

L'ILLA DEL POBLE SEC

Promoció de 28 habitatges, local comercial, aparcaments i trasters.

ÍNDEX MEMÒRIA de QUALITATS

Sistemes constructius

1. Fonaments
2. Estructura
3. Tancaments i façanes
4. Coberta
5. Fusteria
6. Serralleria
7. Particions
8. Paviments
9. Revestiments i Aplacats
10. Pintura
11. Aparells sanitaris
12. Mobles de cuina i electrodomèstics

Instal·lacions

13. Instal·lació elèctrica i de telecomunicacions
14. Instal·lació de climatització
15. Instal·lació de lampisteria
16. Instal·lació de calefacció i aigua calenta
17. Instal·lació Ventilació
18. Sanejament

Tanques exteriors i jardí

19. Tanques exteriors

SISTEMES CONSTRUCTIUS.

1. Fonaments

Els fonaments seran a base de sabates de formigó armat superficials, en funció de la cota de fonamentació que determini l'estudi geotècnic. Totes les sabates aniran lligades entre sí per tal de minimitzar els assentaments diferencials i assegurar un treball més solidari de l'estructura.

Els fonaments es construïran amb formigó de qualitat HA/25/B/20/Ila, armat amb barres d'acer de qualitat B-500-S. Totes les armadures tindran un recobriment mínim de 7 cm quan estiguin en contacte amb el terreny. Les sabates estaran construïdes sobre d'una base de formigó en massa HM-20 de mínim 10 cm, d'acord amb les recomanacions constructives habituals.

Es passarà un fil de coure nu de 35 mm² de secció, connectat amb piques de connexió de presa a terra. Mentre duri l'obra es farà una presa a terra provisional, la presa a terra definitiva es farà deixant una arqueta de registre.

2. Estructura

Es construirà una estructura prefabricada de formigó armat, amb pilars continus de 12 metres d'altura amb mènsules de suport, bigues principals de cantell pretesades i forjats a base de plaques alveolars de 30 cm de cantell amb capa de compressió in situ.



Exemple d'estructura prefabricada de formigó.

Els nusos entre pilars i entre bigues i pilars es resoldran amb unions rígides a base de barres roscades d'alta resistència tipus PEIKKO.

La Direcció Facultativa pot optar per canviar la tipologia estructural proposada en cas que es consideri oportú, per requeriments tècnics o després de conèixer la naturalesa exacta del terreny.

3. Façanes i mitgeres

La solució principal de tancament de façana estarà formada per un panell exterior tipus AQUAPANEL revestit exteriorment per 8 cm d'aïllament EPS i amb un acabat de morter de calç superficial tipus SATE i per un extradossat interior de plaques de guix laminat de 15 mm amb aïllament de llana de roca.

Es maximitzarà l'aïllament tèrmic i s'eliminaran els ponts tèrmics de les solucions constructives de l'edifici de tal manera que s'assoleixin estàndards molt alts d'eficiència energètica (A).

Les parets separadores entre habitatges seran a base de totxo ceràmic de 15 cms, amb un trasdosat de guix laminat interior i aïllament de llana de roca (15+46mm) per cada cara.

4. Coberta

Les cobertes planes de l'edifici NO transitables seran formades per:

- Aïllament tèrmic a base de plaques de poliestirè extruït d'alta densitat, de gruix mínim 8 cm en planxes ranurades.
- Formació de pendents amb formigó alleugerit amb argila expandida (*arlita*).
- Làmina impermeable bituminosa, doble capa, soldada a extrems i amb retorn a ampits de baranes i xemeneies.
- Capa d'aproximadament 8 cm de graves, tamany màxim de l'àrid de 2 cm.



Coberta plana NO transitable

Es tindran en compte els detalls de coberta, on es marquen tots els punts conflictius de coberta, trobades amb els paraments verticals, careners, aiguafons, canalons, boneres etc, que es solucionaran segons detalls o segons indicacions de la direcció facultativa.

En el cas de les zones de terrassa, es resoldran de la següent manera:

- Aïllament tèrmic plaques de poliestirè extruït d'alta densitat, de gruix mínim 8 cm en planxes ranurades.
- Formació de pendents amb formigó alleugerit amb argila expandida (*arlita*).
- Làmina impermeable bituminosa, doble capa, soldada a extrems i amb retorn a ampits de baranes i xemeneies.
- Capa de rasilla ceràmica rústica per exterior
- Paviment de gres antilliscant per exterior.



Paviment tipus de gres antilliscant per exterior

5. Fusteries

La fusteria interior (marcs, tapajunts i fulles) serà de fusta lacada en color blanc. Les portes que siguin corredisses aniran encastades als envans amb estructura integrada tipus ECLISSE, excepte alguns casos en els que no es pugui encastar.

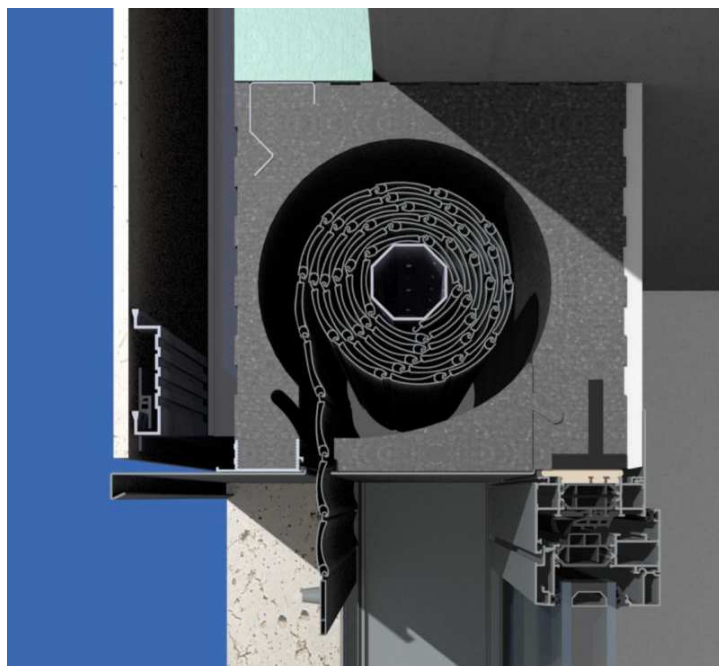


La porta d'entrada als habitatges serà blindada de fusta, acabat lacat blanc.

La fusteria exterior es preveu d'alumini amb trencament de pont tèrmic, marc de 55 mm lacada de color gris antracita. Els vidres exteriors seran dobles amb càmera, mínim 6+12+4 baix emissius i amb gas argó a la càmera.



Les finesres i balconeres de les habitacions aniran amb persiana de lames d'alumini del mateix color amb caixa d'EPS tipus CAJAISLANT o similar, mentre que els menjadors i cuines aniran sense persiana. Totes seran d'accionament electro-mecànic.



La porta de garatge serà basculant a base de lames horitzontals d'acer lacades al forn o similar i amb motor d'obertura automàtica i comandament a distància. Entre el garatge i l'habitatge es col·locaran portes metàl·liques tallafoc de mínima resistència a incendi RF-60 en tractar-se d'una zona de risc especial.



6. Serralleria

Les baranes dels balcons seran de barrots verticals separats 10 cm entre ells i lacats al forn del mateix color gris antracita que les fusteries.

Les baranes interiors seran metàl·liques d'acer, amb muntants verticals i passamà, pintades de color blanc.

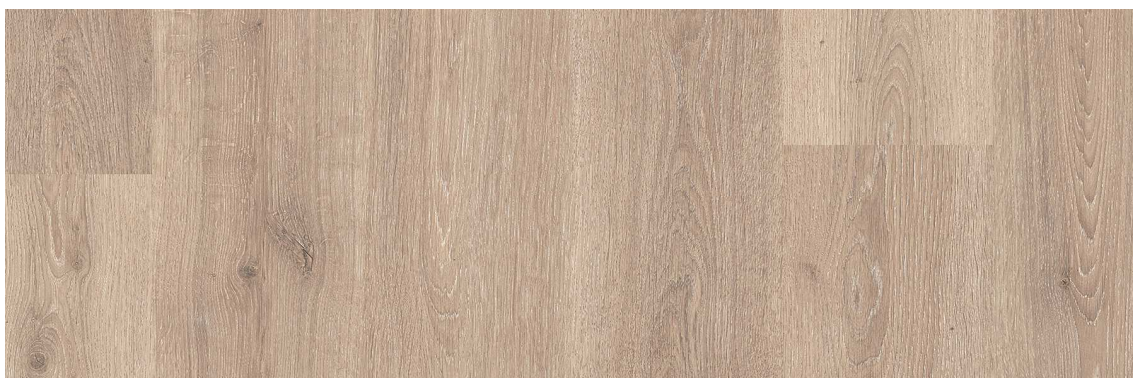
7. Parets separadores

La compartimentació interior serà sempre a base d'envans de plaques de guix laminat de 15 mm, amb un guix total 100 mm i perfils de suport de 70 mm separats entre ells un mínim de 60 cm. Els envans portaran aïllament de llana de roca intersticial. Tots els envans es pintaran amb pintura plàstica de color blanc RAL 9003 o semblant.

8. Paviments

El garatge anirà acabat amb formigó lliscat, polit amb acabat de quars.

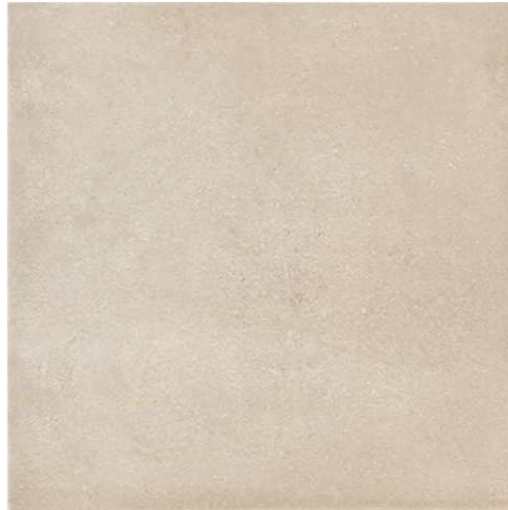
La resta dels habitatges es pavimentarà amb parquet sintètic, amb possibilitat de canvi a gust del propietari en funció de la gamma i disponibilitat. Es col·locarà sòcol de fusta lacat blanc de 7 cm en totes les zones interiors de l'habitatge.



Detall de parquet.

Les escales dels nuclis aniran pavimentades amb gres porcellànic rectificat, amb peces adaptades per les esteses i altures dels graons.

Els balcons i cobertes transitables es pavimentaran amb peça de gres premsat antilliscant per exteriors, amb junta de 7mm de, Fermacolor de Cemarsa o un producte especial per tal de garantir la flexibilitat de la junta. Es tindrà cura de preveure el pas de les instal·lacions en les zones que van per terra abans de la col·locació del paviment.



Exemple de paviment per terrasses i cobertes.

9. Revestiments, aplacats i sostres interiors.

En els banys l'enrajolat es farà amb peça ceràmica de primera qualitat, color blanc mate o similar a escollir en funció de la gamma i la disponibilitat i a partir de criteris de projecte.



Enrajolat ceràmic tipus per a banys

La resta de paraments verticals aniran extradossats amb plaques de guix laminat de 15 mm per així passar instal·lacions fàcilment i garantir al màxim l'aïllament tèrmic i acústic entre les estances. Es reforçaran aquells punts que requereixin penjar mobles, equipaments o sanitaris.

Es preveuen falsos sostres de plaques de guix laminat continu en banys i passos, penjats dels sostres, i també en les estances que ho requereixin per a pas d'instal·lacions. La resta de sostres aniran extradossats directament amb plaques de guix laminat per permetre un correcte pas d'instal·lacions.

10. Pintura

Les superfícies acabades amb plaques de guix laminat es pintaran amb pintura plàstica de color blanc RAL 9003 o similar, amb dues capes d'imprimació i una d'acabat. Les baranes de les escales es pintaran amb una capa prèvia de pintura mini antioxidant.

Les instal·lacions que quedin vistes es pintaran a l'esmalt blanc sobre dues capes prèvies d'imprimació, si són vistes.

11. Aparells Sanitaris

S'instal·laran sanitaris de porcellana vitrificada blanca ROCA tipus The GAP o similar. El mobiliari dels banys es realitzarà amb pica de sobretaula ceràmica.



WC ROCA The GAP, o similar

Les aixetes seran monocomandament de la casa TRES o similar.



Monomando TRES tipus per a bany, o similar

12. Mobles de cuina i electrodomèstics

Les cuines aniran integrades completament amb els armaris amb una configuració contemporània. El taulell de la cuina serà de Silestone, color blanc o similar, mentre que els mobles seran amb acabat estratificat, anti-ditades i tacte sedós. Ferramentes d'alta qualitat. Possibilitat d'escollir l'acabat.



S'instal·laran aigüeres d'un sinus, vitroceràmica elèctrica amb 3 focs , forn elèctric i microones BOSCH i campana extractora integrada al mobiliari, lacada blanca o similar, qualitat estàndard.

INSTAL·LACIONS. DESCRIPCIÓ GENERAL.

13. Instal·lació elèctrica i de telecomunicacions.

La instal·lació elèctrica comprèn:

- Instal·lació dels comptadors a l'accés dels habitatges.
- Línies generals elèctriques en fil de coure aïllat dins de tub rígid de PVC, des del comptador fins al quadre general de protecció a l'interior de l'habitatge.
- Quadre general de protecció per un grau d'electrificació bàsica amb mínim 9 circuits, un d'enllumenat, un d'endolls generals, un de endolls per cuina i bany, un per rentadora, per equips de cocció, un per rentaplats, garatge i jardí.
- Línies interiors en fil de coure aïllat dintre de tub de PVC corrugat quan és encastat en paret i dins de tub rígid de PVC en els casos que sigui vist (o fil autoprotegit). La secció del conductor serà de 1,5 mm per enllumenat i de 2,5 mm per a endolls, de 6 mm. per la cuina, i la resta de 4 mm.
- Col·locació d'endolls, interruptors i punts de llum segons plànols i normativa, mecanismes de qualitat mínima mitja tipus SIMON o similar.

- Es col·locarà una caixa encastada en cada derivació.

Es realitzarà instal·lació de TV i xarxa a menjador, habitacions i cuina.

Es realitzarà instal·lació de porter electrònic a cada planta.

La instal·lació elèctrica complirà el Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió, i serà per a una potència prevista d'electrificació bàsica superior a 5.750 W (cal definir).

14. Instal·lació de climatització.

La climatització dels habitatges (calefacció i refrigeració) es produirà conjuntament a través d'un sistema d'aerotèrmia d'alta eficiència amb dipòsit integrat. La calefacció i refrigeració serà per aire, distribuït en conductes, que alhora resoldrà la ventilació dels habitatges.

15. Instal·lació de lampisteria

La instal·lació de lampisteria comprèn:

- Instal·lació de comptadors a l'accés dels habitatges
- Claus generals de pas d'entrada als habitatges.
- Xarxa interior d'aigua en tub de coure encastat de 2cm de diàmetre interior i gruix de paret mínim de 2mm i convenientment protegits.
- Claus de pas a l'entrada de cada cambra humida i la connexió amb la caldera, clau de pas a la connexió amb cada aparell i connexions amb l'aixeteria.

La instal·lació de lampisteria complirà la norma bàsica d'instal·lacions d'aigua i d'aigua calenta sanitària ACS. La instal·lació estarà realitzada segons el dimensionat de la fitxa tècnica i instal·lada per un instal·lador homologat.

16. Instal·lació de ventilació

Conducte de xapa galvanitzada individual de diàmetre mínim 160 per sortida de fums, i un de PVC per la ventilació de cada bany, aquests conductes de ventilació no tindran cap canvi de direcció i sortiran verticalment fins a la coberta, des d'on sobresortiran com a mínim 1 metre.

Tots els conductes aniran amagats dins de calaixos fets d'obra, i en el punt que sobresurti de la coberta, aquests aniran amb un matxó d'obra i portaran un barret prefabricat de formigó.

L'habitatge complirà totes les exigències de ventilació i renovació d'aire que estableix el Codi Tècnic de l'Edificació.

17. Sanejament

Sanejament vertical

Les aigües pluvials es recolliran amb canals de xapa de secció rectangular i tots els aparells de banys i cuines es connectaran als baixants verticals de PVC de diàmetre 110 mm.

Els baixants aniran subjectats a les parets mitjançant abraçadores metàl·liques, com a mínim dues per tub, i sense deixar una separació entre brides superior als 150 cm. Les

juntres dels tubs es segellaran amb cola sintètica impermeable de gran adherència. Tots els baixants aniran amagats dins calaixos d'obra i seran acústics per tal de millorar el confort acústic dels usuaris, excepte els que passin pels patis de ventilació.

Sanejament Horitzontal

La xarxa d'evacuació vertical connectarà amb la xarxa horitzontal, que estarà formada per col·lectors de PVC de diàmetre mínim 160 mm. Aquests conductes aniran a parar a un col·lector general que es connectarà a la xarxa de clavegueram amb un sífó de 300 mm. La connexió a la xarxa pública d'evacuació serà separativa, d'acord amb la normativa vigent (una per aigües pluvials i una altra per a aigües residuals). Tots els col·lectors aniran amagats dins calaixos d'obra i seran també acústics per tal de millorar el confort acústic dels usuaris.

Les dimensions i característiques de tots els elements que formen part en la instal·lació de sanejament quedaran reflectides en els plànols.