble.



## INSTALACIONES

**El Saneamiento** en todo el edificio se realiza mediante tubo de PVC de diferentes diámetros y arquetas de hormigón armado.

**Fontanería:** El abastecimiento de agua fría está ejecutado con tubería de polietileno reticular con llaves de corte en cada estancia húmeda. El de agua caliente está ejecutada mediante sistema individual provisto de termo eléctrico y aporte de agua precalentada mediante sistema comunitario de placas solares térmicas, que supone un importante ahorro energético.

Instalación de **Climatización**, mediante conductos de ventilación con rejillas en cada estancia y rejilla de retorno en pasillos; unidades interiores colocadas en falso techo de baño y unidades exteriores colocadas en cubierta.

**Las telecomunicaciones** vienen dotadas con tomas de antena de televisión, FM y teléfono en salón-comedor y habitaciones principales, toma de antena de TV en el resto de los dormitorios y cocina. disponiendo además de portero automático y antena. Todas las estancias tienen toma de internet.

**Mecanismos Electrónicos.** La marca EFAPEL o similar, color noir , fundiendo elegancia y modernidad, viste las estancias con las tendencias de moda más actuales en cuanto a mecanismos para el hogar.

- **La Instalación eléctrica** será entubada y empotrada bajo tubo, instalado conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

**La ventilación** interior irá hasta cubierta, para la ventilación individual de cada cuarto de baño y cocina.

## COCINAS

Armarios bajos y altos (diseño a determinar según los casos) con acabado lacado blanco brillo/mate. La encimera será de cuarzo color gris y 1 seno con escurridor de acero inoxidable

Todos los electrodomésticos marca TEKA o equivalente, optimizando rendimientos y eficiencia; se entregará con fuegos, campana y fregadero. Los modelos los determinará la dirección facultativa.



## EQUIPOS DE ELEVACIÓN

Para los *equipos de elevación* y siguiendo con igual atención a la calidad, nos decantamos por la marca EMBARBA u otras que ofrezcan una alta calidad de servicio. Con revestimientos modernos en su acabado y con un excelente aprovechamiento de hueco, garantizando los estándares de fiabilidad y seguridad.

## BARANDILLAS

Las barandillas de los balcones serán de hierro forjado con capacidad de soporte de fuerza de empuje según exigencia del código técnico, de altura mínima 110 cm anclada a la fachada.



NOTA: Dicha memoria no se encuentra exenta de modificaciones, reservándose la Dirección Facultativa el derecho a la realización de cambios que sean pertinentes siempre y cuando se respete la calidad de los materiales y acabados aquí detallados.