

Propuesta de Memoria de calidades para la promoción Residencial Nápoles de 12 viviendas unifamiliares en Armilla, Granada.



DESCRIPCION DEL PROYECTO

Conjunto residencial formado por 12 viviendas unifamiliares adosadas, en el municipio de Armilla. El solar linda con tres calles calle Nápoles, Romero y Gerardo Talavera. Las viviendas tienen una superficie aproximada desde 135,00 m² hasta 180 m² construidos.

Están organizadas en tres niveles, planta baja, primera y cubierta. En esta última se dispone de una amplia terraza con la preinstalación necesaria para poner un jacusi o pequeña piscina en superficie. (tanto Jacusi y piscina no están incluidos en el precio de la vivienda)

En planta baja se ubica una zona destinada a cochera, salón – cocina, aseo y un patio trasero. En planta alta se ubica tres o cuatro dormitorio según tipo de vivienda y dos baños. Todas las viviendas llevan un baño y un vestidor con armario en el dormitorio principal.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará mediante losa de hormigón armado, sobre capa de encachado de piedra, todo ello conforme a las especificaciones del código técnico de edificación.

Para los patios de la planta baja se ejecutará una solera de hormigón sobre encachado de grava, con lámina impermeabilizante entre ambas capas.

La estructura estará formada por forjados unidireccionales y pilares de hormigón armado, conforme a las especificaciones del código técnico de edificación.

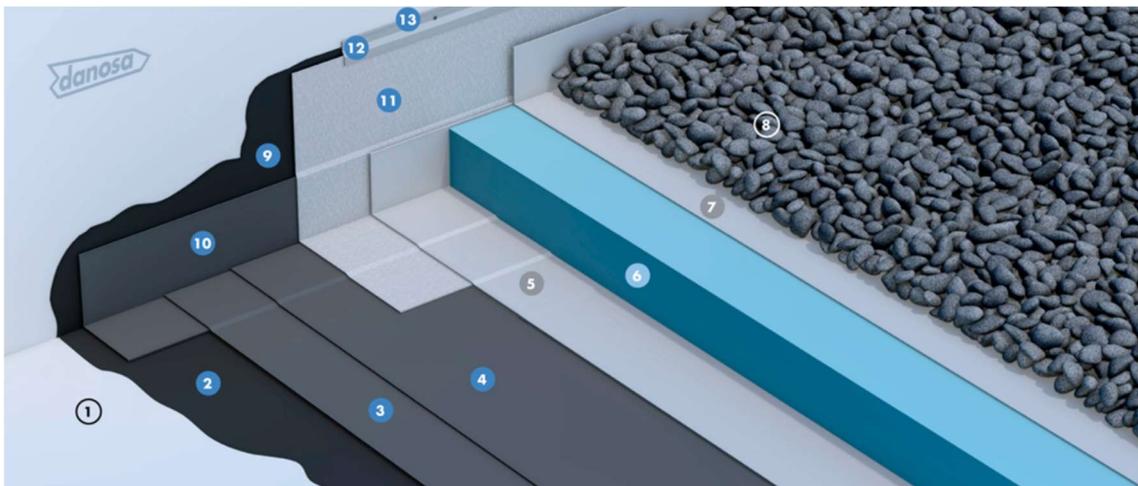
NOTA: La cimentación y estructura planteada se realizará de conformidad con los resultados del estudio geotécnico del terreno, adecuando las soluciones técnicas a los mismos, conforme a lo previsto en la vigente normativa del código técnico de edificación.

FACHADA EXTERIOR

La fachada exterior estará compuesta por un revestimiento continuo de monocapa blanca y zonas con chapado de piedra artificial o porcelánico a definir por la Dirección Facultativa, citara de ladrillo hueco doble, aislamiento térmico acústico de 8 cm de lana de roca cámara de aire y tabicón de ladrillo hueco doble con revestimiento de yeso.

CUBIERTAS

NO TRANSITABLES, constituida por una capa de hormigón celular de espesor medio de 10 cm para formación de pendientes, tendido de mortero de cemento, impermeabilización con sistema de doble lámina asfáltica y 12 cm de aislamiento térmico de poliestireno extruido protegido con una lámina de geotextil y acabado de grava según esquema.



1. Soporte de impermeabilización.
2. Imprimación bituminosa.
3. Lámina impermeabilizante.
4. Lámina impermeabilizante.
5. Capa separadora geotextil.
6. Aislamiento térmico.
7. Capa filtrante geotextil.
8. Protección pesada a base de grava.
9. Imprimación bituminosa.
10. Banda de refuerzo.
11. Banda de terminación.
12. Perfil metálico.
13. Sellado elástico.

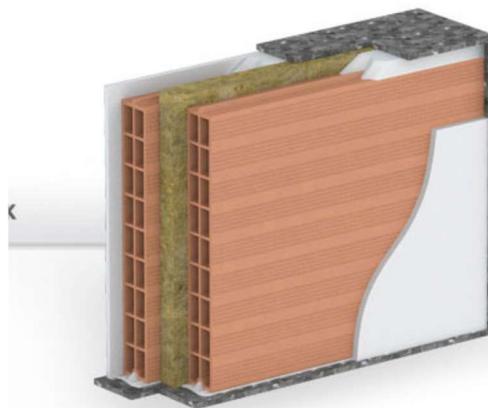
TRANSITABLES, constituida por una capa de hormigón celular de espesor medio de 10 cm para formación de pendientes, tendido de mortero de cemento e impermeabilización, con sistema continuo basado en membrana bicomponente de polyurea de proyección en caliente acabado con pavimento de gres antideslizante. Dicha terraza llevará un aislamiento de poliestireno extruido de espesor conforme a las especificaciones del código técnico de edificación.

DIVISIONES INTERIORES Y PARTICIONES.

La distribución interior se realizará mediante fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 7 con revestimiento de yeso en ambas caras.



Las medianerías entre viviendas se realizarán mediante dos hojas de ladrillo cerámico acústico o similar y aislante entre ambas de 80 mm de espesor de lana de roca con revestimiento de yeso, o sistema similar que garantice las especificaciones del código técnico de edificación.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de PVC abatible, oscilo batiente o corredera según zonas de la casa, con RAL: base blanco en interior y RAL exterior 17 gris antracita. Vidrio de cámara 4/14/6 mm, compacto PVC rp block aislante de lama de aluminio con color de cajón lacado colores 7016 cortizo pvc 1 cara 17 gris antracita. **Las ventanas oscilo batientes que no se encuentren en cuartos húmedos tendrán micro apertura para la ventilación de la vivienda.**

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de acceso a viviendas blindada con tres puntos de anclaje y chapado del mismo material que la carpintería interior, o similar.

Los acabados de la puerta se combinarán con el propio diseño de la fachada, siendo el lacado de la cara exterior en el RAL de la Cerrajería y carpintería exterior, y el lacado de la cara interior del mismo tono que la carpintería de madera de la vivienda.



Exterior



Interior

Puertas interiores de paso fabricadas en tablero de DM macizas lisas de espesor 35 mm, lacadas en color blanco, con tapajuntas en DM lacado puerta normalizada. Manivela recta de aluminio mate o similar. Se instalarán condenas en las puertas de los baños y dormitorio principal.

El diseño de los armarios será tipo block, con frente de armario formado por puertas en DM lacadas en blanco de 19 mm espesor.



ACABADOS INTERIORES

PAVIMENTO COCINA, BAÑOS Y RESTO DE VIVIENDA.

Los pavimentos interiores de la vivienda y en toda su superficie incluidos baños y cocinas serán de gres porcelánico del mismo material, con color y formato a elegir por la dirección facultativa.

Los pavimentos exteriores serán de gres cerámico antideslizante. (Pacios y terrazas). Se tratara de unificar colores para dar continuidad con el resto de la vivienda.

Pavimento de la cochera se ejecutará en hormigón visto.

REVESTIMIENTOS VERTICALES DE CUARTOS HÚMEDOS.

Aplacado porcelánico en piezas grandes con modelos a elegir por la dirección facultativa.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Instalación interior de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticulado y desagües en PVC, debidamente protegidos con llaves de corte en cada local húmedo.

La instalación incluye en cocina tomas de agua y desagüe para fregadero y lavavajillas y lavadora.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, con marca y modelos a definir por la dirección facultativa.

En el patio ira una toma de agua y un desagüe, en la cochera, solo dispondrán de una toma de agua.



Nota: No se entregan encimeras en ninguno de los lavabos de la vivienda, siendo estos de tipo colgados. los modelos representados son meramente indicativos la Dirección Facultativa se reserva el derecho a modificarlos por modelos similares.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de electricidad para 220 V, de conformidad con las exigencias del Reglamento de Baja Tensión y el CTE. No se incluyen elementos de iluminación en ninguna de las estancias de la vivienda. Los mecanismos eléctricos serán de la marca Niessen Zenit o similar.

Instalación de antena para TDT, y los distintos operadores de cable, con tomas de TV en salón-comedor, dormitorios y cocina y terraza.

Tomas de teléfono en salón-comedor y dormitorio principal.

Instalación de extractor de techo en cuartos húmedos para la ventilación forzada de la vivienda.

Preparación para toma de carga coche eléctrico y preinstalación para instalación de placas solares fotovoltaicas.

CLIMATIZACIÓN Y ACS

La vivienda contará con un sistema de Aerotermia para calefacción y agua caliente sanitaria.

El sistema de calefacción será por suelo radiante y refrescante. Mediante panel aislante termofusionado donde se instalará la tubería. Mortero autonivelante y solería.

YESOS, FALSOS TECHOS Y PINTURAS

Todos los paramentos verticales interiores de la vivienda, salvo los cuartos húmedos, están revestidos con yeso a buena vista y terminación en pintura plástica lisa en color blanco.

Los techos de la vivienda están formados por placas de escayola en la zona que se designe por exigencias de la construcción como (cocinas - baños y otras dependencias en las que sea necesaria) , con acabado en pintura plástica lisa blanca.

APARCAMIENTO

Todas las viviendas disponen de cochera sobre rasante para un vehículo con acceso individualizado directamente desde la calle entrando a la misma a través de un portón de tipo seccional o similar.

La documentación del presente dossier tiene carácter exclusivamente orientativo y provisional, estando sujetos a cambios por necesidades comerciales, técnicas, administrativas o de cualquier otra índole. La recreación arquitectónica de las parcelas y de su entorno, y/o mobiliario en las infografías es una ficción artística sin correlación con la realidad.

Hogarium Tercer Milenio S.L.

Plaza de la Trinidad 2, 6ºC, 18001 (Granada)

rodrigo@moleon.com – www.hogariumtercermilenio.es

