

MEMORIA TÉCNICA DESCRIPTIVA

Construcción de vivienda unifamiliar – Calle León, San Miguel de Salinas

Fecha: 15 de enero de 2025

1. Introducción general

El presente documento describe los métodos constructivos, materiales y procedimientos de ejecución empleados para la construcción de una vivienda unifamiliar ubicada en la Calle León nº24, Ciudad de las Comunicaciones, San Miguel de Salinas (provincia de Alicante). El objetivo es presentar de forma clara y estructurada las diferentes fases y oficios de la obra, conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE) y a las normas europeas aplicables.

2. Movimiento de tierras y cimentación

Los trabajos comienzan con el desbroce y limpieza del terreno, eliminando la vegetación existente. La excavación se realiza a cielo abierto hasta alcanzar la cota de cimentación, evacuando los excedentes a vertedero autorizado. Las cimentaciones se ejecutan con zapatas de hormigón armado HA-25/B/20 con acero B-500-SD, sobre una capa de hormigón de limpieza de 10 cm. Se dispone de un drenaje perimetral para garantizar la estabilidad y protección frente a la humedad.

3. Estructura de hormigón armado

La estructura portante está compuesta por pilares, vigas y forjados de hormigón armado. Los forjados son unidireccionales con viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón, armados con mallazo 20×20×5 mm. Los muros de contención y el forjado sanitario se construyen con bloques de hormigón H-60 y zuncho de coronación armado. Las escaleras interiores y exteriores se hormigonan in situ con una ejecución homogénea y precisa.

4. Fábricas y tabiquería

Los cerramientos exteriores se componen de bloque cerámico de 12×20×33 cm, aislamiento de poliestireno expandido de 8 cm, tabique interior de 9×20×33 cm y enfoscado de cemento exterior. Las divisiones interiores se realizan con bloque cerámico de 9 cm con mortero de cemento. Los petos y remates de cubierta se impermeabilizan con mortero bituminoso. Los enlucidos interiores son de yeso proyectado y los exteriores de mortero monocapa hidrófugo acabado raspado.

5. Cubiertas e impermeabilización

Las cubiertas planas transitables se componen de mortero de formación de pendientes, lámina asfáltica de 4 kg/m², aislamiento de 8 cm de poliestireno expandido y capa de compresión. Las no transitables incorporan 12 cm de aislamiento y protección con grava. Los petos se rematan con albardillas de piedra caliza con goterón.

6. Carpintería y cerrajería

La carpintería exterior es de aluminio lacado RAL 7016 mate con doble acristalamiento Climalit. Las persianas enrollables están integradas en los premarcos, algunas motorizadas. Las puertas interiores son de DM hidrófugo lacadas en blanco satinado, con herrajes de acero inoxidable. Las barandillas son de vidrio laminado 5+5 mm con montantes de acero inoxidable, y las puertas exteriores metálicas lacadas y motorizadas.

7. Revestimientos y acabados

Los pavimentos interiores son de gres porcelánico de alta calidad colocados con adhesivo flexible. Las escaleras se revisten con mármol o granito nacional. Los alicatados de baños y cocina se ejecutan con cerámica de primera calidad. Las pinturas interiores son plásticas mates, lavables y sin disolventes.

8. Instalaciones técnicas

Fontanería: tubería PPR para agua caliente y fría, desagües en PVC, aparatos sanitarios Roca o equivalentes y termo aerotérmico de 150 L. Electricidad: conforme al REBT, potencia instalada 9,2 kW, videoportero, tomas RJ45 y TV en cada estancia, iluminación LED. Climatización y energía solar: preinstalación por conductos en planta baja y splits en planta alta, 7 placas fotovoltaicas de 510 W con inversor de 3,5 kW.

9. Piscina y exteriores

Piscina rectangular de 3,50 × 7,00 m realizada con hormigón gunitado y revestimiento interior de gresite antideslizante. Incluye skimmers, impulsores, sumidero, caseta técnica, regulador de nivel y focos LED subacuáticos. Las coronaciones son de piedra blanca artificial. Las zonas exteriores incorporan pavimento de hormigón impreso, muros en monocapa y césped artificial.

10. Control de calidad y seguridad

Se aplica un plan de control de calidad que abarca todas las fases: comprobación de materiales, ensayos de hormigón, revisión de armaduras y pruebas de estanqueidad. Todos los materiales cuentan con marcado CE y cumplen la normativa vigente. El plan de seguridad y salud está elaborado por un coordinador autorizado, garantizando la prevención de riesgos laborales. Los residuos se gestionan y transportan a vertederos autorizados.

11. Conclusión

Todas las obras se ejecutan con criterios de calidad, durabilidad y eficiencia energética. Los procedimientos y materiales descritos aseguran la solidez, el confort y la sostenibilidad de la construcción. Esta memoria refleja el compromiso con la excelencia y la adecuación a las normas actuales de la edificación residencial en España.