

# 40 viviendas en Nueva Almería



Promueve

**LOS CHARROS**  
S. Coop. And.



Gestiona

**CATALEJO**  
dirección de proyectos

Proyecto de

**FERRER**  
ARQUITECTOS

Comercializa

**kw ALMERÍA**  
KELLERWILLIAMS

Reservas

**629 75 97 47**  
ascension.aynat@kwspain.es

Oficina I: C/Maestro Padilla, nº3, C.P. 04005, Almería  
Oficina II: Ctra. de Ronda, nº1, C.P. 04004, Almería

# MEMORIA DE CALIDADES

**PROYECTO:** Pl.sot + PB + 3: 40 vivs 2,3 y 4 dorm

**DIRECCIÓN:** C/ República Checa, Avda. Cánovas del Castillo, C/Chipre, Almería

**PROMOTOR:** Los Charros, S. Coop. And.

**PROYECTISTA:** Estudio Ferrer Arquitectos S.L.

## SISTEMA ESTRUCTURAL

### CIMENTACIÓN

Se plantea una cimentación superficial mediante losa armada, pendiente del resultado final del Estudio Geotécnico.

### ESTRUCTURA PORTANTE

La estructura portante del edificio se resuelve mediante pórticos de pilares y vigas de hormigón armado convenientemente arriostrados y muros de hormigón armado en las zonas de sótano en contacto con el terreno, impermeabilizados con láminas de material bituminoso y con sistema de drenaje en el exterior.

### ESTRUCTURA HORIZONTAL

La estructura horizontal se resuelve mediante forjados unidireccionales con viguetas armadas y bovedillas de hormigón, con previsión de zunchos y nervios de borde necesarios en huecos y apoyo de cerramientos.

Las zancas se resuelven con losas de hormigón armado.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad, la economía, la facilidad constructiva, la modulación y las posibilidades de mercado.

## SISTEMA ENVOLVENTE

El sistema envolvente se proyecta para cumplir las condiciones de seguridad, habitabilidad, ahorro de energía y protección contra el ruido marcadas por Código Técnico de la Edificación y resto de normativa aplicable.

### CUBIERTAS

Las cubiertas planas serán de tipo invertida con acabado de baldosa cerámica, la formación de pendiente se realizará mediante hormigón aligerado. Se utiliza este sistema por tener un buen comportamiento térmico, a la vez que se protege la integridad de la lámina asfáltica. La impermeabilización consistirá en una lámina de material elástico bituminoso de 4 Kg, totalmente aisladas con planchas poliestireno extruido de 60 mm.

Los cálculos estructurales se llevarán a cabo con previsión de una posible instalación de jacuzzi en azoteas y terrazas.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido el cumplimiento de las condiciones de protección frente a la humedad, normativa acústica y limitación de la demanda energética, así como la obtención de un sistema que garantizase la recogida de aguas pluviales.

### FACHADAS

El cerramiento consistirá en una hoja exterior de medio pie de ladrillo perforado con acabado de mortero monocapa blanco en su cara exterior, con embarrado interior y barrera de vapor, aislamiento térmico con un proyectado de poliuretano de 5 cms. de espesor, cámara de aire de 4cms, y una hoja interior formada por un tabicón de ladrillo perforado guarnecido y enlucido hacia el interior de la vivienda.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada han sido el cumplimiento de la normativa acústica, limitación de la demanda energética y condiciones de protección frente a la humedad.

### MEDIANERAS

Separación entre viviendas mediante partición formada por dos tabicónes guarnecidos y enlucidos hacia el interior de la vivienda, acabados con pintura plástica de color blanco, y planchas de lana de roca de 60mm entre tabicónes.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de medianeras han sido el cumplimiento de la normativa acústica.

### MEDIANERAS

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de medianeras han sido el cumplimiento de la normativa acústica.



## MUROS BAJO RASANTE

Los cerramientos bajo rasante se resuelven con muro de hormigón armado con acabado de pintura plástica color blanco. Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cerramiento bajo rasante sido la obtención de un sistema que garantizase el drenaje del agua del terreno y una correcta impermeabilización en base al cumplimiento del CTE-DB-HS1, una buena solución estructural que soporte de manera adecuada los esfuerzos resultantes de la contención de tierras, cumpliendo los condicionantes del CTE-DB-SE y un buen aislamiento térmico para cumplir las condiciones de limitación de demanda energética del CTE-DB-HE1.

## SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Tabiquería formada por un tabicón de hueco doble guarnecido y enlucido, maestreado para acabado con pintura plástica color blanco.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de particiones interiores han sido el cumplimiento de la normativa acústica.



## SISTEMA DE ACABADOS

Se han escogido siguiendo criterios de confort y durabilidad.

### REVESTIMIENTOS EXTERNOS

Regularización de soporte con mortero, protección de mallatex en juntas y monocapa blanco en fachadas.

Aplacado, cogido con mortero, color a elegir por D.F.

Panel composite acabado en aluminio color plata mate o similar.

### REVESTIMIENTOS INTERNOS

Guarnecido y enlucido de yeso maestreado, acabado con pintura plástica color blanco, en interior de la vivienda.

Muro de hormigón visto, en paredes de sótano.

### APLACADOS

Las paredes de los cuartos de baño de las viviendas irán alicatadas con plaqueta cerámica, color a elegir por D.F.

### SOLIDOS

Solado con porcelánico rectificado antideslizante, recibido con mortero de cemento y arena sobre aislamiento acústico anti-impacto, color a elegir por D.F, en el interior de las viviendas.

Solado con porcelánico llagueado antideslizante, recibido con mortero de cemento y arena sobre aislamiento acústico anti-impacto, color a elegir por D.F, en terrazas y cubiertas.

Solado con porcelánico llagueado antideslizante, recibido con mortero de cemento y arena, color a elegir por D.F., en zona exterior entrada a las viviendas.

Decoración de zonas comunes con materiales de primera calidad en suelos y paredes. Solería exterior antideslizante.

En garajes, señalización de plazas de garaje mediante pintura reflectante.

Solado de gres en trasteros.

### TECHOS

Guarnecido y enlucido de yeso a buena vista, acabado con pintura plástica color blanco.

Falso techo formado por placas lisas de yeso laminado suspendidas de estructura galvanizada y foseados perimetrales para ocultar iluminación indirecta, en salón, baños y cocina.

## CARPINTERÍAS EXTERIORES Y CERRAJERÍAS

Ventanas de PVC color plata con doble acristalamiento térmico/acústico (4+6+4).

Persianas de aluminio térmico lacadas en color plata igual que la carpintería, en toda la vivienda.

Puerta metálica de acceso a parcela.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección estos elementos, además de la estética y la funcionalidad, son el cumplimiento de la limitación de la demanda energética, así como la obtención del aislamiento acústico necesario. Los elementos de protección y las dimensiones de los huecos cumplirán los requerimientos del CTE DB-SUA.



## CARPINTERIAS INTERIORES

Puerta de entrada de seguridad acorazada con premarco de acero y anclaje de seguridad, en madera lacada en color a decidir por la dirección facultativa. Cerraduras maestreadas.

Puertas interiores y armarios con puertas correderas lisas con llagueado horizontal cada 30 cm, lacadas en blanco.

Valla perimetral de 1'5 m de altura a base de pletinas metálicas verticales con diferente orientación.

La elección de estos elementos se basará en el cumplimiento de los condicionantes de Seguridad en caso de incendio, ventilación y otros requerimientos estéticos y de funcionamiento del edificio.



## INSTALACIONES

### FONTANERIA

El edificio recibe suministro de agua potable de la red municipal de abastecimiento. Tubería de polietileno reticulado en todas las instalaciones de agua fría y caliente.

Agua caliente mediante sistema de aerotermia.

Tuberías de bajantes y desagües insonorizadas en PVC.

Toma de agua y desagüe en azotea.

### ELECTRICIDAD Y TELEVISIÓN

Suministro de energía eléctrica de baja tensión en interior de viviendas cumpliendo toda la normativa vigente actual, proporcionado por la red de la compañía suministradora.

- Mecanismos de primera calidad.
- Alumbrado en cuartos de baño con focos led totalmente instalados.
- Tomas RJ45 en toda la vivienda.
- Enchufe en azotea.
- Videoportero en la cancela de acceso de cada vivienda.

### TELÉFONO

Tomas de teléfono en salón y dormitorio principal.

### CLIMATIZACIÓN

- Instalación con Bomba de Calor de alta eficiencia.
- Sistemas de ventilación híbrida por shunt en aseos y cocina, independientes. Sistema de microventilación en ventanas para circulación de aire natural.

### ASCENSOR Y ESCALERAS EXTERIORES

Ascensores de alto rendimiento energético, y "display de servicio" con capacidad para seis personas con puerta para minusválidos.

- Motores laterales sin cuarto de maquinaria superior.
- Acceso desde todas las plantas.
- Puertas automáticas de acero.
- Cabina decorada con materiales de primera calidad.
- Luz en paneles laterales.
- Auxilio exterior mediante conexión telefónica automática con central de seguridad de ascensores.

Escaleras metálicas de acceso a azotea desde terraza de viviendas en planta tercera, con imprimación anticorrosión.



## EQUIPAMIENTO

- Todos los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, de primera calidad en color blanco.
- Griferías cromadas monomandos de primera calidad.
- Placas de ducha de resina con herrajes de acero inoxidable.



## APARCAMIENTO

Zonas de aparcamiento y trasteros para cada vivienda, con enchufe para vehículo eléctrico.

Entrada de vehículos mediante puerta corredera con apertura motorizada con control remoto.

### VALLADO PERIMETRAL

Vallado perimetral de parcela con peto de bloque de hormigón revestido monocapa blanco raspado y vallado metálico lacado en color plata o similar.

### PISCINA Y ZONAS COMUNES

Piscina comunitaria de dimensiones 5 x 12 m y aseo para personas con movilidad reducida; área de juegos y zona barbacoa.



Las imágenes son meramente ilustrativas por lo que no tienen carácter contractual y se encuentran sujetas a pequeñas modificaciones por exigencias técnicas. (v. 02.11.2022)



Promueve



Proyecto de



Comercializa



Reservas

629 75 97 47

Oficina I: C/Maestro Padilla, nº3, C.P. 04005, Almería

Oficina II: Ctra. de Ronda, nº1, C.P. 04004, Almería

ascension.aynat@kwspain.es