

EN CONSTRUCCIÓN

# Puerta <sup>lap</sup> Carmen

## EDIFICIO

SAN JUAN DE AZNALFARACHE



● 8 ●  
**viviendas**

CON GARAJE Y TRASTERO \*

**EBROSA**

## **MEMORIA DE CALIDADES**

Sobre el basamento de piedra del nivel de acceso, destinado a los elementos comunes de las viviendas, trasteros y aparcamientos, emerge el edificio cuya fachada tratada con mortero monocapa se modula según las ventanas de los salones que están protegidas por contraventanas de librillo blanco y los huecos verticales acristalados que alojan las escaleras que permiten la iluminación y la ventilación directa.

El acceso se produce por la línea de fachada donde la cota de entrada del edificio coincide con la de la calle, debido a la presencia de malecón a partir de 3.45 m. El acceso de vehículos se realiza por el mismo punto, compartiendo con el de personas a modo de zaguán.

En el nivel de acceso se sitúa el aparcamiento para 14 vehículos, 8 trasteros vinculados a las viviendas y los dos núcleos de escaleras de acceso a las mismas que se encuentran comunicados por un espacio común donde se sitúan todos los elementos comunes. En esta planta la ocupación es del 100% de la parcela ya que está destinada a usos no residenciales, siendo la ocupación del 80% en el resto de niveles.

El esquema se repite en el 1º y 2º nivel destinados a viviendas con dos viviendas por escalera, de tres dormitorios cada una de ellas, baño completo, salón-comedor, cocina y lavadero. Para la ventilación e iluminación de los locales húmedos y de un dormitorio se crean dos patios de 3x3 m. que computan dentro del espacio libre total, quedando los salones abiertos a fachada y el resto de dormitorios al espacio libre trasero.

Por encima de la altura reguladora máxima se construye un cuerpo retranqueado 3 m. de la fachada con una superficie del 20% de la planta inmediatamente inferior destinado a instalaciones y vinculado a la planta inferior.

Las viviendas del 1º nivel tienen acceso individualizado al patio interior y al trasero así como las viviendas del 2º nivel tienen acceso a través del castillete a la cubierta quedando esta igualmente dividida en 4.

## **CIMENTACION**

Se proyecta losa de hormigón armado para la cimentación del edificio, con los datos que se desprenden de estudio geotécnico realizado en la parcela.

## **SANEAMIENTO**

Se realizará una red colgada por el techo del primer forjado, que recoja las aguas fecales y pluviales de las viviendas superiores. Dicha red desemboca en un bajante general hasta la arqueta y desde la misma se conecta a la arqueta sifónica mediante colector de PVC enterrado.

Para las aguas procedentes de baldeo de sótano y armarios de instalaciones, se dispondrá sumideros y arquetas sumideros conectadas mediante colectores enterrados o embebidos en la losa. La red desembocará en la arqueta separadora de grasas y de esta a la arqueta sifónica.

Toda la red se realizara con colectores de PVC y arquetas realizadas in situ, con las especificaciones de la Compañía.

### **ESTRUCTURA**

La estructura del edificio está compuesta por perfiles laminados HEB para pilares, vigas de hormigón y forjados reticulares de hormigón con casetones irrecuperables de porexpan, y muros de hormigón en el garaje.

Los elementos estructurales metálicos irán protegidos mediante un tratamiento ignífugo a base de perlita-bermiculita.

### **FACHADAS**

Revestimiento exterior de fachadas con mortero monocapa de color claro y acabado liso. Cerramiento de fachada formado por citara de ladrillo perforado, aislamiento, cámara y tabique de placas de yeso sobre perfilaría.

Aplacado de piedra artificial con piezas de 30x60 cm, en zócalo de fachada principal e interior de zaguán.

### **CUBIERTA**

Se proyecta cubierta invertida transitable en la planta ático y patios de hormigón aligerado de arlita en formación de pendiente de 10 cm. de espesor medio, con lámina asfáltica con doble armadura de polietileno, panel aislante de poliestireno extrusionado, tejido antipunzamiento de polipropileno y mortero de agarre de solería de ladrillo cerámico fino de 14x28 cm.

Para la cubierta del ático se dispondrá una cubierta invertida no transitable, de la misma composición anterior y acabado de solería cerámica.

### **PAVIMENTOS**

Se proyecta pavimento de mármol blanco Murcia pulido y abrillantado en viviendas, salvo locales húmedos, y zonas comunes.

Cocinas, baños y lavaderos con solería de gres compacto antideslizante.

Solería de gres en trasteros.

Tratamiento superficial en planta de garaje y acceso al edificio.

Alfeizares y remates de piedra artificial.

### **REVESTIMIENTOS Y PINTURA**

Revestimiento de paramentos interiores con guarnecido y enlucido maestreado con mortero de perlita y escayola y acabado de pintura plástica lisa.

Revestimiento de techos de guarnecido y enlucido maestreado con pasta de yeso YG e YF, acabado de pintura plástica lisa de color.

Techo continuo de placas de escayola suspendida de elementos metálicos y registrable en baños, acabado de pintura plástica lisa blanca.

Baños revestidos con piezas cerámicas tipo gresite. Cocinas y lavaderos con alicatado de azulejo de color claro con cenefa.

Alicatado con azulejo color claro 20x20 en trasteros.

Aplacado de piedra artificial con piezas de 30x60 cm, en zócalo de fachada principal e interior de zaguán.

### **CARPINTERIA, VIDRIOS Y CERRAJERIA**

Carpintería Interior:

Puertas de entrada a viviendas en madera con duelas de haya para barnizar.  
Puertas de paso y armarios abatibles de madera de haya para barnizar.

Carpintería exterior:

Carpintería de aluminio lacado con compacto de persiana y vidrio tipo Climalit 6+6+6, correderas y abatibles según estancias y dimensiones.

Cerrajería:

Rejas fijas y abatibles formadas por pletinas y barrotes redondos calibrados de 15 mm.  
Contraventana de librillo de aluminio lacado en huecos de fachada.  
Cerramiento de lamas abatibles o fijas de aluminio lacado en lavaderos.  
Barandillas de pletinas verticales y chapa de acero en escalera de caracol.  
Barandillas de chapa microperforada en escalera común.  
Puertas de chapa para pintar resistentes al fuego.

### **EQUIPAMIENTO DE INSTALACIONES**

Todas las viviendas están equipadas con un sistema de telecomunicaciones que permite la implantación de las redes de cable, incluso para telefonía y televisión.

Se instalan tomas de televisión en salón, cocina y todos los dormitorios.

Para el abastecimiento de agua a las viviendas, se proyecta la instalación desde la acometida, llave de paso general, tubo de alimentación, batería de contadores y montantes individuales por vivienda. Asimismo se traza una red para el suministro de agua de baldeo al garaje.

Los conductos generales discurrirán colgados sobre falso techo y las derivaciones individuales empotradas en paramentos.

La instalación se proyecta en cobre rígido.

Se instalará calentador instantáneo de gas para la producción de agua caliente.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, marca Roca, o similar de primera calidad y grifería monomando de igual calidad.

Se dotará al edificio de energía eléctrica, suministrada en baja tensión.

Toda la instalación se proyecta con conductores de cobre aislados bajo tubo empotrados en obra en planta superiores y en montaje superficial oculto en falso techo de zonas comunes.

### **PREINSTALACION DE CLIMATIZACION Y VENTILACION**

Preinstalación de aire acondicionado en las viviendas, mediante conductos de fibra de vidrio ocultos en falso techo de pasillos y vestíbulos.

El sistema elegido para la climatización es mediante bomba de calor, sistema partido con futuras máquinas interiores ubicadas en techos de baños y las exteriores en cubierta de ático. Ambas máquinas se conectarán mediante línea interfrigorífica. En el salón de la vivienda se sitúa el termostato programable automático.

El proyecto contempla únicamente la instalación de los conductos, toma eléctrica, línea interfrigorífica de conexión y termostato sito en salón.

La ventilación de los baños y cocinas se resuelve por medios naturales mediante huecos al patio interior.

El garaje se ventilara por medios naturales mediante huecos practicados en el forjado y salida directa al patio posterior de las viviendas.

Las calidades y marcas especificadas podrán ser modificadas por necesidades legales, administrativas o técnicas durante el transcurso de la obra.