

INDICE DE CONTENIDOS

CONSTRUCCION

1. ESTRUCTURAS.
2. CUBIERTAS.
3. PAVIMENTOS.
4. FACHADA, TABIQUERIAS Y FALSOS TECHOS.
5. REVESTIMIENTOS INTERIORES.
6. CARPINTERIAS INTERIOR.
7. CARPINTERIA EXTERIOR.
8. COCINAS.
9. BAÑOS.

INSTALACIONES

10. INSTALACION ELECTRICA.
11. CLIMATIZACION.
12. AGUA CALIENTE SANITARIA.
13. VENTILACION DE LA VIVIENDA.
14. GARAJE.
15. ZONAS COMUNES.

1. ESTRUCTURA.

Sistema estructural compuesto por:

- Cimentación: zapatas independientes y vigas centradoras.
- Pilares: hormigón armado.
- Forjados: unidireccionales, con viguetas de hormigón in situ y bovedillas de hormigón.
- Escaleras de hormigón visto.

2. CUBIERTAS.

El sistema constructivo utilizado para las cubiertas del edificio será invertido con una impermeabilización bicapa de lámina de betún modificado con elastómeros y aislamiento térmico será un XPS de 80 mm de espesor.

En cubiertas transitables como en las terrazas de los áticos (planta 5) se rematarán con pavimento de baldosa cerámicas de color cemento de 60 x 60 cm con acabado antideslizante, con pendiente adecuada para evacuación de aguas.

La cubierta (planta 6) se finalizarán con de gravas de canto redondeado. Está cubierta no tendrá acceso desde la escalera de las viviendas; se dispondrá una escalera "de gato" únicamente para tareas de mantenimiento. Donde sea necesario se instalará mesa de apoyo de las instalaciones de cubierta a base de piezas de losa alveolar.

3. PAVIMENTOS.

Viviendas y zonas comunes interiores

El pavimento de las viviendas y de los pasillos de las zonas comunes será de laminas SPC (Solid Polymer Composite), Materia decor modelo Betulla natural (tipo roble natural)

Previamente a su colocación, se ejecutará una capa de mortero autonivelante para regularización del soporte.

El pavimento se dispondrá de forma flotante, interponiendo lámina anti impactó para mejora del aislamiento acústico a ruido de impacto, tipo Impactodan de Danosa o equivalente, quedando el conjunto desolidarizado del forjado.

MEMORIA DE CALIDADES PARA VIVIENDAS EN ALMAZORA; 2 EDIFICIOS DE 34 VIVIENDAS.

Rodapiés

En toda la vivienda y pasillos distribuidores de las diferentes plantas se colocarán rodapiés vinílicos en color blanco.

Escalera

Los peldaños de la escalera común serán de hormigón.

Zaguán

Pavimento de zaguanes será de baldosa porcelánico rectificado de color cemento de 60 x 60 cm.

Garaje

El pavimento del garaje será de hormigón fratasado mecánicamente.

Las plazas de aparcamiento se señalizarán mediante pintura específica para pavimentos, en color según proyecto.

Viales, aceras y accesos

Los viales de acceso y rodadura de vehículos serán de asfalto y delimitados con pintura de señalización.

Las aceras y viales de acceso desde la calle a los zaguanes serán en cerámica antideslizante.

Parque infantil y jardín.

Las zonas de juego tendrán losetas de caucho alrededor de la zona de juego y el resto del jardín será de césped artificial.

Piscina

El suelo alrededor de la piscina será en porcelánico antideslizante 60X60.

4. FACHADA, TABIQUERIA Y FALSOS TECHOS.

Fachada

La fachada se ejecutará mediante sistema termoacústico compuesto por panel base (termopanel), en la cara exterior se le aplicará un revestimiento continuo de mortero de cal y en el interior de la vivienda un trasdosado autoportantes de placa de yeso laminado sobre perfilaría metálica, con incorporación de aislamiento térmico-acústico en su interior.

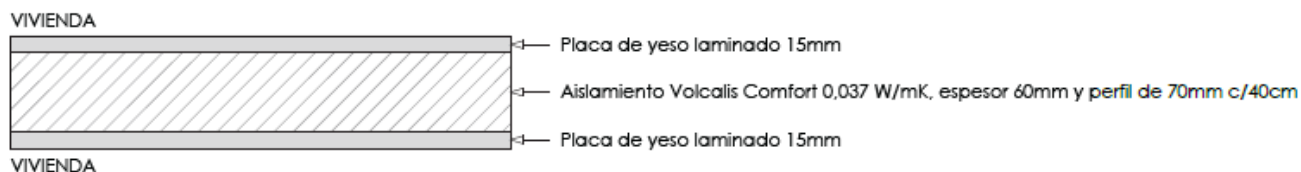
El conjunto cumplirá las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de aislamiento térmico, acústico y eficiencia energética.



Tabiquería interior de vivienda

MEMORIA DE CALIDADES PARA VIVIENDAS EN ALMAZORA; 2 EDIFICIOS DE 34 VIVIENDAS.

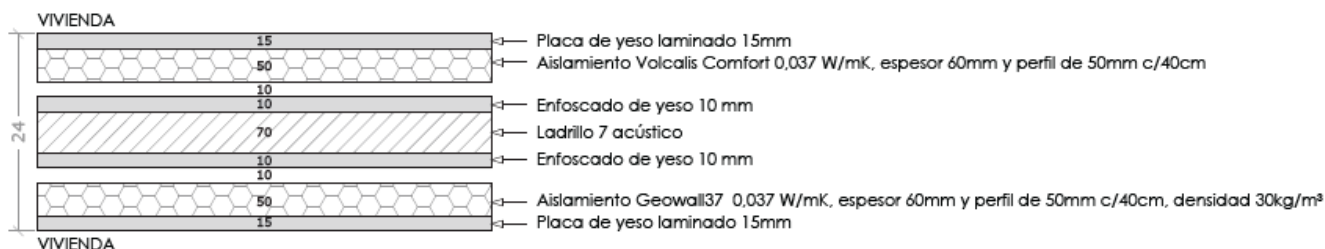
La tabiquería interior de las viviendas se ejecutará con sistema de placa de yeso laminado sobre perfilaría metálica, con incorporación de aislamiento acústico en su interior.



Separación entre viviendas

Las separaciones entre viviendas se realizarán mediante fábrica de ladrillo acústico de 7 cm de espesor, con trasdosados autoportantes de placa de yeso laminado a ambos lados, incorporando aislamiento térmico-acústico en su interior.

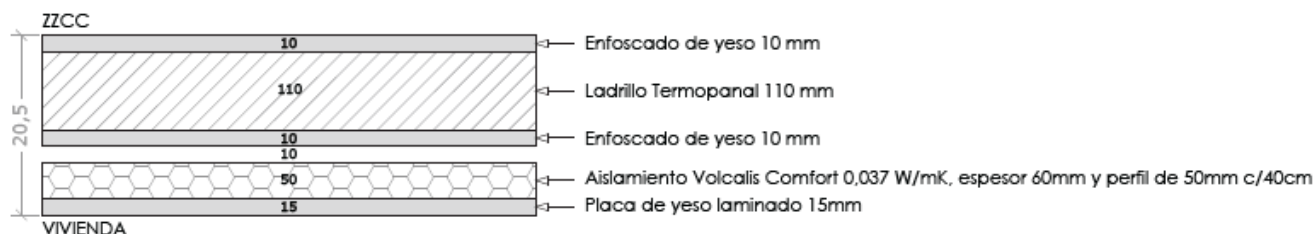
El conjunto constructivo cumplirá una resistencia al fuego EI-60, conforme a la normativa vigente.



Separación entre viviendas y zonas comunes

Las separaciones entre viviendas y zonas comunes se ejecutarán mediante sistema termoacústico compuesto por panel base (termopanel), acabado de yeso hacia la zona común y trasdosado de placa de yeso laminado con aislamiento hacia el interior de la vivienda.

Para mayor detalle, se adjuntan planos y secciones específicas de tabiquería interior y de fachadas.



Falsos techos

Los techos de todas las estancias de la vivienda se ejecutarán mediante falso techo continuo de placa de yeso laminado de 13mm.

En las zonas húmedas se colocarán con material hidrófugo.

5. REVESTIMIENTOS INTERIORES.

Alicatados:

Baños.

En los baños en los paramentos de la ducha y lavabo se ejecutará con alicatado formato 30 x 60 cm de la serie Ziro de Navarti o equivalente.

Zaguán

En el zaguán se ejecutará un zócalo de 120cm de altura con alicatado formato 60x60 cm (idem pavimento).

Pintura.

Las paredes que no vayan revestidas con material cerámico serán lisas e irán pintadas en blanco RAL 9010

6. CARPINTERIA INTERIOR.

Puerta de acceso.

La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, la cara interior será a juego con la carpintería interior, con doble chapa de acero y mirilla gran angular.

Puertas de paso.

- La carpintería interior será de MDF en color blanco, con tapajuntas encolados.
- Las hojas de las puertas serán lisas de hoja de 82cm de ancho y 203cm de alto y canto de PVC e irán con topes. Las manecillas de las puertas serán en acabado cromado.
- Los tapajuntas serán del mismo acabado que las puertas.
- Las puertas de los baños llevarán condena del mismo modelo que las manecillas.

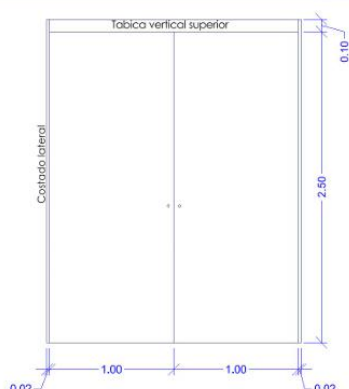
Armarios

Armarios modulares serán con puertas practicables y acabado exterior lacado en blanco. El interior estará revestido y contará con balda maletero y barra para colgar. Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados.

Se colocará costado lateral y tabica superior e inferior en los armarios para generar estética de "empotrado"

MEMORIA DE CALIDADES PARA VIVIENDAS EN ALMAZORA; 2 EDIFICIOS DE 34 VIVIENDAS.

ESQUEMA DE ARMARIO



7. CARPINTERIA EXTERIOR.

La carpintería exterior será de PVC (policloruro de vinilo), modelo A70 de cortizo o similar:

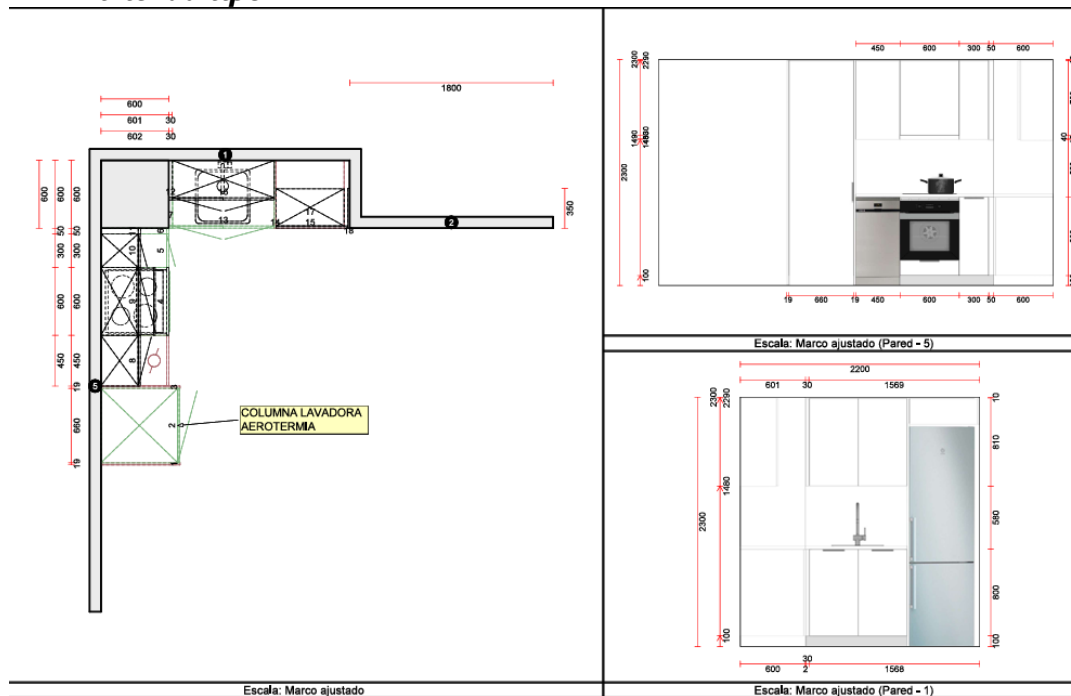
- Aperturas de ventana: Practicables abatibles y oscilobatientes.
- El acristalamiento será tipo "Climalit" con doble vidrio con cámara de aire, y características necesarias para contribuir al adecuado aislamiento térmico y acústico según el CTE.
- Vidrios: Doble acristalamiento con cámara de aire y vidrio exterior con control solar "4 estaciones", aplicado en toda la carpintería exterior 6/16/3+3, salvo en puertas, ventanas con longitud hasta el suelo y ventanas adyacentes puertas de paso de vidrio, las cuales llevaran un vidrio laminado a ambas caras 4+4/14/3+3
- Persianas: enrollables de mismo material que la carpintería con aislamiento inyectado, permitiendo un oscurecimiento total en dormitorios, del mismo RAL que las carpinterías.

Los vierteaguas de fachadas deben ser de hormigón polímero o granito. A nivel cromático quedará definido en el proyecto dependiendo este del diseño y composición de la fachada.

8. COCINAS.

La cocina tendrá la composición que hay en el esquema de la imagen que viene a continuación:

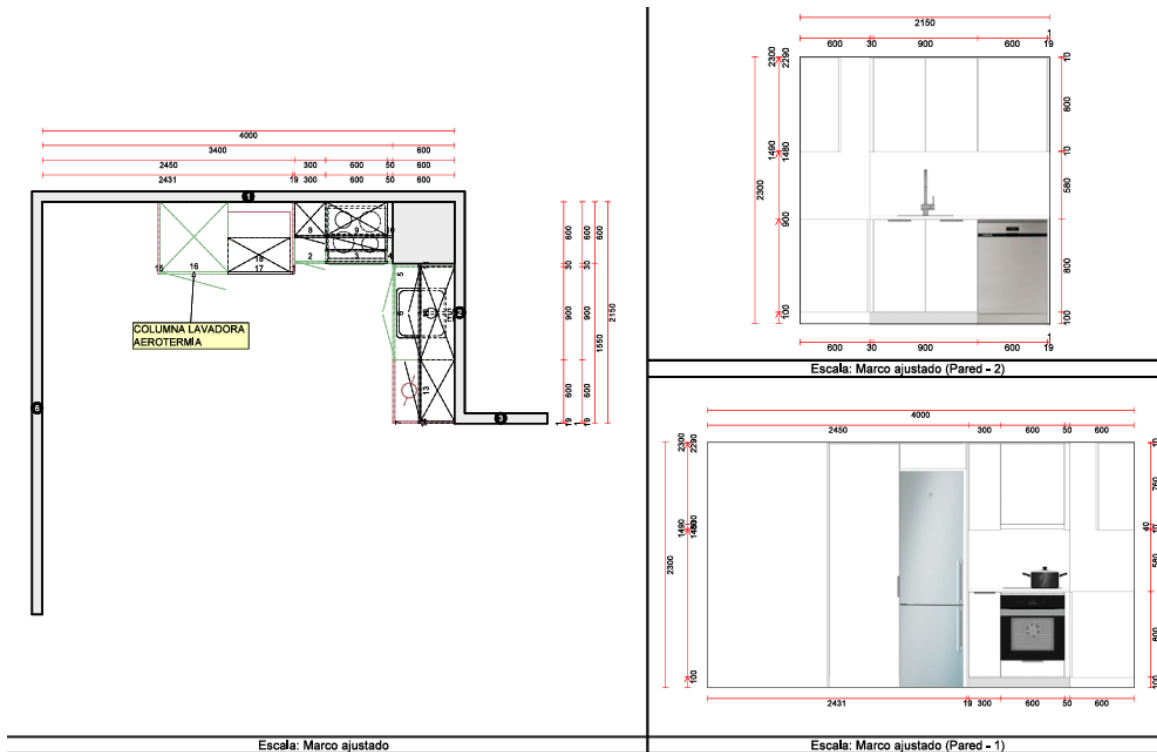
Vivienda tipo A



La imagen es una figuración de volumen, pero no determina los coles y materiales de acabado que se describen con detalle más adelante en este capítulo.

MEMORIA DE CALIDADES PARA VIVIENDAS EN ALMAZORA; 2 EDIFICIOS DE 34 VIVIENDAS.

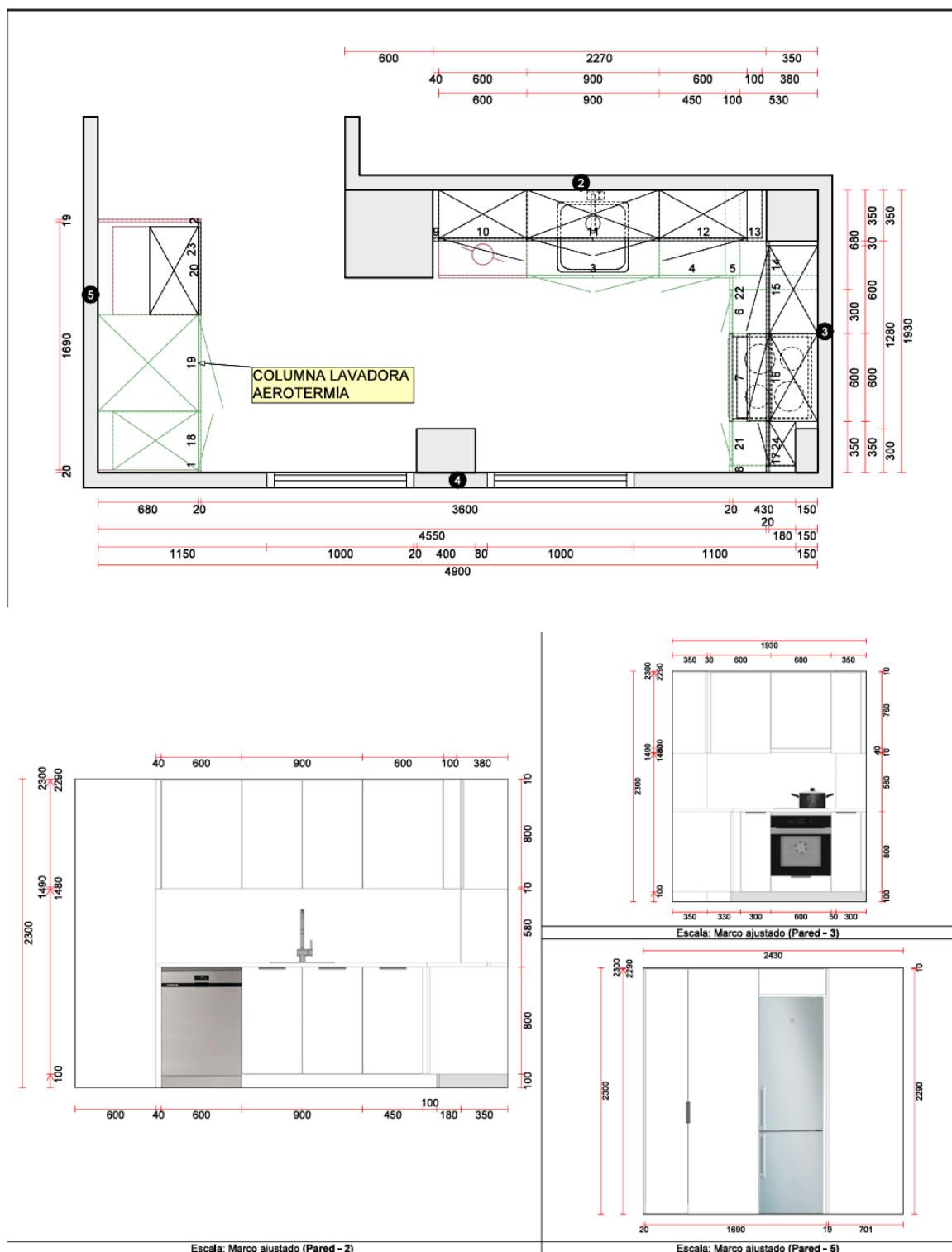
Vivienda tipo B y C



La imagen es una figuración de volumen, pero no determina los coles y materiales de acabado que se describen con detalle más adelante en este capítulo.

MEMORIA DE CALIDADES PARA VIVIENDAS EN ALMAZORA; 2 EDIFICIOS DE 34 VIVIENDAS.

Viviendas ático:



MEMORIA DE CALIDADES PARA VIVIENDAS EN ALMAZORA; 2 EDIFICIOS DE 34 VIVIENDAS.



La imagen es una figuración de volumen, pero no determina los colores y materiales de acabado que se describen con detalle más adelante en este capítulo.

DETALLE DE ACABADOS Y MATERIALES

Muebles altos en color roble y muebles bajos de gran capacidad con acabado lacado blanco.

La encimera y frente entre muebles altos y bajos serán de material porcelánico, con acabado en blanco marmoleado. El copete será del mismo material de la encimera y subirá hasta los muebles altos.

Se instalará un fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua. El equipamiento incluido en la cocina será:

- Placa de inducción: de 3 o 4 fuegos.
- Equipo extractor: integrado en muebles altos.
- Horno: integrado en módulo de muebles inferiores.

El módulo donde irá ubicado el futuro lavavajillas se realizará de dimensiones suficientes para que pueda ser panelable.

El módulo de frigorífico deberá ser de dimensiones suficientes para la futura instalación de frigorífico panelable.

El termo eléctrico y la lavadora irán dentro de un armario vertical del mismo material y color que los muebles bajos.

Las tomas del lavavajillas siempre estarán ubicadas en el espacio del fregadero. Cada uno de los aparatos contará con su propio desagüe y sus propias tomas con sus correspondientes llaves de corte.

Se dejarán al menos tres tomas eléctricas de servicio en la bancada, cumpliendo con las distancias del REBT.

MEMORIA DE CALIDADES PARA VIVIENDAS EN ALMAZORA; 2 EDIFICIOS DE 34 VIVIENDAS.

9. BAÑOS.

La configuración del baño será:

Plato de ducha de resina antideslizante textura Pizarra de 80x100 mínimo.

Las mamparas de ducha serán de cristal templado y se definirán en obra según dimensiones y posición del plato.

Columna de ducha cromada.

Inodoro blanco con tapa amortiguada

Accesorios mínimos de baño en cromado: toallero, dos perchas y portarrollos.



Plato de ducha de resina antideslizante textura Pizarra



Mampara de ducha cristal templado y transparente



Columna de ducha sin grifo cromado



Inodoro blanco con tapa amortiguada



Accesorios de baño en cromado toallero + perchas + portarrollos

El mueble de baño del baño principal se compondrá de:

Conjunto de mueble suspendido con tres cajones de 80cm de ancho

Lavamanos sencillo integrado en mueble.

Espejo con luz de 60 cm x 70 cm (ancho x alto).



Conjunto de mueble con tres cajones de 80cm de ancho



Lavamanos sencillo integrado en mueble.



Espejo de baño con luz 60x70cm

10. INSTALACION ELECTRICA.

Electricidad

La vivienda contará con un grado de electrificación elevado 9,2KW con tomas de corrientes mínimas cumpliendo con el REBT y puntos de red en dormitorios y salón.

Mecanismos

En los planos eléctricos vendrán definidos la posición de enchufes, interruptores y demás mecanismos, coordinada con la distribución del mobiliario. Se seguirán alturas estándar medidos a eje del mecanismo:

- Los enchufes de uso general a 25 cm del suelo.
- Los interruptores de uso general a 110 cm del suelo.
- En los dormitorios se colocarán enchufes dobles a ambos lados de donde irá la cama (medida de la cama según plano), alineados a las mesitas de noche, y a una altura de 50 cm desde el suelo. En la misma ubicación, y como mínimo en uno de los lados de la cama, se colocará un interruptor conmutado para controlar la luz general del dormitorio.
- En el baño habrá dos interruptores a la entrada, dentro del baño, uno para la luz general y otro para el espejo. Así mismo, se incorporará un enchufe de servicio cerca del lavabo.
- En el salón, se preverán enchufes múltiples en la zona de TV (tomas de antena y datos).
- El número y distribución de mecanismos responderá tanto a la normativa (REBT) como a la lógica del amueblamiento y uso cotidiano de la vivienda. Las cajas de registro y derivación eléctricas se ubicarán de tal manera que queden lo más discretas posibles, en esquinas, pegadas a paramentos verticales o cambios de sentido. Los mecanismos serán de la marca "Simon Electric", serie 270, color blanco o similares.

Televisión y telecomunicaciones

La recepción de señal de televisión se realizará mediante antena convencional.

Iluminación

La iluminación interior se ejecutará mediante luminarias LED de bajo consumo, empotradas o en superficie según proyecto.

Niveles de iluminación:

Salón-comedor: 200-300 lx

Cocina: 200-300 lx

Dormitorio: 200-250 lx

Baño: 150-200 lx. Adicionalmente en el baño se dejará un punto de luz en el espejo.

Salón-comedor-cocina-dormitorio: 300 lx

Temperatura de color:

General: 3000K

Baños: 4000K Se instalarán downlights empotrados de 7w para estancias secas, y de 12w para las húmedas, acorde a plano de proyecto de ejecución.

No se incluyen lámparas de decoración en salón-comedor ni en dormitorios.

Seguridad y control de accesos

La apertura de las puertas exteriores del residencial y de los zaguanes se realizará mediante portero automático.

11. CLIMATIZACION.

La vivienda cuenta con instalación completa de AIRE ACONDICIONADO mediante bomba de calor para satisfacer las necesidades tanto en invierno como en verano. Con este sistema se consigue que solo un equipo climatice la vivienda todo el año, ofreciendo una solución completa. El sistema cuenta además con TECNOLOGIA INVERTER.

Estos sistemas se componen de dos partes, una que se sitúa en el interior de la vivienda (falso techo) y otra exterior (cubierta del edificio) que es la que contiene el compresor y el condensador.

La impulsión de aire se realizará por conductos. Las habitaciones, comedor y salón llevarán rejillas de impulsión y de retorno en aluminio.

La instalación se completará con termostato digital programador con indicador de temperatura ambiente con función auto-on.

12. AGUA CALIENTE SANITARIA.

En cada vivienda se instalará un termo eléctrico de 100 litros, ubicado en la cocina.

El termo se colocará sobre la lavadora.

Se contempla la posibilidad opcional (no incluida en el presupuesto) de integrarlo en un mueble tipo columna junto con la lavadora, facilitando su encastre y mejora estética.

13. VENTILACION DE LA VIVIENDA.

Todas las viviendas contarán con sistema de ventilación mecánico: entrada natural y extracción mecánica mediante equipo de ventilación mecánica controlada (VMC) de simple flujo integrada. El grupo VMC, Ventilación Mecánica Controlada, es de bajo perfil y asegura la renovación permanente de aire en viviendas. Garantiza los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

La unidad se complementa con entradas de aire a través de rejillas situadas en las fachadas que aportan aire al plenum y se reparte por las rejillas situadas en el falso techo de las estancias secas (dormitorios y salón-comedor) y con bocas de extracción en las zonas húmedas (baños y cocina).

14. GARAJE.

El garaje se sitúa en planta baja, en la zona inferior del edificio, y será de carácter abierto

La ejecución del pavimento se realizará mediante una capa de zahorras debidamente extendidas y compactadas, sobre esta se ejecutará una solera de hormigón armado de 20 cm de espesor.

Las plazas de aparcamiento se señalizarán mediante pintura específica de señalización horizontal. Asimismo, se pintarán los carriles de circulación para la correcta ordenación del tráfico interior.

15. ZONAS COMUNES.

Las zonas comunes del residencial constan de:

Zona de piscina

Dos piscinas comunitarias, una de 3mx3m y 40cm de profundidad reservada para menores de 8 años y otra de 10mx4,5m para el resto de los vecinos. Solarium alrededor de la piscina con duchas

Zona de jardín y juegos infantiles

Zona de jardín con césped artificial y dos zonas de juegos infantiles con suelo de caucho amortiguado

Zona deportiva

Pista de padel de medidas reglamentarias.

Alrededor de la zona deportiva y en el jardín se cuenta con elementos de mobiliario exterior como bancos o mesas

Otros

Aparcamiento de bicicletas.

En planta baja y bajo los edificios se acondicionará un espacio cerrado para aparcamiento de bicicletas. La puerta de entrada a este espacio será por el pasillo exterior de acceso a los zaguanes.

Aseo comunitario

En interior del zaguán y accesible para los vecinos un aseo de cortesía.

Buzones

Todas las viviendas deben tener un buzón de laminado de madera que se integrará en el interior de las zonas comunes, concretamente en el zaguán.

Se dispondrán tantos buzones como viviendas hayan, además de un buzón adicional al servicio de la comunidad de propietarios.

Se dispondrán en bloque, cerca de la entrada al portal y tendrá que disponer de llave e identificación de la vivienda correspondiente.

