

LAS CRUCES

MEMORIA DE CALIDADES

22 VIVIENDAS - 11 GARAJES - 2 TRASTEROS



MEMORIA DE CALIDADES.
1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



CIMENTACIÓN

En la zona de nueva construcción se prevé una cimentación por losa compuesta por hormigón armado con mallazo de reparto y muros de hormigón armado de 30cm de espesor. En la parte a rehabilitar se mantiene la cimentación existente.

ESTRUCTURA

Se trata de una estructura de elementos estructurales verticales con pilares cuadrados de hormigón armado y los elementos horizontales se componen de forjados reticulares de entre 25-30 cm de canto con mallazo de reparto en toda la superficie. En la parte a rehabilitar se mantienen los muros de mampostería de ladrillo como estructura portante.

MEMORIA DE CALIDADES.
2. CUBIERTAS



CUBIERTAS

Cubierta transitable: no ventilada, con solado fijo tipo convencional y está compuesta de: Formación de pendientes: arcilla expandida acabada con capa de regularización de mortero de cemento industrial M-5 de 4 cm de espesor. Aislamiento térmico: panel rígido de poliestireno extruido XPS de 50 mm de espesor.
Impermeabilización monocapa adherida: lámina de betún mod ficado con elastómero SBS, LBM(SBS)-40-FP. Capa separadora bajo protección: geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado.
Capa de terminación: baldosas porcelánicas para exterior, c lor gris, de 60x60 cm, colocadas con adhesivo cementoso mejorado C2 gris sobre capa de regularización de mortero de cemento industrial M-5, rejuntadas con mortero de juntas cementoso tipo CG 2.

Cubierta no transitable: no ventilada, con solado fijo tipo convencional y está compuesta de: Formación de pendientes: arcilla expandida acabada con capa de regularización de mortero de cemento industrial M-5 de 4 cm de espesor. Aislamiento térmico: panel de poliestireno extruido XPS de 50 mm de espesor.
Impermeabilización monocapa adherida: lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM(SBS)-40-FP.
Capa separadora bajo protección: geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado.
Capa de protección: baldosas cerámicas de gres rústico 14x28 cm colocadas con adhesivo cementoso mejorado C2 gris sobre capa de regularización de mortero de cemento industrial M-5, rejuntadas con mortero de juntas cementoso tipo CG 2 color blanco.

MEMORIA DE CALIDADES.
3. FACHADAS Y DIVISIONES INTERIORES

FACHADAS

Las Fachadas constan de una hoja de fábrica de ladrillo cerámico perforado de 11 cm de espesor revestida con mortero monocapa M-5, cámara de aire no ventilada, trasdosado autoportante formado de panel de lana de vidrio, montantes de estructura portante y trasdosado autoportante libre con resistencia al fuego EI 60, realizado con dos placas de yeso laminado - |15 cortafuego (DF) + 15 cortafuego (DF)|. Acabado interior de pintura al temple de color blanco mate y textura lisa sobre paramento interior vertical.

DIVISIONES INTERIORES

En las divisiones entre las zonas comunes y las viviendas se plantea: Tabique PYL 158,5/600(48+12,5+48) 2LM, estructura arriostrada de 15,2cm espesor total que consta de: tabique especial de placas de yeso laminado y lana mineral. Estructura compuesta por: estructura autoportante doble arriostrada de perfiles metálicos, con una placa de separación de yeso laminado, formada por montantes y canales. Cartelas y placas de yeso laminado DF cortafuego A1 “KNAUF”; a la que se atornillan dos placas de yeso laminado DF, cortafuego A1 “KNAUF” en cada cara y aislamiento de panel de lana mineral T18R Ursa Terra “URSA IBÉRICA AISLANTES” de 45 mm de espesor. En las divisiones interiores entre los distintos espacios dentro de la vivienda se plantea:

Tabique PYL 98/600(48) LM de 9,5cm espesor total, que consta de: tabique múltiple de placas de yeso laminado y lana mineral, compuesto por una estructura autoportante de perfiles metálicos formada por montantes y canales; a la que se atornillan dos placas de yeso laminado DF, cortafuego A1 “KNAUF” en cada cara y
aislamiento de panel de lana mineral, T18R Ursa Terra “URSA IBÉRICA AISLANTES” de 45 mm de espesor.

MEMORIA DE CALIDADES.
4. REVESTIMIENTOS VERTICALES EXTERIORES

REVESTIMIENTOS VERTICALES EXTERIORES
Revestimientos de fachadas con mortero monocapa predosificado con cal de espesor 15 mm y acabado fratasado. Armado y reforzado con malla antiálcalis en los cambios de material.
Color según proyecto.

MEMORIA DE CALIDADES.
5. REVESTIMIENTOS INTERIORES

ESTAR-COMEDOR-COCINA Y DORMITORIOS

Se podrá mantener el solado de mármol blanco existente en la zona a rehabilitar o se cambiará a nueva solería de baldosas porcelánicas rectificado imitación a madera de1200x200 mm. Capacidad de absorción de agua E<0,5% grupo BIa. Resistencia al deslizamiento Rd<=15, clase 0, recibidas con adhesivo cementoso de fraguado normal C1 y rejuntadas con lechada de cemento blanco L, BL-V 22,5 para junta mínima (entre 1,5 y 3 mm) coloreada con la misma tonalidad de las piezas. Falso techo continuo de placas de yeso laminado.

BAÑOS

Se podrá mantener el solado de mármol blanco existente en la zona a rehabilitar o se cambiará a nueva solería de baldosas cerámicas de gres porcelánico, acabado pulido, de 60x60 cm, recibidos con adhesivo cementoso normal C1 color gris con doble encolado. Rejuntadas con lechada de cemento blanco L, BL-V 22,5 para junta mínima (entre 1,5 y 3 mm), coloreada con la misma tonalidad de las piezas.

Alicatado con gres porcelánico de 20x30 cm con acabado pulido, capacidad de absorción de agua E<0,5%, grupo BIa. Falso techo continuo de placas de yeso laminado.

MEMORIA DE CALIDADES.
6. REVESTIMINETOS ZONAS COMUNES Y TERRAZAS

ZONAS COMUNES, PASILLOS Y GALERÍAS

Solado con baldosas de mármol Blanco Macael, similar al existente, para interiores, de 40x40x2 cm, acabado pulido, recibidas con adhesivo cementoso mejorado, C2 TE, con deslizamiento reducido y tiempo abierto ampliado, i/p.p. de formación de juntas perimetrales continuas, de anchura no menor de 5 mm, en los límites con paredes, pilares exentos y elevaciones de nivel y, en su caso, juntas de partición y juntas estructurales o de dilatación existentes en el soporte, rejuntado con mortero de juntas cementoso, CG1, para junta mínima (entre 1,5 y 3 mm), con la misma tonalidad de las piezas y limpieza. Medida la superficie ejecutada.

TERRAZAS

Solado con baldosas cerámicas de gres porcelánico, color gris cementoso, de 60x60 cm, capacidad de absorción de agua E<0,5%, grupo Bia, resbaladicidad clase 3 según CTE, capacidad de absorción de agua E<0,5%, grupo BIa, resistencia al deslizamiento Rd>45, recibidas con adhesivo cementoso mejorado C2, color gris con doble encolado, y rejuntadas con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, CG2, para junta mínima (entre 1,5 y 3 mm), con la misma tonalidad de las piezas, de rodapié de 12 cm de alto del mismo material.

MEMORIA DE CALIDADES.
7. CARPINTERÍA EXTERIOR

CARPINTERÍAS ACRISTALADAS

PVC, de hojas correderas y/o abatibles, compuesta de marco, hoja y junquillos, acabado estándar en las dos caras, color a elegir por la Dirección Facultativa, perfiles de 80 mm de anchura, soldados a inglete, que incorporan tres cámaras interiores, tanto en la sección de la hoja como en la del marco, para mejora del aislamiento térmico, juntas de estanqueidad de EPDM, manilla y herrajes; espesor máximo del acristalamiento: 28 mm; compuesta por marco, hojas, herrajes de colgar y apertura, elementos de estanqueidad y accesorios homologados, con clasificación a la permeabilidad al aire clase 3, según UNE-EN 12207, clasificación a la estanqueidad al agua clase 6A, según UNE-EN 12208, y clasificación a la resistencia a la carga del viento clase C2, según UNE-EN 12210. Incluso silicona para sellado perimetral de las juntas exterior e interior, entre la carpintería y la obra. Doble acristalamiento Solar.lite Control solar + Sonor Atenuación acústica “CONTROL GLASS ACÚSTICO Y SOLAR”, 6/10/3+3 laminar acústico de 22 mm de espesor total. Cajón de persiana térmico mejorado incorporado y persiana enrollable de lamas de PVC.

PUERTAS

En la puerta de acceso al edificio a rehabilitar, se mantiene la existente, y en el portal de Calle Cruces, puerta de dos hojas abatibles de acero laminado en frío de alta caldad, lacadas con pinturas metálicas

MEMORIA DE CALIDADES.
8. CARPINTERÍA INTERIOR



PUERTA ACCESO VIVIENDA
Block de puerta exterior de entrada a vivienda, acorazada normalizada, de madera, de una hoja, de 90x203x7 cm, compuesto por alma formada por una plancha plegada de acero electrogalvanizado, soldada en ambas caras a planchas de acero de 0,8 mm de espesor y reforzada por perfiles omega verticales, de acero, acabado con tablero liso en ambas caras de madera de roble, bastidor de tubo de acero y marco de acero galvanizado.
Lacada en blanco en cara interior.

PUERTAS INTERIORES
Abatible, ciega, de una hoja de 210x62,5x3,5 cm, de tablero de MDF, con moldura de forma recta; precerco de pino país; galces de MDF de 90x20 mm; tapajuntas de MDF de 70x10 mm en ambas caras. Incluso bisagras, herrajes de colgar, de cierre y manivela sobre escudo de roseta de acero inoxidable AISI 316L. Lacada en blanco. Se incluyen puertas de armarios empotrados.

MEMORIA DE CALIDADES.
9. INSTALACIONES



ACS:
Instalación de producción de agua caliente sanitaria individual mediante aerotermo acumulador eléctrico.



FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS:
Tubos de polietileno reticulado apto para el consumo humano para agua fría y caliente, con aislamiento térmico mediante coquilla de espuma elastomérica. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, color blando, y grifería tipo monomando de primera calidad, con aireador incorporado. Platos de ducha de resina.



CLIMATIZACIÓN:
Preinstalación de A/A centralizado mediante conductos o de Split individualizados dependiendo de la ubicación.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y DE SEGURIDAD:
Efectuadas según REBT, antena de TV y tomas de televisión y teléfono en todas las viviendas, con cumplimiento de Normativa de Telecomunicaciones. Se incluye videoportero.

LAS CRUCES

MEMORIA DE CALIDADES

22 VIVIENDAS - 11 GARAJES - 2 TRASTEROS

Gestiona:

ACRÓTERA
Gestión Inmobiliaria

Informa y vende:

INMOHOUSE COSTA LUZ
AGENCIA INMOBILIARIA

Aquitecto:

ESTUDIO de ARQUITECTURA
JUAN MANUEL FERNÁNDEZ MARTÍNEZ
ARQUITECTO

(*) Dada la tipología de la obra a ejecutar, los materiales y calidades reflejados en el presente documento pueden variar, siendo sustituidos, en todo caso, por otros de similares o superiores características.