



MEMORIA CONSTRUCTIVA OBRA GARBELL

CIMENTACIÓN

Cimentación en edificación de zapatas corridas de HA.de acuerdo a CTE DBSE

ESTRUCTURA

Estructura vertical paredes de carga (gero).

Estructura horizontal de forjado unidireccional en todas las plantas.

Materiales de acuerdo a CTE DBSE

CERRAMIENTOS, PROTECCIONES OBRA Y DIVISORIAS

Muros cerámicos en fachada formados por ladrillo perforado (tipo gero) de 13 cm.

Cámaras de vivienda (del mismo usuario), tabiquería en seco (pladur), con estructura de 40 o 70 mm, lana de roca y placa de pladur .

En zonas húmedas y donde se precise, se trabajará con divisoria cerámica.

La placa final de pladur se encintará, masillará y lijará para su posterior acabado.

Muros de protección en cubiertas a base de bloque de hormigón.

Antepechos ventanas, mediante piezas céntica beige/blanco apomazado, pulida, con goterón o piedra artificial.

Marchapiés, mediante piezas céntica flameado, o piedra artificial.

AISLAMIENTOS e IMPERMEABILIZACIONES

Paramentos verticales fachada SATE (donde se precise por proyecto), complementado con lana de roca en estructura de tabiquería en seco en los trasdosados.

Cubiertas con placas de XPS de espesor entre 8 cm.

Suelos habitables con espacios no habitables con capas compuestas de placas de XPS de 4 cm.

Impermeabilización de cubiertas practicables a base de membrana bituminosa adherida en cubiertas (se podrán utilizar otros sistemas impermeabilizantes admitidos y garantizados en CTE). Piezas de especiales de sumideros, refuerzos, esquinas y doblados.

Impermeabilización de terrazas con lámina polietileno flexible, con tela no tejida a dos caras.

Piezas de especiales de sumideros, refuerzos, esquinas y doblados.

TECHOS

Exteriores

Los acabados exteriores que vayan directamente sobre obra tendrán color y textura similar a la fachada.

Interiores

Formados de panel de yeso laminado (tipo H o N dependiendo de su situación).

Techos con placas desmontables donde se requiera por maquinarias, o techo continuo con registro.

REVESTIMIENTOS

Exteriores

La fachada se acabará con sistema SATE (sistema de aislamiento continuo por el exterior), formado por EPS y XPS (zonas bajas) de espesor variable, y las piezas y sistemas especiales con acabado de mortero y acrílico de dos colores diferentes.

En zonas donde el proyecto no determine SATE, se finalizará con revestimiento de textura y color similar.

Interiores

Los paramentos que no vayan aplacados, trasdosados o tabicados en placa de yeso, se enyesarán buena vista (en su caso se podrá adherir placa de yeso).

Zonas húmedas se alicatarán con piezas de cerámica pasta blanca, colocando cantoneras en esquinas convexas.

Espacio Caldera /Trastero: Enyesado y pintura lavable. (espacio no habitable)

Espacio Lavadero /Trastero: Enyesado y pintura lavable. (espacio no habitable)

Los paramentos verticales en cocina entre sobre y mueble alto se aplacará con krion (o similar) de espesor 1,2 cm.

Pinturas

Los acabados sobre placas de cartón yeso (encintados, masillados y lijados) se ejecutarán con pintura acuosa lisa mate, especial para aplicación directa sobre las mismas.

Dos capas de acabado.

PAVIMENTOS

Pavimentos exteriores:

Pieza de dimensiones estimadas 33x33, a base de pieza cerámica porcelánica categoría C3, con junta de 8-10 mm y juntas de dilatación de acuerdo a CTE.

Piezas especiales en acabados de final volados, donde los hubiera, con aluminio y goterón.

Zócalos de la misma serie que el suelo, con un mínimo de 8 cm.

Pavimentos interiores privados zonas secas:

En interior de viviendas en zonas no húmedas (cocina abierta incluida) se utilizará pavimento de suelo laminado categoría mínima AC5. (incluirán todas las capas y materiales recomendado por fabricante)

Rodapié en DM color blanco, ángulos rectos.

Pavimentos interiores privados zonas húmedas

En interior de viviendas en zonas húmedas se utilizará pavimento cerámico (baños, lavadero y trastero). Siendo los cuartos de acceso exterior similar a la pieza cerámica exterior desde la calle.

Escaleras interiores privadas

Realizadas con peldaño de madera tipo parquet, similar al pavimento interior.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y Balconeras Aluminio perfilería serie DOMO con RPT y Aireador y/o micro ventilación según CTE. Vidrios 4/18 GAS/4+4 bajo emisivo.

Persianas motorizadas con lama de 45mm de aluminio rellenas de poliuretano.

Incluirá todas las piezas de acabado del mismo RAL (estándar) que el resto.

Puerta de acceso a vivienda de Aluminio, cierre de seguridad. Dos colores (interior y exterior)

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas lacadas lisas blancas.

Tapetas rectas, herrajes acero mate, bloqueador en lavabos (accesible desde exterior).

Correderas donde indique plano con tirador en canto de puerta.

Cocina con muebles bajos y altos, estratificado de fábrica blanco, para realizar tirador en galce.

PROTECCIONES

Barandillas exteriores balcones en obra.

Baranda interior escalera en obra coronada con tapa de madera en blanco.

INSTALACIONES

Instalaciones eléctricas

Previsión de potencia elevada en cada vivienda, con los circuitos mínimos de acuerdo a REBT y normas sectoriales.

Mecanismo Nacional, color blanco.

Iluminación led en pasos y baños.

Iluminación exterior en terrazas privativas de la misma serie en todas ellas. Tecnología led.

Instalaciones fontanería

Cada vivienda dispondrá de espacio para reserva de agua de suministro con bomba, de acuerdo a normativa municipal.

Instalación de ACS con los puntos necesarios en cada estancia de acuerdo a proyecto y normativa (fría y caliente). Llaves de paso en cada estancia y corte general por vivienda.

Producción de ACS mediante Aerotermia con depósito acumulador (de 150 l). Se instalará en cuarto exterior.

Instalaciones telecomunicaciones

Instalación de acuerdo a proyecto de telecomunicaciones con la normativa sectorial.

Tomas, registros y previsiones. Mecanismos nacional, color blanco.

Portero electrónico en acceso calle con un telefonillo en planta baja.

Instalaciones ventilación

Cada vivienda dispondrá de acuerdo a CTE de ventilación permanente. Aportación por aireadores, paso por aireadores y extracción en zonas húmedas hasta cubierta de forma estática permanente. (no mecánica)

Extracción de humos de cocina individual a cubierta mediante tubo de 150 mm.(o sección equivalente)

Instalaciones climatización

Producción de frío y calor mediante bomba de calor, con máquina individual por planta y con unidad interior en colgada en baño y/o trastero. Distribución mediante conductos y rejillas y/o difusores.

Instalaciones evacuación de aguas

Instalación separativa de aguas, vertiendo las pluviales directamente a vial a través de escupidores y/o salidas de tubos en fachada (de acuerdo a Ordenanza Municipal). Recogida en terrazas mediante sumideros. Todas las terrazas dispondrán de dos sumideros o un sumidero con rebosadero. (dotación mínima).

Las aguas residuales se conectarán a la red general optimizando las conexiones y sifones por vivienda (una conexión cada dos viviendas y sifón registrable cada vivienda).

EQUIPAMIENTO

Equipamiento cocinas

Cocinas equipadas con Horno, Encimera de 3/4 puntos (inducción), Campana Extractora.

Espacio previsión lavaplatos.

Grifería monomando. Marca Nacional.

Equipamiento baños

Grifería monomando. Marca Nacional. En duchas se instalará grifería termostática.

Inodoro Roca Gap Compact, color blanco.

Lavamanos con mueble Salgar (o similar-equivalente) completo (mueble, encimera, espejo y luz), colocado con patas y de dimensiones según planos. Color a decidir por DF.

Plato de ducha de resinas Blanco

EXTERIORES

Jardines privativos con capa de tierra natural procedente de su excavación.

Vallados de protección de zonas traseras, se ejecutarán en obra una parte (entre 50-100 cm) , acabado con el color similar que la fachada, y valla de acero galvanizado plastificado, de altura entre 80-150 cm.

Vallados a vial, con obra acabado similar-equivalente fachada, con puertas en aluminio.

Puertas con cerradura y maneta, abre puertas eléctrico en puerta peatonal.