



RESIDENCIAL NEVADA GARDEN

PARCELAS 5.1 Y 5.2. DEL P.P.A. ARMILLA (GRANADA)
CALLE GALENO, CALLE ALEXIS, CALLE EULER Y CALLE ALFONSO LAVERÁN

MEMORIA DE CALIDADES - FASE I

CIMENTACIÓN

Se propone una cimentación con losa de hormigón armado HA-25/B/25/IIa, acero B-500SD. Se harán las excavaciones hasta las cotas apropiadas. Para garantizar que no se deterioren las armaduras inferiores de cimentación, se realizará una base de hormigón de limpieza en el fondo, previa compactación del terreno natural.

Muros de hormigón hidrófugo armado HA-25/B/25/IIa, acero B-500SD calculado en flexo-compresión compuesta, con valores de empuje activo, que se sitúan fuera de la edificación, como muros de urbanización.

En planta sótano los pilares deberán llevar berenjeno en las esquinas.

ESTRUCTURA

El sistema estructural elegido es de forjado bidireccional, con objeto de minimizar deformaciones la elección del canto del forjado viene dado por las máximas luces a salvar, bovedillas aligerantes de hormigón, capa de compresión de 7 cm con hormigón HA-25/B/15/IIa., acero B- 500SD.

ALBAÑILERIA

Cerramiento doble fábrica a la capuchina, formada la cara exterior de ladrillo perforado para revestir, sentado con mortero, con plastificante, enfoscado interiormente con mortero hidrófugo, capa de aislamiento

térmico de poliestireno expandido de 6 cm, con junta lateral escalonada, de suelo a techo, cámara de aire y tabique interior de ladrillo hueco doble de gran formato de 7 cm de espesor, recibido con pegamento de escayola.

La separación entre viviendas y separación de viviendas con zonas comunes se realizará con ladrillo cerámico fonoabsorbente de 15 cm de espesor, con reducción sonora mínima de 50 db, recibido con mortero M5.

En planta sótano se empleará bloque visto blanco de 10 cm de espesor.

En cerramientos de escaleras protegidas, vestíbulos y locales de riesgo se empleará ladrillo perforado, taladro pequeño.

TABIQUERIA INTERIOR

Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán con tabicón de ladrillo hueco doble de gran formato de 7 cm. de espesor, recibido con pegamento escayola.

BARANDILLAS

En terrazas de vivienda barandilla en acero galvanizado formada por: bastidor sencillo de pletina de 50.5 mm y entrepaño de vidrio de seguridad translucido o panel de melamina.

Barandilla de escalera en acero galvanizado formada por: bastidor sencillo de pletina de 50.5 mm, entrepaño de pletina de 50.5 mm, soldadas entre sí, pasamanos de madera de sección rectangular 50.100.

CUBIERTAS

En cubierta sobre forjado bidireccional se diseña un sistema de cubierta invertida no transitable constituida por: formación de pendiente con hormigón ligero, mortero de regularización, impermeabilización mediante imprimación de oxiasfalto y doble membrana de betún modificado LBM-40 y LBM-30, con armadura de poliéster, capa difusora de vapor, panel aislante de poliestireno extrusionado de 40 mm de espesor, colocado en dos capas contrapeadas con un espesor total de 80 mm con juntas escalonadas a media madera, lamina geotextil separadora antipunzonamiento de polipropileno y capa de protección de 5 cm de espesor con árido rodado.

En cubierta sobre forjado bidireccional se diseña un sistema de cubierta transitable constituida por: formación de pendiente con hormigón ligero, mortero de regularización, impermeabilización mediante sistema de imprimación de oxiasfalto, doble membrana de betún modificado LBM-40 y LBM-30, con armadura de poliéster, capa difusora de vapor,

panel aislante de poliestireno extrusionado de 40 mm de espesor, colocado en dos capas contrapeadas con un espesor total de 80 mm con juntas escalonadas a media madera, lamina geotextil separadora antipunzonamiento de polipropileno de, capa de mortero de 5 cm. de espesor y solado con baldosa de gres antideslizante y resistente a las heladas.

En las terrazas existentes en las plantas de vivienda y en los patios en planta baja se diseña un sistema de acabado constituido por: formación de pendiente con hormigón ligero, mortero de regularización, impermeabilización mediante sistema de imprimación de oxiasfalto, doble membrana de betún modificado LBM-40 y LBM-30, con armadura de poliéster, lamina geotextil separadora antipunzonamiento de polipropileno y capa de mortero de 5 cm. de espesor acabado con baldosa de gres antideslizante y resistente a las heladas.

PAVIMENTOS INTERIORES

INTERIOR VIVIENDA

Baldosa porcelánica, recibido con cemento cola, rodapié del mismo material.

Previo al solado se verterá una capa de mortero autonivelante de 5 cm de espesor

En toda la planta baja se colocará aislante térmico de lana de roca de 3 cm de espesor, en el resto de plantas se colocará una lámina antiimpactos de polietileno espumado.

CUARTOS HUMEDOS EN VIVIENDAS

Solado con baldosas porcelánicas antideslizante, recibidas con cemento cola de ligantes mixtos.

Previo al solado se verterá una capa de mortero autonivelante de 5 cm de espesor

En toda la planta baja se colocará aislante térmico de lana de roca de 3 cm de espesor, en el resto de plantas se colocará una lámina antiimpactos de polietileno espumado.

ESCALERAS Y ZONAS COMUNES

Peldaño formado por huella y tabica de piedra natural y solado de zonas comunes solado de gres porcelánico.

Previo al solado se verterá una capa de mortero autonivelante de 5 cm de espesor

REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

INTERIOR VIVIENDA

Guarnecido y enlucido proyectado en paredes y techos, con pasta de yeso y acabado con pintura plástica lisa
Techo con placas de escayola lisa, suspendidas de elementos metálicos, y acabado con pintura plástica lisa

BAÑOS Y ASEOS

Alicatado con azulejo de color liso rectangular recibido con adhesivo flexible.

Techo con placas de escayola lisa, suspendidas de elementos metálicos y acabado con pintura plástica lisa.

Techo con placas de escayola lisa desmontable, de junta semioculta, suspendidas de elementos metálicos vistos.

ZONAS COMUNES

En general guarnecido y enlucido proyectado en paredes y techos, con pasta de yeso y acabado con pintura plástica lisa.

En zona de portal se utilizan varios acabados según planos formados por:

- estuco de resinas sintéticas, cargas y pigmentos minerales y aditivos orgánicos e inorgánicos, de color sobre paramento vertical enlucido.
- revestimiento de paredes con tableros de cantos machihembrados de 20 mm de espesor, revestidos con chapa de madera, fijados en rastreles de pino de 50x25 mm, incluso panelado de carpintería con el mismo material.
- Espejo de altura desde rodapié a techo.

EXTERIOR

Revestimiento bicapa de diferente color y textura, según se indica en planos.

En planta baja aplacado cerámico recibido con adhesivo y cogido con grapa vista.

Panel composite entre ventanas y aquellas zonas indicada en planos.
En cubierta chapa deployé delimitando zona de instalaciones.
La parte interior de los petos se realizará con un revestimiento monocapa.

SOTANO

Tratamiento superficial de acabado de suelo de hormigón con fratasado mecánico con aportación de áridos de sílice, cuarzo y corindón, ejecutado a la vez que la losa de cimentación, con cortes para juntas en módulos de 25 m².
Pintura elástica microporosa en muros de hormigón. Pintura al gotelé en techos de sótano.
Revestimiento monocapa fratasado en paramentos de ladrillo.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta acceso vivienda blindada, formada por: precerco de madera con garras de fijación; cerco de 50 mm. de espesor y tapajuntas de 100x20 mm. en madera lacado en blanco; hoja de 50 mm en chapa de acero de 1.5 mm. con nervadura interior, material antitaladro y revestida en madera lacada en blanco; cerradura de seguridad encastrada en la hoja con 5 anclajes móviles y picaporte; 4 anclajes fijos, herrajes de colgar, retenedor de seguridad, manivela y mirilla panorámica en latón de primera calidad.

Puerta de paso, con hoja ciega abatible prefabricada normalizada de 35 mm canteada por dos cantos, en madera lacada en blanco.

Las puertas serán ciegas o para acristalar (en salones y cocinas). Los herrajes de colgar y de seguridad serán latonados.

Los frentes de los armarios empotrados serán de melamina, con hojas lisas correderas. Los herrajes de colgar, deslizamiento y seguridad serán latonados.

Las dimensiones de las hojas estarán normalizadas según las siguientes medidas:

✓ Puertas interiores: 825 x 2030 x 35 mm / 725 x 2030 x 35 mm

✓ Puertas de baños y aseos: 725 x 2030 x 35 mm / 625 x 2030 x 35 mm

Puerta cortafuego, abatible, tipo El C5, homologada; en locales de riesgo especial y vestíbulo de independencia.

CARPINTERIA EXTERIOR

ACCESO EDIFICIO

Puerta de aluminio para acristalar de 2 hojas formada por: cerco y bastidor de hojas con tubos de acero galvanizado, herrajes de colgar y seguridad, cerradura con llave, manivela.

VENTANAS

En general, ventana con rotura de puente térmico, ejecutada con perfiles de aleación de aluminio anodizado o lacado, con aireador obturable autorregulable de aluminio con rotura de puente térmico. En planta baja todas las ventanas llevan capialzado con persiana de lamas de aluminio autoblocante y motorizadas, en el resto de plantas capialzado con persiana de aluminio.

En general, acristalamiento termoacústico, formado por lunas pulidas incoloras de 6 y 4 mm de espesor, cámara de aire deshidratado de 12 mm de espesor, perfil metálico separador, desecante y doble sellado perimetral colocado con perfil continuo; perfil en U de neopreno.

En todas las carpinterías de planta baja y aquellas susceptible de rotura por impacto, acristalamiento termoacústico laminar de seguridad, formado por dos lunas pulidas incoloras de 3 mm de espesor, unidas por una lámina de butiral de polivinilo transparente, con espesor total de 6 mm, clasificación ataque manual, nivel A, cámara de aire deshidratada de 6 mm y dos lunas pulidas incoloras de 4 mm de espesor, unidas por una lámina de butiral de polivinilo transparente, con un espesor total de 8 mm, clasificación ataque nivel A, perfil metálico separador, desecante y doble sellado perimetral colocado con perfil continuo; perfil en U de neopreno.

Alfeizar de hormigón polímero, con goterón en la cara inferior del saliente.

URBANIZACIÓN

Pavimento de adoquín bicapa de hormigón de formato rectangular 200x100x60 acabado superficial liso colocado sobre capa de arena de 5 cm, con junta de 3 mm y relleno de la misma con arena fina seca,

realizado sobre firme flexible de zahorra artificial de 25 cm de espesor compactada al 95% del proctor modificado. El terreno natural deberá ser compactado. Confinamiento con bordillo prefabricado de hormigón colocado sobre base de hormigón.

Escaleras exteriores de comunicación con sótano, formado por: impermeabilización con mortero impermeable armado con malla de fibra de vidrio, mortero de regularización y baldosa de gres antideslizante y resistente a las heladas, recibido con cemento cola C2.

Cerca de panel de hormigón con textura ranurada, anclado a elementos de cimentación y a la solera con redondos de acero de 12 mm de diámetro cada 25 cm.

Playa de piscina formada por capa de zahorra natural de 25 cm de espesor, compactada al 95% del proctor modificado, solera de hormigón de 15 cm de espesor armada con mallazo 15.15.4 y solado con gres antideslizante y resistente a las heladas recibido con cemento cola C2.

Formación de piscina compuesta por: base formada por capa de zahorra de 25 cm de espesor compactada al 95% del proctor modificado, hormigón de limpieza de 10 cm de espesor, encofrado perdido de bloque de 15 cm de espesor, proyección de hormigón gunitado de 20 cm de espesor formada por doble malla electrosoldada

20.20.10 en solera y muro, sin juntas, para obtener un vaso monolítico. Refuerzo de impermeabilización con mortero impermeable armado con malla de fibra de vidrio. Revestimiento de gresite recibido con adhesivo cementoso mejorado C2 TE y fraguado con mortero para juntas flexible. La piscina contará con un equipo automático de regulación y control.

Rampa de garaje formada por: Capa de zahorra compactada al 95% del proctor modificado, Solera de hormigón de 20 cm de espesor armada con doble mallazo 20.20.10 acabado en hormigón impreso realizado al mismo tiempo que la solera.

Zona de juegos de niños formada por: Capa de zahorra compactada al 95% del proctor modificado y pavimento de absorción de impactos de baldosa de caucho de 30 mm de espesor.

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

Las tuberías a instalar serán de polietileno reticulado, de diámetro reglamentario correspondiente para mantener la velocidad y pérdida

de carga para un mejor funcionamiento.

El agua caliente irá calorifugada en todo su recorrido con aislamiento climaflex o similar, de 19 mm de espesor.

Producción de agua caliente sanitaria para vivienda mediante el sistema de aerotermia.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, en color blanco. Equipo grifería monomando.

En las terrazas de las viviendas se dispondrá un punto de agua.

ELECTRICIDAD

El número de circuitos será el que se indique por cálculos y esquemas unifilares y dependerá de la previsión de potencia de cada circuito. Su formación será a base de conductores unipolares de cobre de 750 V de aislamiento y tensión de prueba de 2.000 V, bajo tubo corrugado y empotrado de acuerdo con lo dispuesto en las instrucciones ITC-BT-07 y

019. Los cables serán no propagadores de incendios y con emisión de humos y opacidad reducida

Los conductores de la instalación deberán ser fácilmente identificados y especialmente los de neutro y protección. Esta identificación se realizará por los colores que presenten sus aislamientos.

Los mecanismos serán de primera calidad para una intensidad mínima de 20 A en caso más desfavorable, contruidos en material aislante y no inflamable.

TELECOMUNICACIONES

Todos los dormitorios, salones-comedor y cocinas, llevarán tomas de televisión, FM y teléfono. Las terrazas se dotarán de una toma de televisión.

PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Bocas de incendios equipadas en garaje:

Extintores portátiles en garaje y por planta de viviendas

CALEFACCION, VENTILACION Y CLIMATIZACION

Se dispondrán en todas las viviendas instalación calefacción mediante

suelo radiante y climatización a través de conducto de fibra de tipo climaver, mediante el sistema de aerotermia, formado por bomba de calor de alto rendimiento.

Se dispone de medios para que los recintos del edificio puedan ventilar adecuadamente, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes. La evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se realizará por la cubierta del edificio.

ASCENSORES

Se instalarán tres ascensores accesibles para personas con discapacidad, según normativa vigente.

VARIOS

El acceso al garaje será mediante puerta motorizada con mando a distancia.

Se instalará preinstalación general para carga de coche eléctrico, según normativa vigente.

* La presente memoria de calidades, no tiene valor contractual, sino orientativo. Puede modificarse en función del proyecto de ejecución del Residencial.