



**PROYECTO DE EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES
EN LOJA**

UNA PROMOCIÓN DE:
EMUVILOJA

MEMORIA DE CALIDADES DE LAS VIVIENDAS

1.- DEFINICIÓN CONSTRUCTIVA GENERAL

Se proyecta un sistema constructivo cuyas características generales son:

- Cimentación mediante pilotes.
- Red de saneamiento general con tuberías de PVC homologadas hasta arqueta de acometida y ramal de enlace con la red municipal.
- Estructura y muros de hormigón armado con forjado de vigueta semiresistente de hormigón y bovedilla de hormigón. Calculada de acuerdo con la norma sísmica.
- Cubierta plana transitable invertida, con aislamiento térmico e impermeabilización con lamina asfáltica de 4 Kg./m² homologada, con capa de mortero y acabado con baldosa de gres.
- Cerramientos exteriores con solución de fachada ventilada con aislamiento térmico.
- Compartimentaciones interiores con tabicón de ladrillo hueco doble. Cíntara de ladrillo macizo perforado en separaciones entre viviendas y elementos comunes.
- Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico, acristalamiento termoacústico y con persianas exteriores de aluminio tipo mallorquina.

2.- MATERIALES Y ACABADOS INTERIORES.

2.1.- SEMISOTANO.

2.1.1.- SOLERIAS.

Sobre la losa de cimentación se colocará una capa de hormigón en masa de espesor de formación de pendientes tratamiento superficial de sílice-cuarzo en color bruñido por medios mecánicos.

2.1.2.- PAREDES.

La compartimentación definida en planos se proyecta con fábrica de ladrillo macizo perforado con guarnecido de yeso.

Sobre todos los paramentos verticales incluidos los pilares y demás elementos de hormigón se aplicará directamente y previa limpieza, una pintura pétreo lisa color blanco, con zócalo de distinto color.

2.1.5.- PORTAL Y ZONAS COMUNES.

Porche con solerías de mármol, jardineras y elementos de decoración.

Accesos adaptados para accesibilidad de discapacitados según normativa.

Puerta de acceso diseño especial, con portero automático.

Zonas interiores con suelos de mármol. Elementos de decoración y buzones con frente de madera.

Falso techo decorativo especial.

Escalera de mármol con baranda metálica y pasamanos de madera.

3.- VIVIENDAS.

3.1.- SOLERIAS.

Mármol crema en vestíbulo, pasillos, dormitorios y salones.

Gres en cocinas, aseos, despensa, terrazas, lavaderos, etc.

3.2.- REVESTIMIENTOS.

Los revestimientos interiores serán de yeso con pinturas plásticas.

Las cocinas, despensas, lavaderos y baños contarán con revestimientos cerámicos de gres 1ª calidad.

Falsos techos de escayola en viviendas.

3.3.- CARPINTERIA INTERIOR.

La carpintería interior se proyecta de madera de 1ª calidad en Roble o similar, para barnizar, acristaladas en los puntos indicados en planos.

Tablero moldeado con molduras en hoja y forros y tapajuntas de la misma calidad de madera barnizada.

Frente de armario con misma calidad.

Herrajes de acero inoxidable y manivelas de la misma calidad.

La puerta de entrada a viviendas será blindada de 45 mm., dotada herrajes antipalanca, mirilla, asa y cerradura de seguridad.

4.- CARACTERISTICAS DE LAS INSTALACIONES.

4.1.- FONTANERIA Y SANEAMIENTO.

Centralización de contadores situada en el portal.

A la entrada de cada vivienda se prevé una llave general de corte.

Instalación interior de las viviendas con tubería de cobre rígido empotrada y con doble circuito de agua fría y caliente con tubería aislada con coquilla desde la caldera individual.

Cocinas y cuartos de aseo con llaves de corte para el agua fría y caliente. Toma de agua en terrazas.

Previsión de toma de agua y desagüe para lavadora y lavavajillas.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana blanca vitrificada de 1ª calidad con grifería de latón cromada, monobloc hidromezcladora y con accesorios completos.

La instalación de desagües será con tuberías y accesorios de PVC contando con bote sinfónico en cuartos de baño y sifones individuales en aparatos de cocina.

4.2. ELECTRICIDAD.

Instalación eléctrica con capacidad para satisfacer las necesidades de suministro a las viviendas de acuerdo con la nueva normativa (REBT).

Centralización de contadores en portal y cuadro general de distribución en viviendas. Toda la instalación estará protegida con toma a tierra.

Para las viviendas se contempla dotación de energía con un grado de electrificación elevada.

Además se contempla un circuito destinado a cocina.

Los mecanismos serán accesorios, cajas, armarios etc. serán de primera calidad.

4.3.- CALEFACCION.

Producción individual mediante calentador acumulador eléctrico.

Sistema de climatización frío-calor mediante bomba de calor.

4.4. MEDIOS AUDIOVISUALES.

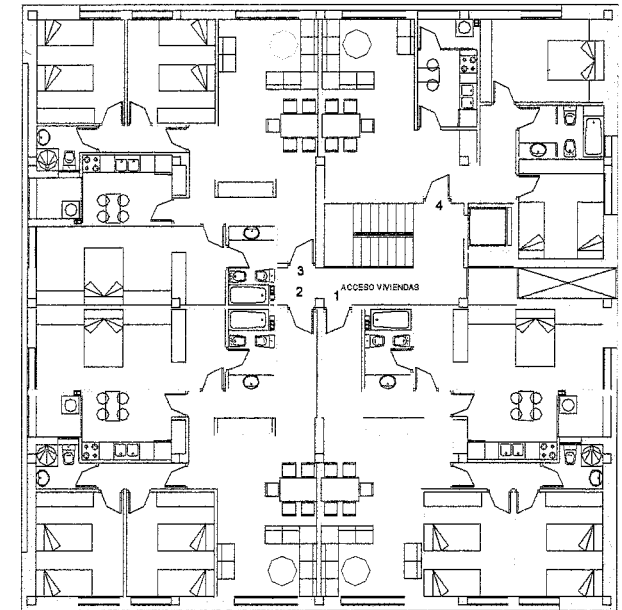
Se proyectan las canalizaciones de la red interior de telecomunicaciones de acuerdo con la normativa, prevista las tomas de voz y datos.

Se contempla además la instalación de una antena común de TV, Fm, con puntos de toma como mínimo en salón, cocinas, dormitorio y terraza, todo ello totalmente equipado.

La puerta de acceso a la parcela desde la calle contará con video portero.

4.5.- ASCENSOR.

Ascensor adaptado para personas con discapacidad, con acceso en todas las plantas, dotado de puertas automáticas en planta y cabina, y decoración especial calidad lujo.



SUPERFICIE CONSTRUIDA (sin comunes)	
VIVIENDA 1	107,12 m2
VIVIENDA 2	107,12 m2
VIVIENDA 3	105,13 m2
VIVIENDA 4	78,30 m2

OBSERVACIONES:

En fase de ejecución y con las referencias anteriores, se desarrollaran y concretaran las distintas partidas o unidades de obra descritas, bajo la coordinación de la Dirección Facultativa quien, en atribución de sus competencias, podrá introducir variaciones a la relación de materiales y acabados, manteniendo el nivel de calidad medio que de la relación expuesta se desprende.