

MEMORIA DE CALIDADES
INNOV·ARQ



LAS ORQUÍDEAS

EDIFICIO DE 42 VIVIENDAS, SÓTANO Y PISCINA

Condominio C-19.1, Parcelas A1-A2, UA1-AT del P.P. Atamaría. Los Belones. Cartagena



1. CIMENTACIÓN

1.1. LOSA DE HORMIGÓN



- Todos los trabajos de estructura y cimentación se realizarán de acuerdo a las recomendaciones del Estudio Geotécnico del terreno.

Se ejecutará una cimentación mediante losa de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central y vertido con cubilote, y acero B 500 S, con acabado superficial liso mediante regla vibrante.

1.2. IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE



- Se instalará un sistema perimetral de drenaje en sótano.

- Se ejecutará la impermeabilización de la losa de cimentación sobre la capa de hormigón de limpieza, formada por una lámina de impermeabilización de alta calidad, compuesta por una capa textil, una capa activa impermeable de polímeros modificados y una capa impermeable de LDPE recubierta con fibras de PP.

2. ESTRUCTURA



2.1. SOPORTES

- Pilares de hormigón armado apantallados, realizados con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central, con altura libre de hasta 3 m. y 40x25 cm. de sección media.
- Muro de sótano de hormigón armado, con hormigón HA-25/B/20/IIa fabricado en central y vertido con cubilote. Acero B 500 S.



2.2. FORJADOS Y LOSAS

- Forjado reticular, horizontal, de canto 30=25+5 cm, sobre sistema de encofrado continuo; nervios "in situ" de 12 cm, intereje 72 cm; bloque de hormigón, 60x20x25 cm, y malla electrosoldada en capa de compresión.

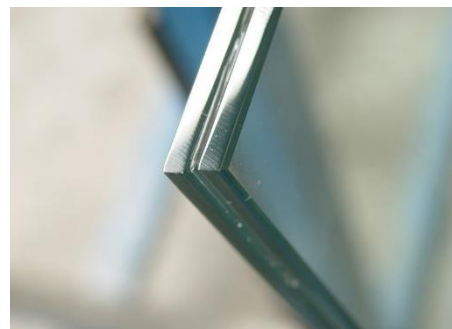


2.3. ESCALERAS



- Escalera interior de hormigón armado con losa inclinada, con peldaños de hormigón revestido con piezas de gres porcelánico, recibidas con mortero de cemento.

- Barandilla de vidrio de 110 cm. de altura formada por: cristal laminar de 10+10 montado sobre perfil empotrado de acero inoxidable de 5 mm. de espesor.



2.4. VIGAS INVERTIDAS Y PÉRGOLAS



- Las pérgolas y vigas invertidas serán de hormigón armado.

3. FACHADAS



3.1. CERRAMIENTOS DE FÁBRICA

- Cerramiento formado por: hoja exterior de 11,5 cm. de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico hueco triple, para revestir, 24x11,5x11,5 cm, recibida con mortero de cemento industrial, con enfoscado de cemento aplicado sobre un paramento vertical interior, en el trasdós de la hoja exterior de fachada con cámara de aire.

Trasdoso autoportante libre, "KNAUF" o similar, realizado con placa de yeso laminado, anclada a los forjados mediante estructura formada por canales y montantes.



3.2. CARPINTERÍA EXTERIOR Y PERSIANAS

- Carpintería de aluminio anodizado color gris antracita, formada por una hoja con perfilera provista de rotura de puente térmico, y con premarco.

Se instalarán grandes ventanales fijos, y correderos u oscilobatientes para la salida al exterior, según el caso.



3.3. ACCESO VIVIENDA



- Block de puerta de entrada acorazada, marco de acero cincado 18/10, ingletes soldados y barniz en polvo de resinas de poliéster, y hoja de acero electrocincado 9/10 y omegas de refuerzo 9/10. Acabado blanco. Seguridad Clase 3 Antiefracción según UNE EN 1627.

3.4. ACCESO PARCELA

- Puerta cancela metálica abatible para acceso de vehículos.
- Puerta cancela metálica de una hoja batiente de apertura manual para acceso peatonal.

3.5. ANTEPECHOS Y BARANDILLAS



- Antepecho realizado una hoja de fábrica de ladrillo de 11,5 cm. de espesor, de ladrillo cerámico hueco triple, para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, trasdosado sobre peto de hormigón armado tipo ZP.
- Sistema de barandilla modular, formado por un perfil continuo en "U" de aleación de aluminio, con acabado anodizado, y vidrio templado laminar de seguridad 8+8 mm incoloro.

3.6. REMATES EXTERIORES

- Los vierteaguas se realizarán con hormigón polímero de superficie pulida.



3.7. VIDRIOS

- Doble acristalamiento aislante, 8/12/6 (variable según especificaciones del CEE), con calzos y sellado continuo.

- Mamparas de duchas: acristalamiento con luna templada satinada de 8 mm. de espesor, fijada sobre carpintería, con acuñaado mediante calzos perimetrales y laterales, sellado en frío con silicona sintética incolora (no acrílica). Incluye puertas de diferentes tipos de apertura según proyecto.





4. PARTICIONES

4.1. TABIQUES Y TRASDOSADOS



- Trasdoso autoportante libre, sistema "KNAUF" o similar, realizado con dos placas de yeso laminado, ancladas a los forjados mediante estructura formada por canales y montantes; 75 mm de espesor total; separación entre montantes 400 mm.

- Tabique múltiple sistema "KNAUF" o similar, realizado con placa de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por estructura simple de montantes, y aislamiento acústico mediante panel semirrígido de lana mineral de 65 mm de espesor; 120 mm de espesor total.

-

4.2. CARPINTERÍA INTERIOR Y ARMARIOS



- Puertas de paso de una hoja de 210x82,5x4 cm., de tablero de MDF, prelacada en blanco, con hendiduras horizontales cada 50 cm .

- Armario prefabricado para empotrar de hojas correderas, de tablero MDF plafonado, prelacada en blanco.

5. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



5.1. APARATOS SANITARIOS

5.1.1. INODORO

- Inodoro suspendido de porcelana vitrificada, Roca o similar, asiento con bisagra amortiguada, instalación en pared ligera. Incluye kits de fijación y tubos de conexión.



5.1.2. LAVABO

- Lavabo de porcelana sanitaria, Roca o similar, equipado con grifería monomando.





5.1.3. DUCHA

- Plato de ducha de acrílico de gama alta, color blanco.
- Grifería mural termoestática para baño/ducha, acabado cromo, posibilidad de limitar la temperatura y el caudal.

5.2. FONTANERÍA

- La instalación de fontanería se realizará de acuerdo con los planos, las Normas Básicas de instalaciones y el Código Técnico de la Edificación.

5.3. RED DE SANEAMIENTO

- Se realizará con tubo de PVC con carga mineral con las secciones suficientes para su buen funcionamiento de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.



6. TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

6.1. TELEVISIÓN VÍA SATÉLITE

- Preinstalación sistema individual de TV vía satélite "TELEVÉS" (nº de bases según vivienda).

6.2. TELÉFONO

- Sistema individual de telefonía. (nº de bases según vivienda).

6.3. DOMÓTICA

- Instalación de domótica para el control de la vivienda (electricidad, iluminación, electrónica, etc.), mediante el uso de las técnicas y tecnologías disponibles. Incluye sistema de alarma y preinstalación de video vigilancia.

6.4. VIDEOPORTERO

- Videoportero digital, con teclado codificado y módulo informativo y telecámara color.



7. CUBIERTAS



7.1. CUBIERTAS TRANSITABLES

- Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo invertida, pendiente del 1% al 5% para tráfico peatonal privado compuesta de:

FORMACIÓN DE PENDIENTES,

IMPERMEABILIZACIÓN BICAPA ADHERIDA

CAPA SEPARADORA BAJO AISLAMIENTO

AISLAMIENTO TÉRMICO

CAPA SEPARADORA BAJO PROTECCIÓN

CAPA DE PROTECCIÓN



7.2. CUBIERTAS NO TRANSITABLES (GRAVAS)

- Cubierta plana no transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo invertida, pendiente del 1% al 5% compuesta de:

FORMACIÓN DE PENDIENTES,

IMPERMEABILIZACIÓN BICAPA ADHERIDA

CAPA SEPARADORA BAJO AISLAMIENTO

AISLAMIENTO TÉRMICO

CAPA SEPARADORA BAJO PROTECCIÓN

CAPA DE PROTECCIÓN



8. REVESTIMIENTOS



8.1. REVESTIMIENTO EXTERIOR

- Revestimiento de paramentos exteriores con mortero monocapa, con acabado raspado fino, espesor 15 mm y de color blanco 100, aplicado mecánicamente, armado y reforzado con malla antiálcalis incluso en los cambios de material.

- Núcleos de comunicación vertical forrados con mampostería de piedra natural.



8.3. PINTURAS EXTERIORES

- Revestimiento decorativo de fachadas con pintura al silicato, color blanco, para la realización de la capa de acabado en revestimientos continuos bicapa; limpieza y lijado previo del soporte de mortero tradicional, mano de fondo con un preparado a base de silicato potásico y emulsiones acrílicas y dos manos de acabado.

8.4. PINTURAS INTERIORES

- Dos manos de pintura plástica blanca con textura lisa, color a elegir, acabado mate, sobre paramentos horizontales y verticales interiores de placas de yeso laminado, mano de fondo y dos manos de acabado.



8.5. ALICATADOS Y CHAPADOS

- - En baños, alicatado con placas de gres porcelánico, dimensiones 60 x 30 cm, colocadas sobre una superficie soporte de placas de yeso laminado en paramento interior.
- En cocinas, alicatado con placas de gres porcelánico, dimensiones 60 x 30 cm, colocadas sobre una superficie soporte de placas de yeso laminado en paramento interior.

8.6. FALSOS TECHOS

- Falso techo continuo, situado a diferentes alturas, con estructura metálica (12,5+47), formado por una placa de yeso laminado. Formación de cajoneros en falsos techos para los cortineros con placa prefabricada de yeso, espesor 15 mm, tipo "KNAUF" o similar.





9. SUELOS Y PAVIMENTOS

9.1. PAVIMENTO INTERIOR Y EXTERIOR

- Solado interior de baldosas cerámicas de gres porcelánico, acabado madera, de dimensiones 120 x 20 cm.
- Solado interior de baldosas cerámicas de gres porcelánico,, de dimensiones 60 x 60 cm. Tratamiento antideslizante en exteriores.





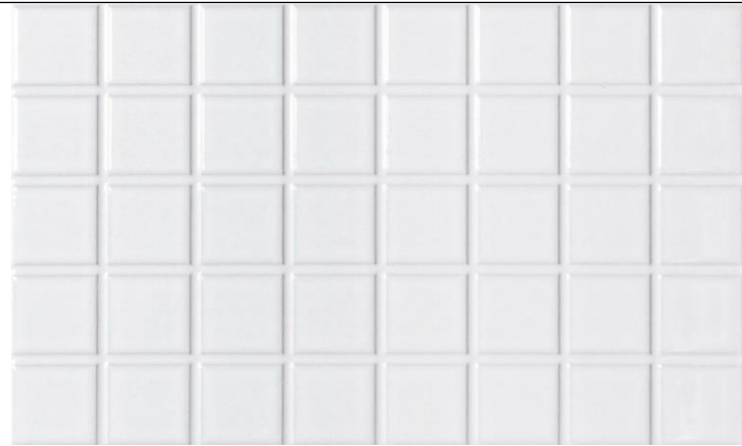
10.1. PISCINA

- Piscina comunitaria de 16,00 x 5,00 m de dimensión, desbordante en uno de sus frentes, constituida por: equipo de filtración, circuito cerrado de tuberías de PVC y accesorios: 1 sumidero de fondo antitorbellino, 8 boquillas de impulsión y 4 skimmers.

Revestimiento vítreo mediante gresite blanco, 2,5 x 2,5 cm, serie lisa.

- Piscina de niños de 5,00 x 5,00 m.

- Formación de vaso de piscina mediante proyección de capa de hormigón gunitado de 20 cm de espesor y fraguado rápido.



11. ACONDICIONAMIENTO DE PARCELA



11.1. RELLENOS

- Relleno a cielo abierto con material de la propia excavación; y compactación al 95% del Proctor Modificado, para la mejora de las propiedades resistentes del terreno de apoyo.

- Aporte de capa de tierra vegetal fertilizada, de 30 cm de espesor y preparación del terreno, entrecava desmenuzado, limpieza, nivelado y abonado para plantación, realizada por medios manuales.



11.2. CIERRE DE PARCELA (MUROS DE CONTENCIÓN)



- Contención de tierras mediante muro de piedra caliza, a una cara vista, recibida con mortero de cemento industrial.

12. INSTALACIÓN (CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN)



12.1. CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y ACS

- Aerotermia para calefacción, refrigeración y ACS.
- Fan Coils de alta eficiencia.
- Ventilación mecánica controlada de DOBLE FLUIDO.

* Las calidades y acabados arriba descritos serán considerados durante la ejecución de las obras, si bien, éstas pueden ser objeto de modificaciones con el fin de introducir mejoras de carácter técnico, económico y/o estético, ajustadas a unos mínimos de calidad, siempre bajo el criterio del Arquitecto-Autor del Proyecto.

