

## MEMORIA DE CALIDADES EDIFICIO BIZNAGA.

### DESCRIPCIÓN GENERAL:

Se trata de una edificación entre medianeras a una calle de tráfico restringido y un solo sentido de circulación. El edificio alberga 8 viviendas de 1 dormitorio, que se distribuyen en:

- Planta sótano bajo escalera para ubicación de los depósitos de reserva de agua, que se accede desde cuarto de contadores y trampilla en suelo, con escalera de pates sobre el muro. Junto al mismo nos encontramos con el foso del ascensor.
- Planta baja, que se accede desde fachada con puerta retranqueada para resguardar de la lluvia la placa del videoportero, con puerta de acero inoxidable y vidrio de seguridad de 1,00m de ancho con fijo superior para garantizar la luminosidad del portal.

Junto a la puerta nos encontramos con un espacio de 1,50m de diámetro de giro para minusválidos con los buzones a un lado y rampa de ligera pendiente disponiéndose de doble pasamanos en un lateral, un pasillo que desembarca en la zona de escaleras, ascensor, armario de electricidad, puerta de contadores de agua y grupo de presión. También se encuentra la entrada a las dos primeras viviendas de un dormitorio con baño independiente, a cada una le corresponde su parte del patio interior, donde se situarán los aparatos de aerotermia por cada vivienda.

- Planta 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> donde se distribuyen 2 viviendas de 1 dormitorio cada una por planta que se accede desde distribuidor en caja de escalera y ascensor. Cuentan con pequeñas terrazas en retranqueo de edificación de que, junto con el vuelo, nos da un fondo de terraza de 1,20 m. Se sitúan en sus espacios cerrados junto a medianeras los aparatos de aerotermia.
- Planta 3<sup>a</sup> con aprovechamiento bajo cubierta y pendiente del 100%, con huecos no superiores del 30% y vuelo 0'40 m. donde se distribuyen siguiendo el esquema de planta inferiores, 2 viviendas de 1 dormitorio cada una, contando con pequeñas terrazas descubiertas y trasteros y provistas de escalera con acceso para mantenimiento y claraboya a terraza que le pisa.

A estas viviendas se accede desde caja de escalera, distribuidor(rellano) y ascensor, contando en este rellano con armario de telecomunicaciones y claraboya superior de registro de cubierta desde zonas comunes.

- Planta de Cubierta transitable con montera de ascensor y claraboya de acceso, registro y mantenimiento de terraza; situándose en ésta una zona para instalaciones del edificio.

### SISTEMA ESTRUCTURAL

**Cimentación:** Losa de hormigón armado sobre mejora de material granular compactado.

**Estructura portante:** Pilares de sección cuadrada o rectangular de hormigón armado

**Estructura horizontal:** Forjados reticulares de hormigón armado con bloques de hormigón aligerantes

### SISTEMA ENVOLVENTE

**Fachadas:** resueltas mediante doble hoja de ladrillo, siendo la exterior macizo perforado y la interior ladrillo hueco doble, cámara de aire, enfoscado interior de ésta con mortero de cemento y aislamiento con poliuretano proyectado. El revestimiento interior enlucido en yeso y exterior con mortero hidrófugo acabado con pintura.

La franja inferior tendrá una tonalidad clara de 60 cms de alto en piezas puzolánicas de gris rugoso similar a granito, un enmarcado central con aplacado puzolánico imitando a madera de color claro y sobre el mismo, una franja revestida y acabada en pintura gris perla con una chapa de acero inoxidable con las letras del

edificio rotuladas también en el mismo material. En esta zona bajo vuelos se sitúan a su vez los amplios ventanales de sus viviendas de planta baja y registros de acometidas de instalaciones.

**Medianeras en planta baja:** se dispone una capa de poliuretano de alta densidad proyectado hacia la medianería existente más una citara de  $\frac{1}{2}$  pie de ladrillo perforado y un trasdosado autoportante sobre banda acústica con perfiles de acero galvanizado y doble placa de cartón yeso con aislamiento interior de lana de roca y barrera de vapor en cara caliente.

**Medianeras en plantas superiores:** formada por tabicón de ladrillo cerámico hueco enfoscado de mortero, poliuretano proyectado, cámara de aire, tabicón de ladrillo cerámico hueco y enlucido con yeso.

**Cubierta plana:** Se dispone de un espacio comunitario en cubierta con acceso desde rellano de planta tercera por trampilla y ventana, donde se sitúan los distintos aires acondicionados de las viviendas. Se dispone una barrera de vapor formada de oxiasfalto extendido directamente sobre la superficie del forjado, una formación de pendiente con hormigón aligerado acabada con mortero de regulación. El conjunto se impermeabiliza mediante doble lámina de betún elastomérico protegido con geotextil, aislante térmico de poliestireno extruido, mortero de regularización y gres antideslizante como solería de terminación.

**Cubierta inclinada:** Panel con núcleo de aislante envuelto en film de aluminio protector rematado con rastreles integrados de aluminio para la colocación de las tejas. Teja mixta curva cerámica fijada al soporte mecánicamente.

**Terrazas y balcones:** las viviendas de las plantas superiores, disponen de terrazas independientes dotadas de sumidero para recogida de agua por el interior de la edificación. Se aplica una formación de pendiente sobre el forjado acabada con mortero de regulación. Van dotadas de una impermeabilización mediante lámina de betún elastomérico protegida con geotextil, mortero de regularización y terminadas con una solería porcelánica antideslizante.

En el caso de las viviendas de planta baja, ambas disfrutan de una parte del patio del edificio.

**Suelo de viviendas en planta baja:** Capa drenante de grava, film de polietileno, hormigón de limpieza y losa de hormigón armado de 70 cm de espesor con aislante-aligerante de poliestireno expandido, capa de regularización, lámina de polietileno reticulado y mortero autonivelante. El conjunto queda visto con un pavimento laminado en salón, comedor, cocina y dormitorio sobre polietileno reticulado con tonalidad clara de lamas, clase AC5. Para los baños se dispondrá un gres porcelánico de tonalidad clara recibido con adhesivo de cemento.

El piso quedará terminado con un rodapié de madera hidrófuga lacado en blanco y recibido con adhesivo.

**Suelo del resto de viviendas:** Para salón, cocina, comedor, dormitorio y pasillos se resuelve con una capa de regularización sobre el forjado a la que se le añade una lámina de polietileno reticulado bajo paneles de poliestireno expandido protegidos con mortero autonivelante como capa de regularización. El acabado será a base de un pavimento laminado de tonalidad clara clase AC5 provisto de rodapié de madera hidrófuga lacado en blanco.

Para los baños, el conjunto queda con acabado a base de gres porcelánico de tonalidad clara recibido con adhesivo de cemento.

**División vertical entre viviendas:** compuesta por tabicón de ladrillo cerámico hueco enfoscado de mortero, poliuretano proyectado, cámara de aire, tabicón de ladrillo cerámico hueco y enlucido con yeso.

**División vertical entre viviendas y zonas comunes:** En planta baja se resuelve con una citara de  $\frac{1}{2}$  pie de ladrillo perforado más trasdosado autoportante sobre banda acústica con perfiles de acero galvanizado y doble placa de cartón-yeso, con aislamiento interior de lana de roca con barrera de vapor en cara caliente.

En plantas altas se dispondrá de elementos de dos hojas de entramado autoportante formado por: dos placas de yeso laminado, lana de roca, cámara de aire, placa de yeso laminado con refuerzo anti-intrusión, aislamiento de lana de roca y dos placas de yeso laminado.

**División vertical interior:** tabique resuelto mediante ladrillo cerámico de hueco doble enlucido en ambas caras con yeso acabado con pintura plástica. Las paredes de los baños irán revestidas en gres porcelánico con tonalidad clara.

**Techos:** para los baños se dispondrá un falso techo registrable a base de placas de escayola con estructura metálica y perfilería vista aislado termoacústicamente con lana de roca. En el resto de las estancias el acabado es de placas de yeso laminado continuo.

## **ACABADOS ARQUITECTONICOS**

### **Viviendas:**

**Baños:** Grifería monomando de primera calidad acabado cromado. Conjunto de ducha termostática con rociador circular. Lavabo encastrado sobre mueble de madera lacado en tonos claros. Inodoro blanco de tanque bajo de porcelana vitrificada de la marca Roca.

**Cocinas:** Las cocinas irán pavimentadas de idéntica forma al resto del salón mientras que las paredes se acabarán con doble capa de pintura plástica blanca. El falso techo será igualmente de panel de yeso laminado con acabado en pintura plástica lisa.

**Carpintería interior:** La puerta de acceso a la vivienda será blindada con mirilla óptica y con terminación lacada en blanco con pasamanos en barra vertical de acero inoxidable. Las puertas de paso serán de hoja maciza con terminación lacada en blanco. Los armarios serán de puertas abatibles e irán también con acabado lacado en blanco y mismo tipo decoración que las puertas de paso. El interior será revestido en melamina, con barra de colgar y balda.

**Carpintería de PVC:** Tanto las ventanas como las puertas exteriores serán de PVC de primera calidad, con rotura de puente térmico y fijadas a obra mediante premarco. Irán provistas de microventilación, acabado en color blanco.

**Barandillas y rejas:** las ventanas de la planta baja estarán protegidas mediante una reja formada por bastidor de pletina y cuadradillos verticales y horizontales de acero lacado.

Las barandillas de escalera serán metálicas con acabado lacado en gris.

Las barandillas de las terrazas de fachada estarán formadas por un perfil continuo en "U" de aleación de aluminio con capa de acabado anodizado, sin pasamanos y vidrio templado laminar de seguridad incoloro y sistema de drenaje de agua integrado en el interior del perfil, fijándose el conjunto mediante anclajes mecánicos de expansión de alta resistencia.

**Acristalamiento:** Los vidrios se conforman a base de doble acristalamiento con cámara de aire con control solar y aislamiento acústico tipo "GUARDIAN SUN". En el caso de las puertas de paso se dispondrá un vidrio laminado en una de sus caras.

**Persianas:** Enrollables de lamas de aluminio acabado en blanco estándar alojadas en cajón aislante. Todas las persianas se accionarán de manera automática mediante motor eléctrico.

### **Zonas comunes:**

La puerta de entrada s será de carpintería de aluminio en una hoja de cristal con protección de seguridad térmica con barra de acero inoxidable dejando una gran luminosidad en su interior.

En el vestíbulo principal se situarán los buzones por agrupaciones de 3 unidades para un total de 8 viviendas y comunidad dejándose buzón independiente para publicidad.

El recorrido del vestíbulo a la escalera y entrada de viviendas en planta baja se realiza por pasillo con rampa provista de doble pasamanos para minusválidos.

En el distribuidor de planta baja se encuentran el armario de contadores de electricidad y el cuarto de contadores de agua junto con la escalera y el ascensor.

Los acabados en el vestíbulo de entrada y los rellanos del edificio, así como las escaleras se resuelven mediante revestimiento de yeso y pintura blanca en paredes y solería mármol Macael.

## INSTALACIONES

Se opta por soluciones que darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorará el confort de la misma.

**Climatización:** resuelta con un sistema de aerotermia (aire-aire) mediante fancoil que irá ubicado en el falso techo de los baños. Este sistema permite obtener energía del aire para cubrir la demanda de calefacción y refrigeración. La solución energética respeta el medio ambiente y evita las emisiones del efecto invernadero, conlleva a un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto. Además, exonera la necesidad de la instalación de placas solares y su correspondiente mantenimiento.

Para la distribución de aire climatizado se usará un conducto rectangular formado por panel rígido de alta densidad de lana de vidrio y salida mediante rejilla de impulsión de aluminio extruido, con doble deflexión con lamas móviles, compuerta de regulación de caudal accionable manualmente.

**Agua caliente sanitaria:** Aerotermos de 100 l dispuestos en los patios (en el caso de las viviendas de planta baja), en las terrazas (para primera y segunda planta) y en los trasteros bajo cubierta inclinada (áticos).

**Ascensor:** Será con acceso a todas las plantas, tendrán puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma. Dimensiones según Normativa de Accesibilidad.

**Fontanería y saneamiento:** La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías multicapa de polipropileno. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario y lavadora en baños y para fregaderos y lavavajillas en cocinas, así como un punto de agua por vivienda en terrazas, patio y cubierta plana.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será con tubería de PVC insonorizada con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

Se dispone de grupo de presión ubicado en cuarto de contadores bajo escaleras, con sótano inferior con trampilla de acceso para aljibes de agua.

**Iluminación:** Todas las viviendas incluirán la instalación de luminarias downlight empotrables tipo led en vestíbulo, pasillo, baños y cocina.

En cuanto al salón y dormitorios, se incluyen en cada estancia varios puntos de luz tipo ojo de buey dotadas de leds. Los cortineros del salón y dormitorio estarán dotados de tira de led para iluminación ambiente.

Las luminarias de zonas comunes serán empotradas excepto en el vestíbulo principal, donde se colocarán lámparas de manera acorde con el diseño general. El alumbrado se accionará mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas para obtener un menor consumo.

**Telecomunicaciones:** Todos los dormitorios y salones llevarán tomas de televisión, telefonía, internet y fibra óptica. Se dispondrá de un armario de registro único en el rellano de la planta tercera.

**Videoportero:** En la planta de acceso y tocando a la puerta principal de entrada se instalará una placa exterior encastrada para el video portero, dotada de pulsadores, telecámara a color y equipo micro-altavoz para las conversaciones e identificación.

## **EQUIPAMIENTO**

Cocinas amuebladas y con electrodomésticos. Mobiliario de líneas rectas con color decorativo en roble conteniendo, entre otros: columna para despensero, bajo de horno, cacerolero y cajones, puerta para lavavajillas y mueble para campana extraíble.

Se incluyen los electrodomésticos de la marca Balay (\*) siendo estos los siguientes: frigorífico combi, campana integrable, vitrocerámica, horno, microondas, lavavajillas, fregadero y grifería cromada.

Baños: se incluye lavadora – secadora instalada.

*(\*) la marca descrita es el estándar de referencia, por lo que pueden ser modificada por otra equivalente.*