

MEMORIA DE CALIDADES Y DE INSTALACIONES



PORTA PRIMA



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación

El sistema de **cimentación** se planteará cuando se resolverá mediante **un sistema de zapatas arriostradas de hormigón armado** empotradas en sustrato recomendado por el Estudio Geotécnico.

Estructura

La **estructura** se resolverá mediante **forjado reticular de hormigón armado** que absorberá luces que oscilan entre los 5,50m y los 6,00m en las dos direcciones y **pilares de hormigón armado**.

FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachadas

Las **fachadas** se han diseñado basándose en una **construcción BIOCLIMÁTICA**, con un bajo impacto medioambiental necesario para reducir el consumo de energía y en defensa del medio ambiente. A su vez se ha pensado en materiales naturales que nos ofrezcan mayor calidad en el aire de los espacios que habitamos.

Por ello, las fachadas se ejecutarán con **revestimientos exteriores de mortero de CAL HIDRAULICA** que tiene como ventajas medioambientales el de tener una larga vida útil. Es un material que se encuentra en la naturaleza, en casi cualquier sitio, por lo que no se produce CO₂ en sus traslados de larga distancia.

Por otro lado, su fabricación apenas produce impacto ambiental, no es contaminante, mejora la higiene y tiene una muy buena capacidad aislante, tanto térmica como acústica; por lo que produce una menor demanda energética con el consiguiente ahorro económico para los habitantes y de emisiones tóxicas para la atmósfera.

Es un material que evita la proliferación de moho ya que es permeable al vapor de agua, dejando respirar la pared y evitando así las condensaciones interiores. También es un material con un mayor grado de flexibilidad por lo que sufre pocas fisuraciones por retracción hidráulica.

Con esta solución de acabado exterior de las fachadas, a su vez, conseguimos unos paramentos más limpios, con ausencia de humedades dando un aspecto de mayor luminosidad.

En general, los cerramientos, cumplirán las normas vigentes, especialmente las relativas a Aislamiento Térmico y Acústico según las determinaciones de los Documentos Básicos del CTE – Código Técnico de la Edificación.

Cubiertas

La **cubierta** del edificio es común a todas las viviendas y, a través de ella, se da acceso a los cuartos trasteros. Se resuelve mediante **cubierta invertida con aislamiento térmico** y el acabado será mediante **embaldosado cerámico**.

TABIQUERIA

La **tabiquería interior** y de distribución de la **vivienda** se realizará con tabiques tipo Pladur o similar, de placas de yeso laminado con aislamiento de lana mineral de (15+48+15) y (15+70+15).

Para la **separación entre viviendas** se utilizará también un sistema tipo Pladur o similar formado por 2 placas de yeso a ambas caras con doble estructura autoportante y doble aislamiento de lana mineral, que dispone un sistema antivandálico incorporando una lámina de 0,6 mm de chapa galvanizada haciendo un total de: (15+15+48+15+0,6+48+15+15).

La tabiquería que **separa las viviendas de las zonas comunes** se construirá mediante un muro de medio pie de ladrillo cerámico panal con yeso pintado y al que, por el interior de las viviendas, se le trasdosa con un sistema autoportante de yeso laminado y que incorpora aislamiento.

Las **particiones de los trasteros** se resolverán con ladrillo cerámico revestido con yeso y pintado a ambas caras.

Los **núcleos de escaleras y huecos de ascensores** se resolverán mediante fábrica de ladrillo de medio pie tipo panal más yeso.

CARPINTERIAS EXTERIORES

Las **carpinterías exteriores** serán de aluminio de 1ª calidad a elegir por la Dirección Facultativa, con **rotura de puente térmico** y un valor de resistencia térmica alto. Perfilaría con premarcos de aluminio o de madera, con **doble junta de estanqueidad**. Ensayada en **permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento**. Serán de maniobra **oscilobatiente** (excepto en ventanas o puertas correderas).

Se las dotará de un **sistema de microventilación** y la vidriería estará compuesta por **doble acristalamiento tipo Climalit** con cámara, con vidrios con control solar o con baja emisividad; en función de la orientación. Los distintos espesores y transmitancias serán los requeridos por el CTE – Código Técnico de la Edificación.

Todas las ventanas darán cumplimiento a la normativa técnica en cuanto a los ensayos de permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento.

CARPINTERIAS INTERIORES

La **puerta principal de acceso a la vivienda** estará blindada con **cerradura de seguridad** y cuatro bisagras, lacada de color blanco al interior.

Las **puertas interiores** serán de MDF (medium density fireboard) lacadas en color blanco, lisas y de diseño con herrajes de acero inoxidable o aluminio. Los tapajuntas serán del mismo acabado que las puertas.

Las puertas de los **baños** llevarán condena del mismo modelo que las manecillas.

Los **armarios empotrados** de la vivienda se entregarán **totalmente equipados** en su interior con barra para colgar, estante superior y módulo de cajones. Para una óptima integración de materiales estos armarios irán a juego con las carpinterías interiores.

Las puertas se solucionarán con hojas **correderas o abatibles**, según plano.

SOLADOS

Como pavimento general de **la vivienda** se colocará **gres porcelánico rectificado** modelo **URBAN ACERO NATURE** de la firma **Porcelanosa** en todas las estancias de las viviendas. En las zonas de terrazas exteriores este pavimento será el mismo pero **antideslizante de clase 3**.

Los **rodapiés** en las estancias de las viviendas serán de DM lacado en color blanco como continuación de la carpintería interior.

Las **zonas comunes** interiores y el peldañeado de las escaleras se realizará con **baldosas de gres porcelánico**.

REVESTIMIENTOS INTERIORES Y TECHOS

Se aplicarán dos manos de **pintura plástica lisa** de primera calidad en todas las dependencias interiores de **las viviendas**.

En los **baños** las paredes se alicatarán con **piezas de cerámica porcelánica** modelos **RODANO SILVER** combinado con **MOSAICO RODANO SILVER** en un baño y **NEWPORT WHITE NATURE** combinado con **PARK WHITE** en el otro baño, **todo de la firma Porcelanosa**.

En el caso de las **cocinas** se revestirán los frentes de la encimera de trabajo con el mismo material de la propia encimera.

En las **zonas exteriores** y, en concreto, en el portal, vestíbulos de acceso y escaleras, se aplicará un **mortero maestreado acabado con pintura de exteriores**.

En los **cuartos trasteros**, **pintura plástica**.

Imprimación antioxidante y acabado con pintura esmalte sintético **sobre elementos metálicos**.

Los **techos** interiores serán de yeso laminado y se pintarán en color blanco.

Se dotará de **falsos techos desmontables** en lugares donde lo exija la Dirección Facultativa (fundamentalmente por el alojamiento de instalaciones y, concretamente, la máquina interior del aire acondicionado).

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINAS Y BAÑOS

Mobiliario de Cocinas

Las cocinas se entregarán **totalmente amuebladas y equipadas**, personalizadas conforme al **modelo Project de GAMADDECOR de la firma Porcelanosa**. Estarán fabricadas con cascos fabricados con tableros de aglomerado de alta resistencia con clasificación E1 y 16 mm de espesor con cantos rechapados con ABS especialmente resistentes a los impactos y a las altas temperaturas. Los frentes de los armarios, puertas y cajones se realizarán a base de tablero de partículas de 19 mm de espesor con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo o imitación madera con textura superficial. Los herrajes serán de la marca Hettich de la gama Arcitech.

La **encimera**, de material porcelánico **X-TONE de la firma Porcelanosa**, incluirá un **fregadero encastrado** en acero inoxidable perfectamente integrado en la superficie de la encimera que, además, **revestirá la pared frontal** hasta los armarios

Grifería monomando **ARQUITECT de NOKEN** de la firma **Porcelanosa**.

Los **electrodomésticos**, de primera marca, BALAY o similar, incluirán: campana en acero inoxidable e integrada en el mobiliario, placa vitrocerámica de 3 zonas, columna para horno eléctrico programable y microondas en acero, lavavajillas, lavadora y frigorífico tipo combi de libre instalación.

Aparatos Sanitarios y Equipamiento de Baños

Los **sanitarios**, en color blanco, de **porcelana vitrificada** modelo **ACRO de NOKEN**, inodoros con cisterna con doble descarga.

Uno de los baños se dotará de **mueble de baño** modelo **URBAN ROBLE ROOT** con encimera de gel coat o similar (adaptándose al espacio disponible) y **espejo** a conjunto de **GAMADDECOR**, con **grifería** modelo **HOTELS de NOKEN**, cromada con cartuchos cerámicos y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador.

Otro de los baños irá provisto de **mueble de baño** modelo **LINE BASIC BLANCO** de **KRION** o similar (adaptándose al espacio disponible), **espejo** a conjunto y **grifería** modelo **HOTELS de NOKEN**, cromada con cartuchos cerámicos y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador.

Los platos de ducha serán de resinas con grifería termostática y se instalarán mamparas fijas o correderas, según sea el caso.

SISTEMA AVANZADO DE RECIRCULACIÓN DEL AIRE EN LAS VIVIENDAS

Instalación de renovación del aire interior de la vivienda mediante **sistema de ventilación individual**.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica de acuerdo con el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**.

En las **zonas comunes**, la iluminación disfrutará de lámparas de **tipo LED** con doble regulación **automática** mediante detección y programador temporal.

Cada **vivienda** tendrá una instalación diseñada para un **grado de electrificación Elevado**.

Puntos de luz conmutados en dormitorio principal, pasillo y/o estancias donde proceda según normativa vigente.

Instalación de telecomunicaciones en viviendas según Reglamento vigente (Instalación de tomas de televisión, voz y datos –telefonía- en todos los dormitorios, salones-comedores y cocinas)

Videoportero de instalación con terminal de llamada tanto en portales como en la entrada peatonal al recinto de la urbanización.

CLIMATIZACION Y ACS

Instalación completa de aire acondicionado con bomba de calor (aire frío y caliente) a base de conductos para la impulsión por falso techo, difusores de distribución de aire, máquina interior con conexión a desagüe en el falso techo registrable del baño o aseo y máquina exterior en una zona preparada para tal fin en la cubierta del edificio.

Agua caliente sanitaria mediante la instalación de un **AEROTERMO**.

Estos aerotermos permiten la sustitución de la instalación de paneles solares térmicos. A diferencia de los paneles solares que normalmente aportan sobre un 40% de la demanda de ACS, los aerotermos tienen capacidad para aportar el 100% de la demanda.

El aerotermino es una bomba de calor aerotérmica para ACS de baja potencia que extrae energía del aire circundante y lo transforma en energía térmica capaz de calentar el agua almacenada en un depósito de acumulación.

Cumplimiento de la normativa técnica sobre el ahorro y la eficiencia energética.

ASCENSORES

Serán de accionamiento eléctrico, con teléfono de asistencia y **botonera táctil con braille**. Cabina amplia para 6 personas con una carga máxima de 450 Kg.

Puertas de cabina telescópicas automáticas y **acceso directo a plantas de viviendas** mediante llave o código.

ZONAS COMUNES

Zona de **acceso a viviendas** a través de portal comunitario y escalera con iluminación y ventilación natural.

En todo caso, se cumplirá la normativa que sea de aplicación y especialmente la relativa al CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN y al CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE).

Póliza de Garantía Decenal de Estabilidad según Ley de Ordenación de la Edificación.

La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones por decisiones técnicas, por exigencias normativas o por resoluciones de la Administración Pública.

**TODA LA INFORMACIÓN TÉCNICA REFERIDA A ESTE PROYECTO, PLANOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y FONTANERÍA ASÍ
COMO TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR SE ENCUENTRA A
DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO**