

MEMORIA DE CALIDADES **EDIFICIO SAN AGUSTIN,13** **Jerez de la Frontera**

CIMENTACIÓN

La cimentación ha sido diseñada conforme al estudio geotécnico y al cálculo estructural, mediante zapatas aisladas y corridas de hormigón armado, unidas mediante vigas de arriostramiento, garantizando una base sólida y una correcta transmisión de las cargas al terreno.

Los muros existentes han sido recalzados mediante zunchos perimetrales de hormigón armado, mejorando su estabilidad estructural y la transmisión de cargas.

Estructura

La estructura principal está formada por muros de carga de fábrica de ladrillo y nuevos pilares estructurales, con forjados unidireccionales de viguetas de hormigón pretensado, dimensionados conforme al cálculo estructural vigente.

En la galería del patio principal, la estructura se resuelve mediante vigas de madera y bovedillas curvas, respetando la configuración y el carácter arquitectónico original del inmueble.

El conjunto ha sido diseñado para garantizar la estabilidad del edificio, el control de deformaciones y su durabilidad a largo plazo.

CALIDAD Y CONTROL

Todos los materiales estructurales empleados (hormigón, acero y demás elementos resistentes) cumplen la normativa vigente y las especificaciones del proyecto. Asimismo, la ejecución de la obra está sometida a los correspondientes controles de calidad, tanto de materiales como de procesos constructivos.

CARPINTERÍAS EXTERIORES

La vivienda dispone de carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico de altas prestaciones, diseñada para el cierre de grandes superficies acristaladas, maximizando la entrada de luz natural y mejorando la eficiencia energética.

Se emplean los siguientes sistemas de la marca **Strugal**:

- Sistema practicable **SR 64 RP**.
- Sistema corredera **S88 RP**.

Los cerramientos incorporan acristalamiento de altas prestaciones de hasta 40 mm de espesor, proporcionando un excelente aislamiento térmico y acústico.

Características principales:

- Transmitancia térmica (U_w) de hasta **3,1 W/m²K**.
- Aislamiento acústico de hasta **43 dB**.
- Permeabilidad al aire: **Clase 4**.
- Estanqueidad al agua: **E2100**.
- Resistencia al viento: **Clase C5**.

Este sistema combina una estética contemporánea con grandes superficies acristaladas, elevada eficiencia energética y un alto nivel de confort.

CARPINTERÍAS INTERIORES

Las puertas interiores serán de madera de pino lacada en blanco, con diseño ranurado y altura estándar, integradas en la estética general de la vivienda. Incorporan manillas y herrajes en acero inoxidable.

ARMARIOS EMPOTRADOS

Los frentes de armario serán abatibles, lacados en blanco y con tirador integrado. El interior de los armarios no se incluye, permitiendo su posterior personalización por parte del propietario.

PAVIMENTOS

El pavimento general de la vivienda será de gres porcelánico rectificado de primera calidad con acabado imitación madera, marca **Saloni**, modelo **Robur Natural**, formato **20 × 120 cm**.

Este material proporciona continuidad estética, elevada resistencia al desgaste, fácil mantenimiento y excelentes prestaciones técnicas.

En terrazas y cubiertas se instalará pavimento porcelánico esmaltado marca **Saloni**, modelo **Petralava Marfil**.

ZONAS COMUNES

Las zonas comunes del edificio estarán revestidas con mármol blanco Macael, aportando elegancia, durabilidad y una imagen representativa.

El edificio dispone de un núcleo de comunicación vertical compuesto por escalera y ascensor, diseñado para garantizar la accesibilidad, la funcionalidad y la comodidad de los usuarios.

La escalera se ejecuta mediante estructura de hormigón armado, conforme al cálculo estructural, asegurando su resistencia, durabilidad y seguridad. Su diseño respeta el carácter de la arquitectura burguesa de principios del siglo XX. El primer tramo constituye una escalera protegida y dispone de barandillas de hierro forjado con pasamanos de madera.

El edificio incorpora ascensor **Otis Gen2**, uno de los sistemas de referencia del mercado, que permite un acceso cómodo y accesible a todas las viviendas, incrementando el confort y garantizando la accesibilidad universal.

Los recorridos de circulación se proyectan abiertos hacia los patios interiores, favoreciendo la ventilación natural, la iluminación y una mayor sensación de amplitud, reforzando la relación entre la arquitectura y el entorno.

INSTALACIONES

Todas las viviendas incorporan instalaciones modernas, eficientes y adaptadas a las necesidades del uso residencial actual.

Las soluciones adoptadas están orientadas a proporcionar el máximo confort, una excelente calidad del aire interior y un consumo energético reducido, combinando eficiencia, sostenibilidad y bajo mantenimiento.

CLIMATIZACIÓN

Sistema de climatización mediante bomba de calor tipo Split con unidades independientes en salón y dormitorios.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Instalación eléctrica ejecutada conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).

AGUA CALIENTE SANITARIA

Producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) mediante sistema de aerotermia **Ariston Nuos Plus S2**, de alta eficiencia energética.

VENTILACIÓN

Sistema de ventilación mecánica higrorregulable de la marca **Soler & Palau**, diseñado para garantizar una renovación continua del aire interior y mejorar la calidad ambiental de las viviendas.

El sistema realiza la extracción permanente del aire viciado en baños y cocina, favoreciendo la evacuación de la humedad y manteniendo unas condiciones óptimas de confort y salubridad.

BAÑOS

Los baños se entregan completamente equipados, incluyendo sanitarios, griferías, revestimientos y todos los elementos necesarios para su utilización inmediata.

Su diseño responde a un concepto contemporáneo, donde la selección de materiales y equipamientos combina funcionalidad, durabilidad y estética.

ACABADOS

- Pavimento porcelánico rectificado imitación madera **Saloni Robur Natural 20 × 120 cm.**
- Revestimiento cerámico **Saloni Vector Crema 40 × 120 cm.**
- Mueble de lavabo **Royo**, modelo **Cheap**.
- Espejo **Genexia Circle**.
- Inodoro **Aquitania**.
- Grifería de lavabo **Ramon Soler New Fly**, acabado cromo.
- Grifería termostática de ducha **Ramon Soler Blautherm New Fly**, acabado cromo.

COCINA

Todas las viviendas se entregan con la cocina completamente instalada y equipada, concebida como un espacio funcional, moderno y de alta calidad.

El mobiliario, los acabados y el equipamiento han sido seleccionados para ofrecer durabilidad, facilidad de mantenimiento y una imagen contemporánea, integrándose plenamente en el diseño general de la vivienda.