

# PROMOCIÓN DE 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

## C/GRAZALEMA

**Promotor:** García Salazar Pérez S.L.  
**Arquitecto:** D. Francisco de la Cerda Romero y D. Carlos de la Cerda Romero  
**Arquitecto técnico:** Atecoex Asociados S.L.P.

### MEMORIA DE CALIDADES PREVISTA

#### CIMENTACIÓN.

Dada las características de la parcela y del edificio que se proyecta, la previsión de la cimentación es mediante zapatas corridas o aisladas dependiendo del elemento estructural de apoyo, cubrición mediante solera de hormigón armado de 10 cm de espesor. Esta cimentación será determinada según el estudio geotécnico y proyecto estructural.

#### ESTRUCTURA.

Se estima formada por pórticos planos de pilares y vigas de hormigón armado, con forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla y canto entre 25 y 30 cm dependiendo de la planta de la que se trate.

#### CERRAMIENTOS Y DIVISIONES.

Los cerramientos de fachadas estarán formados por una hoja exterior compuesta por medio pie de ladrillo perforado para revestir, embarrado de mortero hidrófugo, cámara de aire, aislamiento térmico de lana de roca y hoja interior mediante trasdosado autoportante, ejecutada con doble placa de cartón-yeso de 13 mm en zonas secas y con placa de 15 mm en cuartos húmedos.

Las divisiones interiores serán resueltas por tabiques de placa de cartón-yeso, con doble placa de 13mm por cada lado y aislamiento de lana de roca interior. En los cuartos húmedos se empleará placa de 15mm de tipo hidrófuga con alicatado cerámico, en las zonas no alicatadas se emplearán dos placas siendo la exterior la hidrófuga.

#### CUBIERTAS.

En función de la situación, la cubierta será de alguno de los tipos siguientes:

- Cubierta plana transitable, en terrazas y azoteas con acabado de solería de gres antideslizante.
- Cubierta plana no transitable protegida con grava.

En todos los casos, los espesores y características de los materiales aislantes e impermeabilizantes se determinarán en el proyecto e irán acorde al cumplimiento de la normativa de aplicación, garantizando el perfecto aislamiento térmico y hermeticidad del inmueble.

#### SOLERÍA.

El suelo de las viviendas se resolverá atendiendo a lo siguiente, todos ellos de primera calidad:

- Las zonas para tránsito rodado, como son las entradas de las viviendas, serán soladas con baldosas de gres u hormigón, aptas para el uso al que se le destina.
- Las estancias secas se resuelven con pavimento laminado imitación madera, de primera calidad, marca FAUS o similar y tipo AC5, con rodapié de poliestireno tipo EMAC o similar, blanco, de 10 cm de altura.

- Las estancias húmedas se resuelven con solado de baldosa de gres porcelánico de gran formato, con canto rectificado, en paños no alicatados se utilizará la misma solución de rodapié que en las estancias secas.
- Las zonas descubiertas y terrazas serán soladas con baldosa de gres antideslizante.

Los alfeizares y vierteaguas se realizarán en mármol blanco, con goterón, al igual que los umbrales y zócalos en caso de que se incluyan en la solución arquitectónica de fachada.

## **REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS.**

---

En fachadas:

- Enfoscado de paramentos exteriores con mortero de cemento, con posterior acabado en pintura acrílica de alta calidad, o bien acabado con mortero monocapa en color blanco y/o claros.

En interior de viviendas:

- En baños y cocinas se dispondrán alicatados de gres porcelánico rectificado. El resto de la vivienda irá pintada con pintura plástica lisa lavable en color blanco o claro.
- Será instalado falso techo en la totalidad de la vivienda, de placa de cartón yeso de 13mm en zonas secas e hidrófuga en los baños, donde llevará registro para la instalación en su caso, de la unidad interior de aire acondicionado.

## **INSTALACIONES.**

---

Hidráulicas:

- La red de saneamiento y evacuación será de tipo separativo para aguas fecales y pluviales, ejecutada en PVC. El vertido a la red se ejecutará mediante arqueta sifónica.
- La red de evacuación y desagüe de los cuartos húmedos será ejecutada en PVC, con sifones individuales en cada aparato.
- La instalación de agua fría y caliente se ejecutará con tuberías multicapa, con llaves de corte general y en núcleos húmedos a fin de poder aislar cualquier tramo. Los tramos exteriores se ejecutarán en polietileno de alta densidad.
- La preparación de agua caliente será mediante energía solar térmica y apoyo eléctrico en cada una de las viviendas.

Eléctrica/telecomunicaciones:

- El suministro de red será realizado mediante línea de baja tensión 230/400 V. La contratación se realizará en la modalidad de baja tensión.
- La distribución interior de las instalaciones de baja tensión se hará a partir de una caja de protección y medida.
- Mecanismos empotrados blancos de calidad media/alta, tipo Schuko o similar.
- Toda la instalación cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las normas particulares de la compañía suministradora.
- La vivienda dispondrá de tomas de TV, telecomunicaciones y telefonía en salón, cocina y dormitorios principales.
- El equipo de captación para TV en VHF/UHF y FM y el equipo captador vía satélite compuesto serán comunes para toda la edificación, disponiendo cada vivienda de un registro de terminación de red para el uso de los mismos.

Climatización/ventilación:

- La vivienda dispondrá de preinstalación para aire acondicionado frío/calor en todas las habitaciones, salón-comedor y cocina.

- Todas las viviendas dispondrán de un sistema de ventilación mecánico que garanticen la calidad del aire interior según normativa específica.

#### **CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍAS.**

---

Conforme a las carpinterías y cerrajerías exteriores:

- Cancela de acceso con parte peatonal y parte para acceso rodado en cada vivienda de forma independiente, de tipo metálica o metálica con madera. Puerta de seguridad en entrada a las viviendas, con cerradura de tres puntos.
- Las carpinterías exteriores serán de PVC de alta calidad, Schuco, Cortizo, Kommerling o similar, con sistemas oscilobatientes, abatibles o correderos según el tamaño, posición y diseño de los huecos. Se predetermina la incorporación de persianas en las unidades de las estancias de descanso así como otros dispositivos de protección solar en el resto de huecos.
- El acristalamiento exterior será termoacústico de tipo climalit o similar, formado por doble luna de seguridad en los ventanales sin antepecho y en puertas. Las ventanas situadas en fachada principal dispondrán de vidrios bajo emisivos.
- La barandilla de la escalera será por medio de entramado metálico decorativo o vidrio, lo cual será especificado en proyecto.

Conforme a las carpinterías y cerrajerías interiores:

- Puertas interiores lacadas en blanco, lisas o alistonadas horizontalmente, con herrajes de acero inoxidable.
- Las viviendas se entregarán con los armarios empotrados, con puertas abatibles o correderas, diseño en línea al resto de la carpintería interior, incluso con su equipamiento interior.

#### **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS.**

---

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, color blanco, Roca, Grohe o similar. En el caso de los inodoros, dispondrán de tapa amortiguada y serán de tipo adosado a paramento. Las griferías serán de tipo monomando, cromadas, con aireador e inversor manual, Roca, Grohe o similar.

Los platos de ducha serán de resina, con sumidero empotrado de acero inoxidable y se entregarán con las mamparas de vidrio instaladas.

#### **OTROS.**

---

Cada una de las viviendas dispondrá de piscina en la cubierta o terraza superior, elevada respecto al pavimento de la misma y completamente equipada.

En Conil de la Frontera, a 12 de diciembre de 2022.

García Salazar Pérez S.L.