

Promoción de viviendas en San Vicente de la Barquera

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

Cimentación mediante zapatas de hormigón armado bajo pilares centrales y muros perimetrales de contención, bajo solera se colocará grava drenante en el interior del solar, con tubos de drenaje, lámina anticapilaridad y geotextil. En todo caso ésta se ajustará a las condiciones geotécnicas del solar y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según CTE SE y HS.

ESTRUCTURA

Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas de hormigón y bovedillas de hormigón, canto 25+5 cm, pilares de hormigón armado “*in-situ*”, núcleos de ascensores realizados con pantallas de hormigón armado. Se utilizarán losas inclinadas de hormigón armado en la formación de cubierta y escaleras.

CUBIERTA

Se proyecta una cubierta inclinada terminada impermeabilizada con doble lámina asfáltica que altera una estructura de planos horizontales e inclinados con la formación de pendiente con tabiquillos y placas prefabricadas de hormigón armado.

El aislamiento en cubierta inclinada obedece al estudio de ingeniería cumpliendo así la exigencia del CTE, polietileno extruido de alta densidad XPS de 10 cm, en una sola capa en toda su superficie exterior del forjado en tramos inclinados.

Este aislamiento se completará con lana de roca de 50 mm de espesor en el interior de los falsos techos del conjunto, en todas las viviendas.

Como remate de cubierta se empleará teja cerámico curva mixta en color rojo.

FACHADAS

En La fachada se alternarán materiales cerámicos, con cerramientos tratados con el sistema SATE, aplicado sobre fábrica de ladrillo, rematado con mortero acrílico consiguiendo así un edificio en su conjunto estilizado y a la vez sobrio, donde resaltan los amplios huecos de carpinterías y el retranqueo originado por los cerramientos de las terrazas.

Se combinan materiales metálicos con vidrio, marcando así la modernidad de las terrazas con líneas rectas y lisas.

AISLAMIENTOS

Aislamiento termo-acústico en todas las cámaras de los cerramientos de fachadas con un espesor total de 120 mm para dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (CTE). Especial tratamiento en todos los puentes térmicos existentes en el edificio, con diferentes soluciones constructivas.

TABIQUERÍA INTERIOR

La separación entre viviendas se realizará mediante tabique cerámico megabrick Triple Acústico de 7 cm de espesor, trasdosado a dos caras mediante una placa de cartón yeso con un espesor de 15 mm formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado y con alma de lana mineral de 50 mm.

Al interior de las viviendas se realizarán tabiques múltiples autoportantes realizados con montantes separados 400 mm y canales de perfiles de chapa de acero galvanizado de 46 mm y 70 mm atornillado por cada lado con una placa de cartón yeso de 15 mm de espesor y en el interior lana mineral en un espesor de 50 mm totalmente terminado.

En zonas húmedas como son las cocinas y baños, se emplearán placas hidrofugadas, totalmente afinadas y terminadas, listas para imprimir, alicatar o pintar.

CARPINTERÍA EXTERIOR

En todas las fachadas, la carpintería exterior será de PVC en color gris grafito dando cumplimiento al CTE buscando la máxima eficacia energética, con apertura oscilobatiente en ventanas y rotura de puente térmico, el sistema de apertura en balconeras de salones será corredera.

Tendrá patente internacional homologada por la A.I.T.M. con la máxima calificación clase 4 (MAX.), E1500 (EXCEPCIONAL) y clase C5 (MAX), con cajón de persiana monoblock de PVC con aislamiento térmico, clase A2.

Se pondrán persianas en todas las ventanas, que serán de lamas de aluminio lacado en color gris grafito inyectadas de espuma de poliuretano con cajones aislados. Estas se colocarán con el objeto de mejorar la calificación energética de la envolvente del edificio.

Los acristalamientos serán dobles, tipo 4+4/12/3+3 y 4/16/4 bajo emisivo sin gas argón, en función de su ubicación, dando cumplimiento al DB SUA y al DB HE. Aireadores autorregulados integrados para ventilación hidroregulada

Consiguiéndose de esta forma un importante ahorro energético para el usuario.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a la vivienda blindada con cerradura de seguridad. Puertas interiores lisas con manilla y herrajes cromados y lacadas en blanco en tablero DM que dispondrán de cerrojo al interior de los baños y en los dormitorios.

Armarios empotrados en todos los dormitorios.

Los armarios contarán con maletero, barra de colgar y cajonera inferior.

PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS y SOLADOS

Los solados de las viviendas serán mediante suelo porcelánico o madera laminada ambos de gama media a decidir por la dirección facultativa

Se colocará en todas las viviendas una lámina anti-impacto.

Cuartos húmedos: Pavimentos cerámicos de gres PORCELÁNICO en masa que irá en consonancia con los revestimientos de los paramentos verticales alicatados.

En el portal, escaleras, descansillos y zonas comunes de acceso a las viviendas se emplearán pavimentos cerámicos con revestimientos de materiales de diseño y acero.

FALSOS TECHOS

En el interior de las viviendas, se realizarán falsos techos de placa de cartón-yeso de 13 mm de espesor con estructura metálica para su sustentación, característica esta que realza aún más la calidad de la instalación proyectada en cuanto a aislamiento térmico y acústico.

Sobre el falso techo se colocará sobre un aislamiento acústico de LANA DE ROCA de 50 mm de espesor.

PINTURA

Pintura plástica lisa lavable en blanco o blanco roto, en techos y paramentos verticales que no vayan con revestimientos cerámicos.

INSTALACIÓN DE COCINA

Cocina amueblada con muebles altos y bajos dotada con los siguientes electrodomésticos:

- Encimera de granito nacional en 2 cm de espesor o encimera de cuarzo tipo Compac del grupo I.

- Fregadero de un seno en acero inoxidable cuadrado, bajo encimera con grifería monomando de roca o similar.
- Campana extractora decorativa o integrada, posibilidad de grupo filtrante con salida individual de diámetro 125 mm.
- Placa de cocina de inducción.
- Honor eléctrico.

FONTANERÍA

Instalación de contador de agua fría para cada vivienda situados en portal y contadores de termias en el acceso del agua caliente a cada vivienda. En cocina: Toma de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.

APARATOS SANITARIOS

Los sanitarios serán loza blanca de primera calidad.

Los platos de ducha fabricados a medida para cada baño del tipo Compac o similar, fabricados con resina y cargas minerales.

GRIFERÍA

Tipo mono mando cromadas o en color negro de fabricante nacional de primera calidad.

Se instalará grifería termostática de ducha en uno de los baños, mueble de lavabo suspendido en baño principal.

Los sanitarios incorporan griferías monomando con dispositivos aireadores para reducir los consumos.

CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN

Sistema de calefacción mediante radiadores de agua caliente impulsada con máquinas de AEROTERMIA, funcionando en paralelo con contadores individuales térmicos

La producción de ACS también se realiza con el sistema de AEROTERMIA antes citado. Existirá un depósito de acumulación para ACS, un depósito de inercia de calefacción y contadores del consumo individualizado para cada vivienda. Se dispondrán placas solares en cubierta para apoyo en la producción de ACS.

Se dispondrá en cada vivienda de un sistema de ventilación mecánica, cumpliendo así con creces la exigencia del CTE-DB-HS 3 en el ámbito de la salubridad.

Esta instalación permitirá obtener en nuestro edificio una calificación energética A.

ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

Encendido mediante detectores de presencia en portal y en zonas comunes de acceso a las viviendas.

Iluminación de portal, mediante óculos de leds empotrados en el techo o tiras de leds empotradas en los paramentos verticales.

En baños, aseos y pasillos óculos de led empotrados en el falso techo.

En áreas de cocina Downlight de led empotrados en el falso techo con posibilidad de combinarlo con óculos led.

Mecanismos eléctricos de primera calidad en toda la vivienda.

ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

El alumbrado de emergencia previsto garantizará la seguridad de las personas que evacuen el edificio y se dispondrá en base a lo establecido por el DB SI.

La instalación de este alumbrado será fija y estará provista de fuentes propias de energía.

TELECOMUNICACIONES

Instalación recogida en el proyecto específico según la reglamentación vigente, la cual contempla todas las necesidades en materia de telecomunicaciones.

Se dispondrán tomas de televisión, datos y teléfono en cada estancia, excepto en baños.

Instalación de fibra óptica hasta el armario de telecomunicaciones donde se ubicará el router del operador a elegir.

OTROS

Videoportero manos libres con pantalla a color y sistema de control wifi.

Amaestramiento de llaves de las puertas de entrada a las viviendas con las de portal y garaje.

Ascensor eléctrico monofásico sin cuarto de máquinas con una velocidad de 1 m/seg y control de frecuencia variable con una cabina de 1,40 x 1,60 m para un máximo de 6 a 8 personas. Cabina con espejo y paredes laminadas decorativas, placa botonera y manilla en acero inoxidable y piso combinado con los descansillos de las plantas. Puertas telescópicas y automáticas.

Grifo para riego en la terraza principal.

GARAJE

El garaje contará con instalación de extracción mecánica de extracción de aire, instalación de protección contra incendios y con alumbrado de emergencia.

Los paramentos verticales perimetrales se realizarán en hormigón visto y cerramientos de bloque de hormigón gris acabados con mortero de yeso y pintura plástica lisa.

Solera de hormigón pulido con acabado slurry. Techos se terminarán con un enlucido de yeso para su posterior pintado

Se dispondrá una preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en base a lo dispuesto en la normativa en vigor.

Los trasteros dispuestos en las plantas de garaje se cerrarán con bloque de hormigón gris, enfoscados con mortero de cemento para su posterior pintura y dispondrán de un punto de luz temporizado o de presencia.

Tanto los trasteros como pasillos, elementos comunes del garaje y elementos de evacuación del garaje contarán con solados cerámicos.

Las escaleras de evacuación se realizarán con los mismos acabados empleados en el portal del conjunto con tratamiento antideslizante.

NOTA

La presente memoria de calidades tiene carácter orientativo. Durante el desarrollo del proyecto y la ejecución de la obra, la propiedad y la dirección facultativa podrán introducir las modificaciones que consideren necesarias por motivos técnicos, de suministro, normativa o diseño, siempre garantizando un nivel de calidad equivalente o superior al descrito. Las marcas y modelos mencionados podrán ser sustituidos por otros de prestaciones similares. Las imágenes, descripciones o especificaciones contenidas en esta memoria no constituyen un documento contractual cerrado y pueden ser ajustadas en función del proyecto definitivo y de la disponibilidad de materiales.