

EDIFICIO PLAZA

MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACIÓN y ESTRUCTURA

La cimentación se llevará a cabo mediante losa de hormigón armado y muros pantalla también de hormigón armado dimensionados según estudio geotécnico y normativa. La estructura estará conformada por un sistema de pilares de hormigón armado y forjados reticulares de bloque perdido; allí donde las condiciones de proyecto lo demanden se construirán mediante sistema de losa de hormigón armado.

2. RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO

Red de saneamiento separativa de pluviales y fecales con tuberías de P. V. C. sanitario.

3. FACHADAS

Los paramentos verticales se ejecutarán en base a su posición y función dentro de la unidad constructiva.

Los cerramientos de fachada, estarán compuestos desde su cara exterior por una capa de mortero de cemento, fábrica de bloque de hormigón vibrado, cámara de aire, aislamiento de lana mineral y terminado con trasdosado de paneles macizos de escayola machihembrados. Las fachadas estarán revestidas en su cara exterior con paneles fenólicos o composite según diseño. Para los patios interiores se utilizará el mismo sistema constructivo, excepto el revestimiento exterior, que será mortero monocapa.

En la calle Lepanto, Plaza del Pilar, calle Castillejos y patios interiores, las carpinterías seleccionadas son de apertura batiente, en aluminio anodizado con R.P.T., de la marca Cortizo o similar.

En la calle Castillejos se colocarán persianas exteriores de apertura enrollable y en la calle Lepanto y en la Plaza del Pilar contraventanas de apertura batiente de aluminio anodizado para oscurecer los huecos de fachada. El acristalamiento de las carpinterías exteriores será de seguridad, con cámara de aire.

4. CUBIERTA

Se construirá una cubierta plana de sistema invertido; capa de hormigón celular, en formación de pendientes, tendido de mortero de cemento para regularización, impermeabilización a base de láminas de pvc, planchas de aislamiento machihembradas de poliestireno extruido y fieltros geotextil de separación.

El sistema de las cubiertas inclinadas será de chapa de acero lacada tipo pvdf con junta estanca y fijación a rastreles metálicos; aislamiento térmico e impermeabilización sobre forjado inclinado.

5. ZONAS COMUNES

5.1. SÓTANOS DE GARAJE

La puerta de garaje estará automatizada y accionada con mando a distancia. El edificio dispondrá de sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes de sótano y garaje, central de alarma y elementos de extinción fijos y móviles.

5.2. ELEVADORES

Los elevadores contarán con puertas automáticas y cabinas accesibles en uso, dimensión y mecanismo para personas con movilidad reducida, y sistema de rescate automático en caso de corte de suministro eléctrico.

5.3. ELECTRICIDAD

Se ejecutará según reglamento electrotécnico vigente y normas específicas de la compañía suministradora. Se dispondrá de red general de toma a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. Se utilizarán mecanismos de tecla grande tipo BTicino o similar. En escalera y portales se colocarán detectores de presencia como complemento de ahorro energético. Para el alumbrado de emergencia en sótanos y elementos comunes sobre rasante se colocarán luminarias autónomas estancas. En zonas comunes de planta baja y pisos se colocarán downlights led empotrables, mientras que en sótanos serán luminarias led, garantizando así el bajo consumo y la eficiencia lumínica. Se tendrá en cuenta en garaje la instalación de puntos de recarga para automóviles eléctricos.

5.4. CARPINTERÍAS

Los vestíbulos de independencia estarán dotados con puertas cortafuego. En escaleras y rampas se colocarán barandillas metálicas con pasamanos.

5.5. ACABADOS

5.5.1. Solados

Se dispondrá aislamiento acústico a ruidos de impacto de 5 mm de espesor sobre forjados, bajo pavimento. En las zonas comunes interiores del edificio se colocará gres porcelánico de gran formato, para el pavimento de las escaleras se ha optado por terrazo. El solado de garaje en sótanos será pavimento de rodadura continuo de hormigón con acabado de cuarzo pulido.



5.5.2. Pinturas y revestimientos

El portal de acceso se revestirá con paneles fenólicos según proyecto.

Se ha seleccionado una pintura plástica rugosa para trasteros y cuartos de instalaciones.

En ambos sótanos la señalización de plazas de garaje y numeración de las mismas se hará con pintura de poliuretano y en los zócalos se marcará una diferenciación visual a dos colores con pintura plástica.

6. VIVIENDAS

6.1. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

El edificio contendrá un aljibe e hidrocompresores en sótano, con la capacidad suficiente para garantizar el suministro de agua corriente ininterrumpido al edificio, acorde con la normativa vigente.

Cada vivienda estará equipada con un termo eléctrico de producción de agua caliente sanitaria, que se complementará con un sistema de calentamiento con placas solares.

Los bajantes se encontrarán insonorizados en su paso por las viviendas.

La red de fontanería se realizará en tubería de polibutileno.

La red de desagües se realizará en tubería de PVC sanitario.

6.2. AIRE ACONDICIONADO

Las viviendas estarán dotadas de preinstalación de aire acondicionado en salones y dormitorios.

En cubierta se dispondrán bancadas anti-vibratorias para la futura instalación de las unidades condensadoras.

6.3. VENTILACIÓN

En solanas, trasteros, baños y cocinas se implantará un sistema de ventilación forzada con columnas de extracción verticales hasta la cubierta.

6.4. TABIQUERÍA Y CERRAMIENTOS

Los paramentos verticales se ejecutarán en base a su posición y función dentro de la unidad constructiva.

Muros medianeros: Conformadas desde su cara interior por panel macizo prefabricado y machiembrado, seguida de lámina aislante de lana mineral y panel macizo prefabricado y machiembrado.

Muros de separación entre viviendas: Compuestos por un núcleo de aislamiento y trasdosado de tabique de panel macizo prefabricado y machiembrado a ambos lados.

Tabiquerías interiores de vivienda: Conformadas por tabiques de panel macizo prefabricado y machiembrado.

Tabiquerías de zonas comunes: Conformadas desde su cara interior por panel macizo prefabricado y machiembrado, seguida de lámina aislante de lana mineral y panel macizo prefabricado y machiembrado.

6.5. CARPINTERÍAS

En la entrada a las viviendas se dispondrá una puerta blindada con acabado en madera lacada, cerradura de seguridad y bisagras anti-palanca, mirilla gran angular, pomo, tirador y herrajes de acero inoxidable.

Las puertas interiores de paso tendrán un acabado en DM lacado en blanco, con condensa en baños y dormitorios y herrajes de acero inoxidable.

6.6. ACABADOS

6.6.1. Solados

Se dispondrá un aislamiento acústico a ruidos de impacto sobre forjados, bajo pavimento.

Se optará bien por un pavimento gres porcelánico de primera calidad para el interior de viviendas, bien por tarima de madera multicapas en vestíbulo, distribuidor, salón y dormitorios y resto porcelánico de primera calidad.

El solado de terrazas será gres antideslizante para exteriores.

6.6.2. Alicatados

Se alicatarán los baños únicamente en aquellas zonas que se vean afectadas por la acción del agua.

En la cocina se dispondrá un aplacado de paneles prefabricados también únicamente en las zonas afectadas por la acción del agua.

6.6.3. Pinturas

Los paramentos verticales y los techos del interior de las viviendas estarán acabados con pintura plástica lisa.

6.6.4. Falsos techos

El interior completo de las viviendas contará con falsos techos continuos y lisos de escayola.

6.7. APARATOS SANITARIOS

Los baños irán equipados con:

Lavabos modelo ROCA PRISMA o similar.

Para inodoros y bidés se han escogido modelos suspendidos de marca Roca o similar.

El plato de ducha será acrílico de ROCA o marca similar.

La grifería será cromada monomando de primera calidad, con reductores de presión y aireadores para ahorro en el consumo.

6.8. COCINA

Estará amueblada con muebles bajos y altos de gran capacidad en DM lacado, con encimera de cuarzo compacto (Silestone o similar) y fregadero en acero inoxidable equipado con grifería monomando.

Los electrodomésticos que se incluirán en la cocina son: placa de inducción, horno bajo y campana extractora.

6.9. ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Se utilizarán mecanismos de tecla grande tipo BTicino o similar.

A cada vivienda se le instalará un video-portero automático conectado con las zonas de acceso al edificio, y se situará próximo a la puerta de acceso.

Todas las viviendas dispondrán de red de teléfono y TV. La instalación será entubada y empotrada con puntos de toma en salón-comedor, cocina y dormitorios.

El edificio constará de antena comunitaria y canalización para TV digital.

La presente memoria podrá ser modificada por motivos técnicos o imposición oficial, existencias de mercado o a criterio de la Dirección Facultativa, siempre que no suponga modificación sustancial o menoscabo de su calidad final.

La documentación a que se hace mención en el RDL 515/89 se encuentra en las oficinas de la calle C/ Francisco Gourié, 107-4ª Planta 35002 Las Palmas de Gran Canaria.
