

Memoria de Calidades

MEMORIA DE CALIDADES

1. ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

- La cimentación se ejecutará mediante muros perimetrales de hormigón de contención y se adecuará a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar y conforme a normativa vigente y Código técnico de la Edificación. Verificación por Organismo de Control Técnico y laboratorio homologado.
- La estructura se realizará mediante forjados y pilares de hormigón armado.
- Cuando los forjados de vivienda se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico, eliminando los puentes térmicos.

2. CUBIERTAS

- Todas las cubiertas estarán protegidas con aislamiento térmico y acústico, así como impermeabilizada, garantizando el confort de las viviendas y reduciendo el consumo energético del edificio.
- La cubierta del edificio general irá acabada en grava. Será no transitable de uso exclusivo para el personal de mantenimiento.

3. AISLAMIENTOS

- Aislamiento de fachadas mediante poliuretano proyectado o mediante planchas de EPS (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE)), según el caso, y lana mineral en trasdosados.

4. PINTURAS

- Todas las viviendas irán pintadas con acabado liso en techos y en paramentos verticales.

5. FACHADA Y TABIQUERÍA

- Fachada:** Las fachadas podrán realizarse mediante un Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) que se instalará sobre el cerramiento de base cerámica con un acabado de enfoscado de mortero hidrófugo, o bien de exterior a interior con un mortero monocapa, sobre ladrillo cerámico o directamente con ladrillo cara vista, según el caso, y aislamiento térmico-acústico en su cara interior. Ambos casos contarán con un trasdosado con placa de yeso laminado o con tabique prefabricado de yeso de alta densidad y aislamiento interior de lana mineral.

- Divisiones entre viviendas:** Se realiza con ladrillo cerámico, trasdosado a ambas caras con placa de yeso o tabique prefabricado de yeso de alta densidad y aislamiento interior de lana mineral, garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

- Divisiones entre viviendas y zonas comunes:** Se realiza con ladrillo cerámico guarnecido con yeso y/o trasdosado con placa de yeso a la zona común, y trasdosado con placa de yeso o tabique prefabricado de yeso de alta densidad, y aislamiento interior de lana mineral en la cara de la vivienda, garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas y zonas comunes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

- Particiones en cada vivienda:** Las particiones interiores, se ejecutan con tabiquería de placa de yeso laminado o tabique prefabricado de yeso de alta densidad, sobre bandas elásticas, para evitar transmisiones de ruido y evitar microfisuras por dilataciones del material.

- Falsos techos** de placas de yeso laminado o escayola lisa en zona de cocina, baños, pasillo distribuidor y terrazas exteriores, siendo resistente al agua en la zona de cocina, baños y exteriores.

6. SOLADOS Y ALICATADOS

- En general, los suelos de las viviendas serán de gres porcelánico o tarima laminada flotante en color preferentemente claro, en compuesto de resinas estratificadas (similar a un haya vaporizada o roble). Rodapié lacado en blanco.
- Las cocinas y los baños de las viviendas de estarán revestidas con baldosa porcelánica en formato grande.
- Los baños se solarán con gres porcelánico en formato grande, con dimensiones aproximadas de 45 x 45cm, y alicatado con azulejo porcelánico en formato grande con dimensiones aproximadas de 25 x 75cm.
- Los solados de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico específico para exteriores.
- En zonas comunes del portal se colocará gres porcelánico gran formato en planta baja, el peldañoado de la escalera se ejecutarán con baldosa de piedra artificial. Los rellanos de escalera y resto de zonas comunes interiores se solarán con gres porcelánico.
- En cuartos de instalaciones y trasteros, las piezas serán de gres u hormigón pulido.
- El garaje se ejecutará con un pavimento continuo en hormigón pulido color gris.

7. CARPINTERÍA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada, acabado lacado y con cerradura de seguridad. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica.
- Las puertas de paso de la vivienda serán lisas lacadas con entrecalles, hojas abatibles y/o correderas según planos.
- Las hojas de armarios serán lisas lacadas con entrecalles, hojas ciegas abatibles/correderas según planos.

8. CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior estará compuesta de ventanas y puertas de aluminio o PVC , con rotura de puente térmico, según diseño proyecto con acristalamiento de vidrios bajo - emisivos favoreciendo el aislamiento térmico, evitando condensaciones y mejorando el confort y la sensación térmica en el interior la vivienda, generando importantes ahorros energéticos.
- Las ventanas dispondrán de al menos una hoja oscilo batiente, y las puertas de salida a terraza dispondrán de apertura batiente o corredera.

- Las persianas de lamas de aluminio irán incorporadas a la carpintería.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio extrusionado. Color a juego de la carpintería exterior.

9. ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos.
- Instalación de video por tero elec trónico de acceso al edificio y teléfono standard con monitor en cada una de las viviendas.
- En las terrazas se instalará toma de corriente estanca para usos varios y uno o varios puntos de luz, según sus dimensiones.
- Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.
- Los mecanismos eléctricos serán de primeras calidades, estancos en terrazas y zonas exteriores.

10. COCINAS

- Incluye amueblamiento de las estancias de cocina y electrodomésticos, campana extractora, horno y placa vitrocerámica.

11. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Tuberías de distribución de agua en polietileno y bajantes sanitarias de PVC insonorizadas.
- Aparatos sanitarios de diseño en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua.
- Se incluye mueble de baño y espejo.
- Bañera esmaltada con fondo antideslizante y plato de ducha extraplano de resina antideslizante de gran formato adaptado al hueco para mayor aprovechamiento y uso de la ducha.
- Grifería cromada monomando en lavabo. Columna termostática en duchas y grifería termostática en bañeras.

12. ZONAS COMUNES

- Instalación de lámparas LED de bajo consumo que aseguran el confort lumínico y permiten un gran ahorro de energía eléctrica. Se instalará un sistema de detectores de presencia con temporizador para control de iluminación en por tal, vestíbulos de planta y escalera.
- Ascensor de última tecnología y seguridad con puertas telescópicas automáticas, y acceso desde el garaje a todas las plantas de las viviendas según normativa y dotados de alarma y ser vicio de telefonía.
- Puerta exterior de garaje motorizada, dotada de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y mando a distancia.
- Los garajes dispondrán de una preinstalación de carga eléctrica de vehículos según CTE.

13. CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

- Instalación aerotermia como sistema de producción de Climatización (calor/friío) mediante suelo radiante refrescante y Agua Caliente Sanitaria (ACS).
- La aerotermia es un sistema de producción renovable que permite obtener una gran parte de la demanda energética del edificio mediante energía extraída del aire exterior y cedida al interior a través de una bomba de calor, que aprovecha una fuente de energía limpia que no produce combustión localmente y no quema ni emite humos, lo que reduce las emisiones de CO₂ a la atmósfera.
- Las viviendas dispondrán de calefacción por suelo radiante. Cada vivienda podrá programar el uso, los horarios de encendido y apagado y la temperatura deseada de la calefacción de forma individual, mediante termostatos programables digitales. Completando el sistema, y si fuese necesario, se colocará una instalación fotovoltaica que dará cobertura a una parte del consumo eléctrico de la bomba de calor aerotérmica, incrementando la eficiencia del sistema, proporcionando ahorros energéticos a los usuarios..
- Incluye una preinstalación de fancoil en pared conectado al sistema de aerotermia ubicado en salón para apoyo de la climatización.

14. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN DE VIVIENDAS

- El edificio dispondrá de sistema de ventilación que asegura la calidad del aire en el interior de la vivienda mediante la extracción del aire viciado en las estancias húmedas (cocina y baños) y que simultáneamente asegura la insuflación de aire nuevo en las estancias secas (salones y dormitorios).
- Las carpinterías exteriores en salón y dormitorios dispondrán de toma de admisión (microventilación) de aire exterior, bocas de extracción por baños y cocina, con paso del aire por aireadores en la parte superior de las puertas o similar.