



# MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL PORTA D'IRTA





## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

### Cimentación

El sistema de **cimentación** se planteará cuando se obtengan los resultados de los ensayos geotécnicos y la profundidad del nivel freático. Normalmente según nuestra experiencia por edificaciones similares en la zona podemos prever que éste se encontrará entre la cota -2m y -1m bajo la rasante de nuestra parcela por lo que seguramente la cimentación se resuelva mediante una **losa de hormigón** armado del espesor suficiente que garantizará el cálculo o 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** con bovedilla de porexpan con rotura de puente térmico, de 33cm de canto 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 proyectan y se ejecutarán mediante el **Sistema SATE - Sistema de Aislamiento Térmico Exterior** que se crea en Europa Central como medida de protección contra el frío y como ahorro energético y que consiste en un conjunto de soluciones constructivas que aportan el necesario aislamiento de las viviendas por su cara exterior; mejorando la envolvente térmica de un edificio, eliminando todos los puentes térmicos de las fachadas (que, en caso contrario, producirían un enfriamiento de las paredes del edificio; posibilitando la aparición de condensaciones y humedades) y, en definitiva, proporcionando en toda la edificación una temperatura equilibrada.

Actualmente se utiliza también en zonas secas y/o cálidas como medida de protección contra el calor por lo que en la época de verano puede ser de gran utilidad.

Como aislamiento se utiliza principalmente poliestireno expandido, aunque también se puede utilizar el poliestireno extruido, lana de roca y placas de poliestireno expandido con grafito.

En consecuencia, este sistema SATE incorpora una protección anti-grietas y fisuras.

Finalmente, y como capa final del sistema se coloca un revestimiento decorativo que suele ser un revoco acrílico que ofrece una altísima capacidad de impermeabilización y que a su vez permite una alta transpiración del vapor de agua; por lo que se consigue que la fachada se ensucie poco y que sea más resistente a las inclemencias meteorológicas.

*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.*

*La utilización del Sistema SATE responde también al cumplimiento del Protocolo de Kyoto, reduciendo la contaminación acústica y de emisiones y contribuyen a una edificación más eficiente y sostenible, dando soluciones a reglamentos de certificaciones y eficiencias energéticas.*

Los **pretilos** de las terrazas tendrán el mismo revestimiento de las fachadas tipo **SATE**, garantizando no romper la línea de aislamiento que envuelve el edificio como marcan los

criterios *PassivHaus*, así como mantener la imagen general del edificio. Los pretilos alojarán la fijación de las barandillas de las terrazas que irán a juego con la carpintería exterior.

### Cubiertas

La **cubierta** del edificio es una cubierta transitable para uso y disfrute exclusivo de algunas de las viviendas de segunda planta con una zona dedicada a instalaciones generales para todo el edificio, que se resuelve mediante una **cubierta invertida con aislamiento térmico y acabado embaldosado cerámico**.

### TABIQUERIA

La **tabiquería interior** y de distribución de la **vivienda** se realizará con tabiques tipo Pladur o similar, de placas de yeso con aislamiento de lana mineral de (15+46+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+46+15+0,6+46+15+15).

La tabiquería que **separa las viviendas de las zonas comunes** se construirán mediante un muro de gero con yeso pintado al que por el interior de las viviendas se le trasdosa un sistema tipo Pladur o similar que incorpora aislamiento.

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

Los **núcleos de escaleras y huecos de ascensores** se resolverán mediante ladrillo tipo gero más yeso.

### CARPINTERIAS EXTERIORES

Las **carpinterías exteriores** serán de aluminio, acabado lacado ambiente marino a elegir por la Dirección Facultativa y con **rotura de puente térmico**, perfilería con premarcos de acero galvanizado 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). En viviendas de planta baja dispondrán de **cierres de seguridad**.

Se las dotará de un **sistema de microventilación** y la vidriería estará compuesta por **doble acristalamiento tipo Climalit** con cámara de entre 12 y 15 mm, con vidrio interior Planitherm o similar. Los distintos espesores y transmitancias serán los requeridos por el CTE – Código Técnico de la Edificación.

Las **contraventanas** serán de lamas de aluminio extrusionado y su color será el mismo o similar al de las carpinterías exteriores.

*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** macizas, con acabado lacado en color blanco. En cocinas y comedor serán acristaladas para un mejor flujo de luz entre estancias.

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.

Hojas **correderas o abatibles**, según plano. En su caso, **herrajes** cromados.

### SOLADOS

Se colocará **gres porcelánico rectificado 60x60** en todas las estancias de las viviendas. En las zonas de terrazas exteriores este pavimento porcelánico rectificado será, además, **antideslizante**.

Los **rodapiés** en las estancias (no húmedas) de las viviendas será de DM lacado en color blanco como continuación de la carpintería interior. Y los rodapiés de las zonas húmedas (cocina, baños y terrazas) serán de gres porcelánico rectificado.

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

Las zonas pavimentadas del exterior pertenecientes a la urbanización del complejo residencial se revestirán con **baldosas de hormigón coloreadas y césped**.

Las soleras del sótano estarán **fratasadas con hormigón pulido** (excepto en cuartos trasteros que será sin pulir) y señalizadas adecuadamente para uso de aparcamiento.

### 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 y aseos las paredes se alicatarán con **baldosas de pasta blanca rectificadas** y en el caso de las cocinas se alicatarán los frentes de la encimera de trabajo, dejando el resto de la cocina con pintura plástica.

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

En el garaje y en los cuartos trasteros, **pintura plástica**.

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

Los **techos** interiores serán de pladur.

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 catálogo de modelos que ofrecerá la promotora en su momento. En todo caso, los diseños incluirán un completo juego de armarios altos y bajos con base de DM hidrófugo de última generación y revestimiento laminado, resistente al rayado y de fácil limpieza.

La **encimera**, de material porcelánico (MASSTECH) 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.

Los **electrodomésticos**, de primera marca, incluirán: campana en acero inoxidable e integrada en el mobiliario, placa vitrocerámica de 4 zonas, columna para horno eléctrico programable y microondas en acero, lavavajillas, lavadora y frigorífico tipo combi integrados

### Aparatos Sanitarios y Equipamiento de Baños

Los **sanitarios**, en color blanco, de **porcelana vitrificada** y altas prestaciones, llevarán grifería monomando cromada con cartuchos cerámicos y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador en grifos e inodoros con doble descarga.

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

En el baño y aseo el lavabo se entregará sobre mueble.

## 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 al **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**.

En las **zonas comunes y garajes** la iluminación disfrutará de lámparas de **bajo consumo** con doble regulación **automática** mediante detección y programador temporal.

La iluminación exterior se encontrará equipada con protectores de contaminación lumínica.

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.

La **terracea principal** presentará una toma de corriente y luminarias murales para una completa iluminación del ambiente exterior.

**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. Fibra óptica y Coaxial en salón y dormitorio principal)

Toma de televisión en **terrazza principal**.

**Videoportero** a color 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 termo eléctrico individual con aporte renovable por solar térmica.

*Calificación Energética mínima Clase B.*

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

#### TRASTEROS, PLAZAS DE APARCAMIENTO Y CUARTOS COMUNES Y DE INSTALACIONES

El edificio cuenta con una planta de sótano (semisótano) con ventilación natural destinada a cuartos de instalaciones, trasteros y amplias plazas de aparcamiento para los vehículos de las viviendas.

Dispondrá además de zona destinada al **aparcamiento de bicicletas**.

Previsión de Recarga de **Vehículos Eléctricos** en el aparcamiento según RBT.

La puerta de entrada al garaje será automática, dotada de temporizador y mando a distancia e incluirá detector de seguridad de paso de vehículos y personas mediante célula fotoeléctrica.

*Equipamiento según las normas de seguridad vigentes en cada momento e instalación completa de prevención de incendios, incluyendo central eléctrica de detección y detectores individuales de humos en garaje, bocas de incendio equipadas, extintores y puertas cortafuegos.*

#### 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 desde planta de semisótano y a ésta mediante llave o código.

#### ZONAS COMUNES Y DE RECREO

**Cerramiento exterior** de la urbanización con muro perimetral de piedra propia de la zona, de 1,20 m. de altura y vallado con cerramiento metálico de diseño (acero corten).

Puertas de **acceso peatonales**, que dirigen por paseo perimetral hacia los portales de acceso a las viviendas o hacia la zona de recreo.

**Acceso a garaje** desde la calle Camí L, Atall por camino particular hacia la parte lateral posterior del edificio

Espacio comunitario con **zonas ajardinadas** y con césped y arbolado natural.

Iluminación e instalación de sistema de riego.

La urbanización disfrutará también de **piscina** con zona de playa y **ducha exterior** de refresco así como de una **pista de pádel** reglamentaria.

Zonas de acceso a viviendas a través de portales comunitarios y escaleras 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) que representa, desde su aprobación y obligada aplicación, una mejora sustancial de la calidad de los edificios de nueva construcción.*

*Control de calidad de estructura y estanqueidad de cubiertas, en Proyecto y en Ejecución de Obra, por Organismo de Control Técnico homologado.*

*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**