

**MEMORIA DE CALIDADES DE LA PROMOCIÓN
CALLAO 49**



CALLAO 49

FACHADAS, MEDIANERAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

Fachadas

Cubierta

Albañilería

ACABADOS INTERIORES

Pavimentos

Paramentos y techos

Baños y aseos

Carpintería interior

Cocina

INSTALACIONES

Calefacción

Fontanería y saneamiento

Instalación eléctrica y telecomunicaciones

ZONAS COMUNES

Ascensor

Trasteros

PROMOCIÓN CALLAO 49



MEMORIA DE CALIDADES

El diseño de esta promoción CALLAO 49 se genera a raíz de la recuperación de un edificio de viviendas en el Barrio histórico de la Magdalena, en el centro de Ferrol. El inmueble cuenta con 10 viviendas distribuidas en 5 plantas, con un bajo dedicado a trasteros y comercial. Se trata de un edificio con estructura de hormigón y cuya característica espacial más destacable es su largo frente de fachada a la calle, que lo diferencia de cualquier otro edificio de la zona, posibilitando la entrada de una gran cantidad de luz natural. Espacios diáfanos y abiertos completan el diseño de esta rehabilitación.

CALLAO 49 es una promoción sostenible y eficiente, pues a través de su rehabilitación se produce una mejora exponencial de su demanda energética. Esto se consigue actuando de manera conjunta en envolvente e instalaciones: se mejora, por un lado, el aislamiento térmico de fachada y cubierta, y por el otro, la eficiencia energética mediante la implantación de instalaciones con mejores rendimientos y menor consumo.

Se expone, a continuación, la memoria de calidades, en donde se puede comprobar todo lo que ofrece esta promoción:



FACHADAS, MEDIANERAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

Fachadas

Se ejecutará la rehabilitación de la fachada del edificio para adaptarla a las nuevas exigencias normativas y de confort, atenuando así el consumo energético de las viviendas. Para ello se plantea la siguiente intervención:

- a. Incorporación de aislamiento por el exterior, ejecutando un sistema tipo SATE de rehabilitación de la fachada, disponiendo el aislamiento de forma continua por el exterior, rematado por un revoco transpirable, extremadamente hidrófugo y resistente a la suciedad, acabado pintado.
- b. Se sustituirán las actuales carpinterías por otras de aluminio, modelo Cortizo COR-60 **hoja oculta** con rotura de puente térmico, con vidrio doble con cámara tipo climalit, mejorando considerablemente el aislamiento térmico. Así mismo, contarán con persianas de aluminio térmico (salvo en las ventanas de baño y aseo).

Cubierta

Reparación de la cubierta actual mediante la impermeabilización y aislamiento térmico según condiciones y especificaciones de normativa urbanística, así como viabilidad constructiva durante su ejecución.

Albañilería

Para la separación de las viviendas y los elementos comunes se mantiene la tabiquería actual, ejecutada en fábrica de ladrillo. Se terminará en acabado pintura plástica antimoho lisa blanco mate.

Las divisiones interiores de la vivienda se realizan con un sistema de tabiquería seca, formado por placas de yeso laminado ancladas a una estructura de acero galvanizado de canales horizontales y montantes, relleno con aislamiento térmico y acústico de espesor 40 mm. Se tiene en cuenta que para las zonas húmedas se utilizan placas específicas con tratamiento antihumedad. Este sistema evita la realización de rozas y mejora la calidad de la vivienda al suprimir los puentes térmicos y acústicos.



ACABADOS INTERIORES

Pavimentos

Se coloca en toda la vivienda un pavimento cerámico de alta calidad.

El rodapié será acabado en blanco.

Paramentos y techos

Los baños contarán en sus paredes húmedas con azulejo de gres porcelánico gran formato rectificado de primera calidad.

En el resto de los paramentos y techos de la vivienda se acaba con pintura plástica antimoho lisa mate.

Baños y aseos

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco.

Los inodoros disponen de mecanismo de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Todas las griferías serán monomando, marca TRES o similar.

Los cuartos de baño estarán equipados con ducha con mampara, lavabo e inodoro. Los aseos contarán con inodoro y lavabo.

Carpintería interior

Puerta de entrada de seguridad con tres puntos de anclaje, de color blanco a ambos lados.

Las puertas de paso serán ciegas acabado en blanco mate. Serán abatibles o correderas según documentación gráfica, incluyendo todos los accesorios de anclaje y manipulación necesarios para su completa instalación y funcionamiento.

Los armarios empotrados y elementos de almacenamiento general serán blancos e interiores de melamina blanca, incluyendo barras de colgar, baldas, y accesorios de anclaje.

Cocina

Mobiliario de cocina acabado en color blanco, con electrodomésticos marca Balay gama media o similar (a excepción de lavadora y secadora).

Encimera de cuarzo marca "Guidoni" del grupo 0 o similar.



INSTALACIONES

Calefacción

Se proyecta un sistema de calefacción comunitaria mediante aerotermia, con contadores independientes para cada vivienda, calefactando las estancias a través de radiadores de agua. La aerotermia aprovecha la energía presente en el ambiente para su calentamiento con un solo consumo energético. Se plantea este sistema por el ahorro energético que supone frente a otros sistemas más convencionales, simplificando así las instalaciones.

El agua caliente sanitaria (ACS) se resuelve mediante la instalación de aerotermos en las viviendas, los cuales funcionan según el principio de la bomba de calor aerotérmica: la recuperación de la energía del aire ambiente. De esta forma, junto con el sistema de calefacción, se consigue el máximo ahorro energético posible, obteniendo un edificio más sostenible.

Fontanería y saneamiento

El suministro y distribución de agua se realiza mediante tubería de polipropileno o polietileno reticulado, siguiendo las normas de la Compañía Suministradora.

Se incluirá una llave de corte general y llaves de corte individuales para cada cuarto húmedo (cocina y baños). La instalación prevé tomas de agua para ducha, lavabo e inodoro en el baño; fregadero y lavavajillas en cocina, así como lavadora.

La instalación de saneamiento se realiza mediante tubería de PVC.

Instalación eléctrica y telecomunicaciones

La instalación eléctrica se realiza de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y siguiendo las Normas de la Compañía Suministradora y normativa vigente.

La iluminación de las estancias se proyecta mediante focos LED.

Todos los dormitorios y el salón-comedor- cocina llevarán una toma de televisión. La vivienda contará, así mismo, con videoportero y se instalará en el edificio una antena colectiva según normativa vigente.

Las viviendas contarán con videoportero y se instalará en el edificio una antena colectiva según normativa vigente.

Los mecanismos eléctricos y embellecedores serán de color blanco.



ZONAS COMUNES

Ascensor

El edificio contará con la instalación de un ascensor con unas dimensiones de cabina de 120x105, según normativa de Accesibilidad y viabilidad constructiva final.

El ascensor tiene acceso desde planta baja y desembarcará en todas las viviendas y/o plantas que en él se encuentran.

Trasteros

Paredes acabadas en pintura plástica antimoho lisa blanco mate y suelo de hormigón pulido.

Dispondrán de sistema de ventilación, iluminación led de bajo consumo y enchufe.