

# MEMORIA DE CALIDADES

Avda. Salvador Vilaseca, 1 (Salou)

Parcela E. Sector 05 Sud

4 bloques de 24 viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros

## Cimentación

La cimentación es superficial mediante zapatas aisladas según requerimientos geotécnicos. Con muros de contención de hormigón armado, encofrados a dos caras con tratamiento impermeabilizante y drenajes, según la normativa vigente y CTE.

## Estructura

La estructura vertical está formada por pilares de hormigón armado que apoyan sobre la cimentación.

La estructura horizontal se resuelve para todas las plantas, mediante forjados bidireccionales de 35 cm de espesor. Losas macizas de hormigón en balcones y terrazas.

## Cubierta

La cubierta consta de dos zonas, una transitable con acabado en gres y la otra no transitable con acabado en diez centímetros de grava, de uso exclusivo para el mantenimiento de las unidades exteriores de los equipos correspondientes a la instalación de Aerotermia y climatización.

La cubierta, con zonas transitables y no transitables, se constituye sobre el forjado bidireccional de la última planta, mediante una capa de formación pendientes de hormigón celular, doble lámina asfáltica con geotextil y 12cm de aislante térmico en dos capas de 6+6 de poliextruido protegido con geotextil para recibir la capa de acabado según corresponda.

## Fachadas

Fachadas diseñadas para atenuar el consumo energético de la vivienda será de obra vista de gres cerámico color claro combinado con piezas de gres extruido formato 80 x 40 cm , en algunos sectores de las fachadas.

Aislamiento térmico de poliuretano proyectado de poro cerrado de 6 cm., cámara de aire y tabique interior tipo LadríYeso de 8 cm espesor de doble celda

cerámica interior revestido con yeso por ambas caras para mejorar prestaciones térmicas y acústicas de la fachada.

Completoando el aislamiento, para minimizar los ruidos en el interior de las viviendas, se realizan soleras de mortero autonivelantes, mediante sistema Prosilence un producto ecológico con un alto grado de innovación tecnológica. Constituido por una mezcla de cemento, áridos, aditivos y material polimérico 100% reciclado que le confieren propiedades térmico-acústicas superiores a las del mortero convencional. Es un producto que aporta aislamiento acústico y térmico dando cumplimiento a lo especificado en el código técnico de edificación.

Barandillas de vidrio laminado butiral mate de espesor 6+6mm. con estructura de montantes como soportes de acero inoxidable sin pulir y pasamanos de 60x20mm con acabado pulido.

## **Carpintería exterior**

Realizada en aluminio con rotura de puente térmico, color negro mate, con doble vidrio y cámara de aire, tipo "climalit" o equivalente.

Persianas de aluminio motorizadas en todas las ventanas y balconeras de la vivienda del mismo color que las carpinterías. (según tipología). Cajones de persiana aislantes tipo túnel BlidBox o similar de poliestireno expandido de alta densidad, registrables desde el exterior, minimizando los puentes térmicos y acústicos.

Control de persianas con mando a distancia y wifi integrado en motores, permitiendo el domotizado de persianas mediante app del fabricante.

Todas las ventanas correderas, y las oscilobatientes / practicables cuentan con un sistema de microventilación para facilitar la renovación del aire de los cuartos húmedos, a través de un sistema de extracción mecánica.

Mediante este sistema de ventilación mecánica se renueva y mejorar la calidad del aire interior. El aire fresco entra desde el exterior a través de las carpinterías, (de activación voluntaria girando la manija 45º), propiciando la renovación del aire al proceder al accionamiento voluntario del sistema de extracción, individual para cada vivienda.

## **Tabiquería**

Con el fin de dotar a las viviendas de las máximas prestaciones se ha optado por ejecución de las paredes mediante sistema Lateroyeso®, constituido por ladrillos cerámicos de gran formato fabricados con revestimiento yeso en todas sus caras montados sobre bandas elásticas EEPS para desvincular de la estructura y evitar la transmisión acústica.

La separación entre viviendas con un conjunto constructivo de 23 cm de espesor compuesto por doble tabique 10+8cm que incluye lana roca de 40mm y densidad 70Kg/m3, todo ello para garantizar el máximo de acondicionamiento térmico y

acústico.

Las divisiones interiores de la vivienda se resuelven mediante sistema gran formato cerámico con un espesor de 8cm. El acabado final se realiza mediante enlucido a buena vista para recibir pintura.

Todas las divisiones se ejecutan conforme a las normas incluidas en el Código Técnico de Edificación optimizando el aislamiento acústico y térmico de cada vivienda.

Falso techo continuo de yeso laminado en todas las zonas de viviendas donde sea necesario por distribución de instalaciones (pasillos, baño principal y cocina). Falso techo registrable en baño secundario.

Techos y paredes enyesado a buena vista. Acabados con pintura plástica blanca.

## **Carpintería interior**

La puerta de acceso a la vivienda maciza, cortafuego EI30, lacada de color blanco, con cerradura seguridad 3 puntos, mirilla de gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.

Las puertas de paso interiores, semi-macizas de 35mm. de espesor, en toda la vivienda, lacadas en blanco, puertas vidrieras en cocinas y sala.

Puertas correderas en baños y en salón (Dependiendo de la tipología de vivienda)

Manillas y herrajes de puertas con acabado cromo mate.

## **Pavimentos y Alicatados**

Bajo el pavimento de acabado y para minimizar los ruidos en el interior de las viviendas se realiza una solera de 5cm de espesor incrementando así el aislamiento acústico a ruido aéreo y de impacto.

Todas las estancias excepto baño principal y secundario, serán de pavimento de Parquet laminado, sobre lámina de polietileno expandido para minimizar el ruido de impacto. (Aislamiento acústico entre viviendas).

En baños pavimento porcelánico rectificado 60x60 de TAU CERAMICA o similar y en cocinas pavimento porcelánico rectificado 60x60 de TAU CERAMICA o similar. (Dependiendo de la tipología de vivienda)

En balcones porcelánico 120x20 cm imitación madera.

Las paredes y suelos de los baños tanto principales como secundarios, irán revestidos con baldosa porcelánica rectificado de gran formato de la marca TAU, combinado con piezas gres decorativas simulando lamas de madera en pared de mueble baño y frente ducha.

## Cocinas

Cocinas, totalmente amuebladas, con muebles altos y bajos de gran capacidad, tiradores integrados y cajones con cierre silencioso amortiguado.

Encimera y frontal entre muebles, de compacto tipo "Silestone o similar", fregadero de acero inoxidable, con grifería monomando. Incluyendo campana extractora de humos, horno eléctrico y microondas de acero inoxidable en columna, encimera vitrocerámica de inducción de tres fuegos.

Iluminación en techo mediante Down-lights.

Falso techo continuo de yeso laminado. Acabado de paredes y techos con pintura plástica blanca.

## Baños

Los baños cuentan con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco.

Principal: Sanitarios de primeras marcas de color blanco con cisterna de doble descarga, plato de ducha de 160x70 cm color blanco, mampara doble hoja, mueble lavabo con dos senos, previsión para iluminación detrás del espejo y grifería Roca o similar

Secundario: Sanitarios de primeras marcas color blanco con cisterna de doble descarga, alicatado con pieza cerámica, plato de ducha 85x70 cm blanco con mampara, espejo iluminado mediante punto de luz en techo y tira led en plato de ducha, grifería Roca o similar.

Falso techo continuo de yeso laminado en baño suite, acabado con pintura plástica blanca y falso techo registrable en baño secundario.

## Climatización y ACS por Aerotermia

Se ha optado por la **instalación de aerotermia**, un sistema que incrementa un 400% el rendimiento respecto a las alternativas tradicionales.

Todas las viviendas están equipadas con equipos Aerotermia para producción de agua caliente.

La Aerotermia es una fuente de energía renovable que aprovecha la energía almacenada en forma de calor en el aire que nos rodea y que nos permite cubrir la demanda de calefacción o refrigeración y el agua caliente sanitaria en la vivienda. Este sistema conlleva a un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto.

La climatización frió/calor de la vivienda se realiza por conductos a través de los falsos techos, con rejillas de impulsión y retorno por plenum en cada una de las estancias. Dichas rejillas de impulsión, así como un difusor en falso techo cocina, son regulables en caudal de aire.

Cada vivienda dispondrá de un termostato programador en el distribuidor.

## **Fontanería y Saneamiento**

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno, la instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y para fregadero en cocinas.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

En el aseo se ubican tres llaves paso, la primera de ellas marcada en azul corresponde a la que permite el corte general del piso, las siguientes dos llaves en azul-agua fría y rojo-agua caliente corresponden al corte individual del agua solo en aseo, al igual que sucede en las dos de baño y cocina, lo que le permite un corte de suministro puntual sin desabastecer el resto de la vivienda.

## **Telecomunicaciones**

La vivienda está dotada con los servicios regulados por Reglamento Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT) según normas vigentes. Todos los dormitorios, salones-comedores y cocinas, llevarán tomas de televisión, telefonía, internet y fibra óptica. En cada vivienda existe un registro junto a la puerta de entrada -PAU (Punto de Acceso de Usuario), bajo el cuadro eléctrico en cuyo interior confluyen todas las conexiones del cableado de cada una de estancias de la vivienda, con la previsión de espacio para ubicación del ROUTER para dar servicio de fibra óptica a cualquiera de ellas a elección del usuario.

En la planta de acceso y tocando a la puerta principal de entrada se instalará el videopuerto dotada de pulsadores, tele cámara a color y equipo micro-altavoz para las conversaciones e identificación.

Cada vivienda tendrá incorporado un video portero con pantalla a color establecerá conexión con la placa exterior.

## **Instalación eléctrica**

La vivienda está dotada con los servicios según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, se ejecutará con grado de electrificación elevado, con circuitos independientes para alumbrado, bases de enchufe, electrodomésticos, cocina-horno, equipo de Aerotermia y clima, y tomas exteriores. Instalación eléctrica empotrada, según normativa vigente.

En la caja de registro tras la puerta de entrada de su vivienda se encuentra el cuadro general de distribución. Tiene la función de protección de la instalación

interior y la protección al usuario contra contactos indirectos.

Todas las viviendas incluirán instalación de luminarias empotradas en falsos techos tipo led en recibidor, pasillo , distribuidor, baños y cocinas; en cuanto al salón y dormitorios se dejará la preinstalación de un punto de luz en pared en cada estancia.

Los balcones están dotados de iluminación mediante tira led continua en registros de persianas, acorde con el diseño del conjunto.

Todos los mecanismos eléctricos serán de la marca NIESSEN o similar.

## **Piscina**

El conjunto dispone de zona comunitaria ajardinada con piscina .

En el proyecto se ha contemplado la plantación de árboles de diferentes especies distribuidos a lo largo de las circulaciones interiores del jardín.

El alumbrado de la piscina se realizará con alumbrado de Leds.

La zona común interior se configura con paseos peatonales, jardineras y acabados acordes con la estética de vestíbulos y resto de zonas comunes.

## **Ascensores**

Se instalarán ascensores eléctricos con puertas automáticas de apertura automática. De marca SCHINDLER o similar, de última generación, silenciosos, con capacidad para 8 personas (630 Kg).

## **Garajes**

Desde las viviendas se accede al garaje directamente desde el ascensor.

En los garajes se dispone de la previsión para la instalación para recarga de vehículo eléctrico según normativa ITC-BT 52.

Dispondrá de cuartos técnicos comunitarios, sistema de control contra incendios y alumbrado temporizado. El pavimento del garaje es asfáltico.

---

*El Promotor se reserva el derecho de introducir modificaciones en las calidades según considere oportuno, ya sea por exigencias del mercado o cualquier otra circunstancia, sustituyendo las calidades enunciadas por otras equivalentes.*

---

