

MEMORIA DE CALIDADES HUERTO DE MONJAS 18-20

Málaga, 1 de Diciembre de 2020

1. Promotor: ANFRASA PROMOCIONES S.L. (Nombre comercial IGBOO), con domicilio social en Granada, C/ Beethoven, nº 10, y C.I.F. B-18590125
2. Proyectista y Dirección de obra: Arquitectos José Antonio Bermúdez Palomo con D.N.I. 25.106.248-T y número de colegiado 881 en el C.O.A. de Málaga y Juan Manuel Morillas Rey con D.N.I. 33.359.614-T y número de colegiado 1.011 en el C.O.A. de Málaga, domiciliados en C/Victoria Nº13. Oficina 1. 29012. Málaga.
3. Empresa constructora: Inmobiliaria Bigrupo S.L. , con domicilio social en Granada, C/ Beethoven, nº 10, y C.I.F. B-18.334.649.



4. Memoria de calidades

4.1. Calificación energética: B

Los detalles de la calificación energética pueden conocerse en el anexo a este documento.



Las emisiones globales previstas en el proyecto es de 3,84 kgCO₂/m²año.

4.2. Cimentación:

La cimentación existente, consiste en losa de hormigón armado de canto 50 cm apoyada sobre capa hormigón de limpieza de 10 cm de espesor.

El hormigón armado utilizado fue según el proyecto original del edificio existente, con consulta con el compañero arquitecto que realizó la dirección facultativa de la obra existente del tipo HA-25/B/20/iia cuya misión era la de transmitir las cargas de los pilares al terreno según cálculos que se definen de acuerdo con las características definidas en tablas y planos del presente proyecto de ejecución.

El acero empleado será a base de redondos de acero corrugado estirado en frío del tipo B 400 S.

En las soluciones constructivas de los elementos que componen la cimentación se resolverá ahora la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, así como la compatibilidad de los materiales empleados, entre sí y el terreno. Así como que se colocará una placa de 30 mm de poliestireno extruido de alta densidad como aislamiento térmico entre la solera arriostrante de cimentación y el mortero de nivelación para colocación de solería de piezas de gres porcelánico clase 2

4.3. Estructura portante:

La estructura existente ejecutada se proyectó según el proyecto original del edificio existente, con consulta con el compañero arquitecto que realizó la dirección facultativa de la obra existente y tras la inspección ocular mediante un sistema mixto de vigas y pilares de hormigón armado y la distribución de cargas a través de zunchos y jácenas.

La estructura se proyectó con vigas planas de 20 cm de canto, mediante forjado unidireccional de hormigón armado de HA-25/B/20/I y acero límite elástico tipo B-500 S en armaduras ejecutadas en taller y colocadas en obra y bovedillas de Hormigón vibro comprimido y capa de compresión de 5 cm

Se dispuso de mallazo electro soldado de acero de 4 mm de diámetro en cuadrícula de 20 x 30 cm tipo B-500 T.

El sistema propuesto consistía en una estructura existente porticada de hormigón armado, compuesta por pilares y vigas de hormigón armado y con forjados unidireccionales de hormigón armado, de canto 25 cm y capa de compresión de 5 cm de espesor, el hormigón será del tipo HA-25/B/20/I, con un canto total de 30 cm.

4.4. Sistema envolvente:

Se toma para su exposición las diferencias que hace el código técnico según la envolvente térmica de un edificio:

Envolvente térmica: Se compone de los cerramientos de la vivienda que separan los recintos habitables del ambiente exterior y las particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

A. Fachadas:

Cerramientos exteriores de fachada a calle, formada por acabado interior de vivienda, con placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), colocado semidirecto y/o con perfil omega de 15mm, tabicón de ladrillo hueco doble de 7cm, cámara de aire mínimo 25 mm, aislamiento térmico y acústico con lana mineral de 40 mm, embarrado con mortero de cemento hidrófugo de 1cm a buena vista, citara ladrillo perforado de 24x10x12cm, mortero seco capa fina, acabado fachada, espesor 15 mm, sistema (SATE) con placa de poliestireno expandido de 30 mm, colocado según normativas y ficha técnica del material, mortero seco capa fina y acabado fachada de espesor 15 mm y acabado exterior en pintura de color.

Zócalo de Fachada, con gres porcelánico técnico todo masa de 11.3mm (60x120) de 10 mm con tratamiento de protección H&C Tiles (recubrimiento de Dióxido de Titanio, que proporciona propiedades autolimpiables). En gris, marengo o antracita de Grespania o similar

Cerramientos exteriores de patio, formados por citara de ladrillo perforado de 24x10x12 cm, tabicón de ladrillo hueco doble de 30x15x7cm y con acabado interior con placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), colocado semidirecto y/o con perfil omega de 15 mm.

Recercado de huecos, molduras y canto de forjados acabado en pintura color gris oscuro a juego con el zócalo

B. Particiones:

División entre viviendas con fábrica con bandas elásticas de EEPS y tabiques autoportantes con aislamiento acústico con bandas elásticas de EEPS.

En separaciones entre viviendas y zonas comunes se realizará cerramiento en vivienda con aislamiento acústico, mediante citara de ladrillo perforado de 24x10x12 cm, panel multicapa -aislamiento acústico de 28 mm Danofon, tabique de estructura de acero galvanizado de 48 mm, con acabado interior con placa de yeso laminado de 15 mm, esta placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), con aislamiento de Lana de mineral de 50mm, en toda la estructura

En tabiquería divisoria dentro de la vivienda se realizarán por medio de tabique autoportante con placas de yeso laminado 15-48/70-15mm, esta placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR)

Siempre contando con el DAU o DIT correspondiente

C. Cubiertas:

Existen dos tipos de cubierta: Inclínada y plana

Cubierta inclinada de tejas cerámicas compuesta por formación de pendientes mediante fábrica de LHD de 70mm, tablazón de rasillón cerámico, impermeabilización con membrana difusora de vapor y cubierta por teja cerámica curva, con aislamiento térmico de poliestireno extruido de 50 mm.

Cubierta plana transitable mediante terraza invertida, compuesta por formación de pendiente, impermeabilización con lámina asfáltica, capa separadora bajo aislamiento (geotextil), aislamiento térmico sobre ésta de poliestireno extruido de 40 mm, con acabado en solería de gres antideslizante clase 3.

En balcones impermeabilización mediante revestimiento a base de caucho y látex con armadura de malla de fibra de vidrio, y acabado de solería de gres porcelánico.

Patio de planta baja con impermeabilización con lámina asfáltica y acabado solería de gres antideslizante clase 3.

D. Suelos:

En planta baja se colocará, aislamiento sobre recocado sobre losa existente ejecutado por Caviti Espesor 34 cm, aislamiento existente de una placa de 30 mm de poliestireno extruido de alta densidad, Mortero autonivelante de 4 cm y acabado de solería con tarima laminada/solería gres porcelánico según documentación gráfica.

En portal y distribuidores de planta se dispone solería de piezas de gres porcelánico clase 2 en formato rectangular, con rodapié del mismo material.

En interiores de viviendas de vestíbulo, estar-comedor, paso y dormitorios, se dispone de solería de tarima laminada AC-4 de 8 mm de espesor imitación a roble natural patinado. Con rodapié lacado en Blanco.

En dependencias húmedas de baños y cocinas se dispone solería cerámica gres porcelánico clase 2. Se colocará en las distintas plantas una solería homogénea para todas las viviendas incluso p.p. De rodapié del mismo material, en escaleras y pasillos de las zonas comunes corrida previamente a la ejecución de la tabiquería, se colocará previamente una capa de aislamiento acústico que haga las veces de lámina anti-impactos de forma que la solería se ejecute sobre capa flotante que garantice el aislamiento acústico del suelo. Bajo solerías de las plantas 1ª y 2ª de vivienda se dispone una capa de aislamiento a ruido de impacto tipo Teximpact de 10 mm.

E. Medianeras:

En medianerías que den a ascensor y muros medianeros antiguos o colindantes en la zona de armarios de contadores y superposición en plantas superiores, mediante citara de ladrillo perforado de 24x10x12 cm, panel multicapa -aislamiento acústico de 28 mm Danofon, tabique de estructura de acero galvanizado de 48 mm, con acabado interior con placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), con aislamiento de Lana de mineral de 50mm, en toda la estructura.

En medianerías que den muros medianeros antiguos o colindantes que no vayan a quedar expuestas exteriormente a la intemperie, mediante citara de ladrillo perforado de 24x10x12 cm, tabicón de ladrillo hueco doble de 30x15x7cm y con acabado interior con placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), colocado semidirecto y/o con perfil omega de 15 mm

En estancias principales acabados de placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), terminado con pintura plástica, color a elegir por la dirección facultativa y en cuartos húmedos se colocará azulejo con adhesivo sobre enfoscado maestreado y raspado.

4.5. Sistema de compartimentación:

Según el "Apéndice A: Terminología" del Documento Básico HE1, partición interior es el elemento constructivo de la vivienda que divide su interior en recintos independientes. Pueden ser verticales u horizontales. Existen los siguientes tipos de compartimentaciones

A. Particiones:

Las particiones existentes se definen en el apartado B del sistema envolvente

B. Tabiquería interior

Las particiones interiores de cada vivienda existentes se definen en el apartado B del sistema envolvente

C. Carpintería compartimentadora de la vivienda:

La puerta de acceso al edificio será una puerta metálica de aluminio con rotura de puente térmico, con vidrio 5+5 mm. Se compondrá de dos hojas abatibles, una hoja de 80 cm de ancho y 250 cm de alto y otra hoja de 30 cm de ancho y 250 cm de alto.

Las puertas de acceso a las viviendas serán puertas blindadas de una hoja abatible de 82 cm de ancho y 203 cm de alto. El acabado será lacado en blanco con decoración H500 (4 líneas horizontales), con cerradura de seguridad, bisagras de seguridad antipalanca y mirilla óptica, con tirador de pomo exterior y manivela interior acabados en acero inoxidable mate de primera calidad.

Las puertas de paso son abatibles de una hoja, 1ª calidad, panto grafiadas, el acabado será lacado en blanco con decoración H500 (4 líneas horizontales), herrajes acabados en acero inoxidable mate de 1ª calidad con cuatro bisagras por hoja, manivelas de tirar acabadas en acero inoxidable mate con o sin cerradura.

Las puertas de acceso a los baños serán de una hoja ciega abatible y otras correderas embutidas en el tabique. Irán provistas con freno amortiguador y tirador embutido. En aseos con sistema de bloqueo (condena) interior, dispondrán de desbloqueo desde el exterior.

D. Otras carpinterías de la vivienda:

Además de la carpintería de compartimentación existen más carpintería tales como un frente de armario, ventanas, persianas, etc.

Los frentes de armarios serán de hojas correderas o abatibles dependiendo de su situación con hojas para barnizar de medidas normalizadas, cerco de 70x45 mm y tapajuntas de 70x10 mm con un espesor de hoja de 35 mm accionada mediante pomos de bola o manillas y herrajes de latón.

Todas las ventanas serán de aluminio en perfil europeo con rotura de puente térmico, para acristalamiento con vidrio tipo Climalit, con guías de persianas incluidas, en color a elegir por D.F. según diseño y especificaciones del proyecto de ejecución.

Persianas de lamas de aluminio lacado, con aislante interior inyectado de espuma de poliuretano.

Barandillas y rejas exteriores formadas por pletinas perimetrales, y pletinas y redondos macizos de acero.

Las cerrajerías exteriores se realizarán para barandillas formadas por tramex # 10x10 cm y pasamanos con tubo de 50 mm y rejas exteriores formadas por pletinas perimetrales de 50x10 mm y pintado según lo reflejado en la documentación gráfica del proyecto.

El acristalamiento de huecos se realizará con carácter general en exteriores vidrio tipo Climalit 6/cámara de 8/5 mm. En los casos señalados de baños los vidrios serán translúcidos. En puerta de portal se dispone vidrio laminar 5+5 mm, unidas con lámina de butiral de polivinilo. En ventanas en plantas altas serán tipo Climalit 4+4/cámara de 4+4 mm. Se garantizará la perfecta estanqueidad mediante el sellado de las juntas con silicona.

4.6.Sistema de acabados:

En este apartado se describen los acabados empleados en la vivienda, así como los parámetros que determinan las previsiones técnicas y que influyen en la elección de los mismos. Los revestimientos exteriores e interiores han sido ya definidos en el sistema envolvente, así como los solados y la cubierta

A.Revestimientos exteriores:

Los paramentos exteriores del edificio se realizan con sistema (SATE) con placa de poliestireno expandido de 30 mm, colocado según normativas y ficha técnica del material y acabado exterior en pintura de color.

B.Revestimientos interiores:

Verticales (paredes):

En estancias principales acabados de placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), con acabado de pintura lisa.

En los paramentos de distribuidores de cada planta y caja de escalera se dispone de acabados de placa de yeso laminado de espesor 15 mm según normas UNE-EN 520 (DFG1IR), con acabado de pintura lisa.

En portal se dispone de paramentos de chapado de gres porcelánico en formato rectangular.

Alicatados en baños se alicata con revestimiento cerámico, con terminación texturizada en paramentos de duchas y bañeras. Las cocinas se ejecutan con revestimiento porcelánico, el diseño, formato y color lo determinará la propiedad en obra.

Horizontales (techos):

En general techo colgado continuo liso de placas de yeso laminado de 13 mm en zonas de distribuidor de dormitorios, cocinas y baños. En algunos baños y aseos techo desmontable de placas de yeso laminado de 15 mm. Cuelgan del forjado: en distribuidor 25/30cm y en

baños máximo 40 cm. En Zonas comunes, falsos techos continuos de placa de yeso laminado de 13 mm, con un cuelgue máximo del forjado de 30 cm. En el resto de dependencias irán acabados en yeso espesor mínimo 15 mm.

Sobre barandillas interiores, y rejas y barandillas exteriores de hierro se aplica pintura al esmalte en dos manos previa imprimación antioxidante.

Solados:

En las estancias vivideras se colocará solería de tarima laminada AC-4 de 8 mm de espesor imitación a roble natural patinado, con rodapié lacado en Blanco. En los núcleos húmedos se colocarán gres porcelánico.

Cubierta:

La cubierta existente se define en el apartado C del sistema envolvente. El acabado será baldosas de gres porcelánico o tejas cerámicas.

4.7. Cocinas

Cocinas instaladas con fregadero, grifería, placa, campana y horno incluido, acabados a elegir entre diferentes opciones.

4.8. Armarios

Armarios vestidos con puertas correderas decorativas, barra para ropa y estantes.

5. Descripción de las instalaciones:

5.1. Saneamiento

Red separada para aguas pluviales y fecales en colectores de pvc.

5.2. Climatización

Se prevé la climatización mediante un sistema de conductos para las viviendas que cuentan con una única unidad interior, y un sistema multisplit para las viviendas con dos unidades interiores.

Las unidades interiores estarán instaladas en el falso techo de los baños secundarios, conectándose el desagüe de la misma por medio de tubería de pvc $\varnothing 32$ al bajante más próximo.

Las unidades exteriores de climatización se ubicarán en la cubierta del edificio, a la intemperie, colocándose sobre bancada antivibratoria.

La distribución de líneas, así como la red de conductos se especifican en planos. Las viviendas que poseen una unidad interior (baja a, baja b, primera b, segunda b) o dos (planta primera a y segunda a) se reflejará en planos.

Se dispondrán de 3 tipos de unidades exteriores hitachi (35npe, 40npe, 68np3e) y tres unidades interiores hitachi (rad 35rpe, rad 50rpe, rad 18qpe).

Las unidades exteriores condensadoras se ubican en azotea.

5.3. Electricidad

Red de distribución con derivaciones individuales desde armario de contadores por zonas comunes del edificio hasta cuadro de distribución en el interior de cada vivienda. Red interior empotrada o alojada en falso techo, registrable, subdividida en circuitos independientes para los diferentes usos con grado de electrificación elevado. Mecanismos de electricidad de schneider sedna.

Tomas de corriente protegidas con tomas de tierra.

Alumbrado de emergencia en los recorridos de evacuación de las zonas comunes del edificio.

5.4. Fontanería

Desde la batería de contadores parten las derivaciones individuales mediante columnas por zonas comunes del edificio hasta el interior de cada vivienda.

Instalación interior de cada vivienda empotrada o alojada en falso techo, en tubería reticulada para agua fría y caliente, con llaves de corte general. La instalación interior hasta los distintos puntos de alimentación se sectoriza mediante llaves de corte a la entrada de cada local húmedo para agua fría y caliente. Las conducciones de agua caliente van calorifugadas con coquilla aislante.

Sistema de calentamiento de agua caliente sanitaria acs mediante sistema de aerotermia, con acumuladores de 80 l en la vivienda en planta baja a y 110 l en el resto de viviendas.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada y platos de ducha acrílicos. Griferías hidromezcladoras cromadas monomando.

5.5. Audiovisuales

Se contemplan las zonas previstas para la captación y adaptación de señales de infraestructuras comunes de telecomunicación de telefonía, tv-fm, con la red de distribución y las previsiones de espacios para armarios y cajetines según normativa.

Portero automático con placa situada junto a la puerta hasta fuente de alimentación situada en armario de portal, y red de distribución hasta las tomas interiores de la

viviendas señaladas en los planos, disponiendo la puerta del portal de cierre abrepuerta de calle.

5.6.Contraincendios

El edificio cuenta con extintores de eficacia 21a-113b en número según normativa. De igual modo se dispone alumbrado de emergencia en las vías de evacuación de zonas comunes, y señalización de salida.

5.7.Ventilación

Sistema de ventilación permanente y general de las viviendas de forma controlada.

Que garantiza una ventilación permanente de la vivienda asegurando un nivel de renovación según normativa (cte).

La ventilación de la vivienda se realizará aportando aire nuevo desde las habitaciones principales (dormitorios, comedor) a través de las entradas de aire por microventilación en carpinterías exteriores y extrayendo el aire viciado desde los locales húmedos (cocina, baños y aseos) a través de las bocas higrorregulables permitiendo la ventilación general de las viviendas

El sistema permitirá una ventilación perfectamente controlada independientemente de los factores climatológicos (viento en cubierta y fachadas, diferencial térmico entre interior y exterior de vivienda) parámetros constructivos (situación de los diferentes puntos de aportación y extracción de aire dentro del edificio) y actuaciones de los usuarios sobre las bocas.

El sistema permite la ventilación permanente y general de las viviendas de forma controlada. Se compone de entrada de aire mediante microventilación de las carpinterías exteriores, bocas de extracción higrorregulables, red de conductos de extracción y grupos de ventilación individualizados

Se instalará la central de ventilación simple flujo higrorregulable, marca siber modelo hirec.

5.8.Ascensor

Se dispone de tipo eléctrico sin cuarto de máquinas, velocidad 1 m/s, apto para uso de discapacitados, que comunica todas las plantas del edificio.

5.9.Decoración

Buzones de correspondencia en portal

En las zonas comunes interiores se disponen los apliques y puntos de luz mediante luminarias empotradas en falso techo o murales con iluminación por leds. El accionamiento

en el portal y zona común de planta baja es por sensores de movimiento. En el resto de plantas es por pulsadores.

Señalización de identificación de número de cada planta, y de cada vivienda, en modelo de diseño serigrafiado sobre placa de metacrilato fijada a pared.

6. Descripción general del edificio o urbanización, zonas comunes y servicios accesorios:

El proyecto viene a terminar un edificio plurifamiliar existente entre con 6 viviendas, 5 viviendas de dos dormitorios y 1 vivienda de 1 dormitorio. El edificio consta de PB + 2.

La parcela objeto del proyecto se encuentra actualmente ocupado por las obras de construcción del edificio de 9 viviendas con la que se obtuvo licencia.

En planta baja se sitúan en portal de acceso, tres armarios para cuartos de instalaciones de los distintos servicios y dos viviendas, una vivienda de un dormitorio con cocina integrada en el salón y baño independiente, una vivienda de dos dormitorios con cocina integrada en el salón y dos baños, uno independiente y el otro de acceso desde el dormitorio principal.

Las plantas primeras y segundas son idénticas compuesta dos viviendas de dos dormitorios con cocina integrada en el salón y dos baños, uno independiente y el otro de acceso desde el dormitorio principal.

Por encima de la última planta existe la planta de cubiertas, con casetón de escaleras y terraza transitable para instalaciones y tendedero comunitario.

El edificio se encuentra situado en C/ Huerto de Monjas Nº 20, Málaga.