

MEMORIA DE CALIDADES **THE PROJECT, PARCELA R-19**

ESTRUCTURA

La estructura se ha proyectado mediante forjados de hormigón armado sobre pilares de hormigón y/o perfiles de acero laminado.

La cimentación se realizará en hormigón armado siguiendo las recomendaciones del estudio geotécnico de la parcela.

FACHADA

Para las fachadas y elementos exteriores de las viviendas, se ha previsto una composición mediante piedra natural grapada en planta primera y chapado en composite en planta baja y primera.

En muros de urbanización combinación terminación en enfoscado pintado o mortero monocapa, y/o muros de hormigón.

TERRAZAS Y CUBIERTAS

Las terrazas transitables exteriores de planta baja dispondrán de un solado de piedra caliza, así como también la escalera de conexión entre planta baja y zona de piscina.

Las terrazas transitables exteriores de planta primera dispondrán de un solado porcelánico antideslizante.

Se ha previsto una cubierta inclinada no transitable con aislamiento e impermeabilización.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Para las carpinterías exteriores, se ha optado por un aluminio lacado con rotura de puente térmico, hoja oculta en las abatibles y perfil de sección bajo en las correderas, según se detalle en el proyecto.

El acristalamiento será doble con cámara de aire, con vidrios laminados, bajos emisivos o de factor solar, según la orientación y con cámara rellena de gas argón. Su composición irá definida en función de las carpinterías correspondientes, garantizando seguridad conforme al código técnico de la edificación.

Las persianas, serán de lamas de aluminio, con aislamiento térmico interior, en el mismo color que la carpintería exterior. Está prevista la motorización completa de las persianas de todas las ventanas que lleven persiana.

Está prevista la disposición de barandillas de vidrio en planta primera, así como celosías de aluminio correderas para tamizar la luz.

TABIQUERIA Y DISTRIBUCION

Distribución interior de viviendas. Tabiquería interior con sistema de cartón yeso formada por placa de 15 mm a ambas caras, estructura interior y aislamiento acústico en tabiques que separan distintos usos en dependencias, o tabiquería de ladrillo gran formato y yeso maestreado.

Trasdosado de fachadas, chapados de pilares y conductos de instalaciones con placa de cartón yeso de 15 mm sobre perfilera metálica.

Separación entre viviendas con fábrica de ladrillo macizo de ½ pie con trasdosado a ambas caras de placa de 15 mm con sistema de cartón yeso y lana de roca, cumpliendo normativa de aislamiento acústico.

REVESTIMIENTOS DE TECHOS

Falso techo de escayola en interiores, en terrazas y porches exteriores.

Falso techo desmontable en cuarto de baño de planta baja para facilitar la futura instalación y mantenimiento del fancoil.

PINTURAS

Las paredes y techos de las viviendas irán acabadas en pintura plástica lisa en un color blanco roto o similar.

SOLADOS

En las plantas baja y primera de la vivienda, se colocará un gres porcelánico imitación madera. La escalera de subida de sótano a baja y de baja a primera se realizará con el mismo material que el utilizado en la planta baja.

En cocina y baños sobre rasante, se colocará un gres porcelánico de gran formato.

El peldañado de la escalera del interior de la vivienda también será de gres porcelánico, a igualar con el solado de la vivienda. Los peldaños irán en canto romo.

En la planta sótano de la vivienda, se colocará gres en toda su superficie.

En las terrazas exteriores de planta primera se utilizará un gres porcelánico antideslizante de gran formato.

REVESTIMIENTOS DE PAREDES.

Para las paredes de los cuartos de baño sobre rasante, se ha previsto aplacados de material cerámico, diferenciando con otra textura la zona de ducha de las paredes del resto del baño.

En el resto de la vivienda, incluida la cocina, las paredes irán en pintura lisa plástica.

CARPINTERIA DE MADERA

La puerta de entrada a vivienda será acorazada, con cerradura de seguridad con bisagras antipalanca y puntos de anclaje. Su acabado interior, será lacado, a juego con las puertas interiores de la vivienda. La terminación de su parte exterior será panelada en aluminio a juego con el composite de fachada.

Las puertas de paso y correderas en vivienda serán lisas de suelo a techo, y estarán lacadas de fábrica en color blanco.

Los armarios empotrados serán modulares, dotados con barra de colgar y balda maletero. El frente de armario estará lacado y tendrá un acabado a juego con las puertas de paso. Sus puertas serán preferiblemente abatibles, con excepción de algunos casos en los que, por amueblamiento, no sea posible y serán correderas.

Los rodapiés serán de DM blancos.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

En baños, dispondrán de aparatos sanitarios en color blanco, de tanque bajo y compacto de Roca o similar.

La bañera será en color blanco en modelo que combine con el resto de los sanitarios.

La grifería será de tipo monomando.

Los platos de ducha serán planos de resina mineral con fondo antideslizante con textura similar a pizarra. La grifería será monomando con barra de ducha y ducha teléfono.

En el cuarto de baño principal la grifería será termostática con rociador, y con barra de ducha y ducha teléfono.

En los cuartos de baño los lavabos y encimeras serán cerámicos de medidas estándar según planos, los grifos serán monomando. No llevan muebles.

Los cuartos de baño incorporan espejos y no llevan mamparas.

FONTANERÍA

Tuberías de distribución de polietileno reticulado de alta densidad, con aislamiento anti-condensación, excepto en zonas empotradas según proyecto.

Las tuberías que discurran por falsos techos o por patinillos irán convenientemente aisladas para evitar condensaciones, en el caso de conducciones de agua fría, o pérdidas de calor, si se trata de conducciones de agua caliente.

SANEAMIENTO

Las conducciones serán de PVC con registros en los entronques y en los cambios de dirección de los colectores.

La recogida horizontal de la red vertical se realizará en el techo de la planta sótano. En cada encuentro de una bajante con su correspondiente colector colgado se colocará un registro.

CALEFACCIÓN/CLIMATIZACION

La producción de calefacción por agua caliente se genera por una instalación de aerotermia individual. La máquina interior se ubica en el cuarto de instalaciones en el sótano de la vivienda.

El sistema de calefacción es el suelo radiante con tuberías de polietileno reticulado bajo el suelo con sistema de distribución en cada habitáculo por colectores ubicados en cada planta en zona de distribución, cuarto de baño o interior de armario.

La regulación termostática estará comandada desde el salón, y está dotada con un termostato individual por habitación para mejor regulación térmica.

La vivienda también dispone de una Instalación de refrigeración mediante suelo refrescante.

Toda la vivienda (incluido el sótano) contará con un sistema de climatización compuesto por suelo radiante/refrescante.

En el salón comedor de la vivienda se proyecta como apoyo al suelo refrescante un fancoil en conexión con la aerotermia. Dicho fancoil se ubica en el cuarto de baño de planta baja, y desde el mismo se sirve al salón por conductos y rejillas.

Las viviendas se proyectan con calificación energética A.

TELECOMUNICACIONES

La captación, procesado, y distribución de las señales de TV será mediante antena, con tomas finales en salones, cocina y dormitorios.

Se realizará una preinstalación mediante canalizaciones con guías para servicios de banda ancha y TLCA con registros de toma en salones, cocinas, y dormitorios.

Bajo el cuadro eléctrico de cada vivienda se ubicará la caja de ICT, en la que van alojados los PAU de cada servicio.

Se instalará un videoportero digital para cada vivienda.

ELECTRICIDAD

La instalación se proyecta de acuerdo con el R.E.B.T. con grado de electrificación elevado, para tener capacidad de utilizar equipos de climatización automatización, calefacción eléctrica, gestión técnica de la energía, etc., además de los consumos básicos.

Los mecanismos serán de gama alta con acabado y color aprobados por la Dirección Facultativa.

Se dispondrá de fosas perimetrales con iluminación led en pared larga del salón (pared sin ventanas) y pared del cabecero en dormitorio principal.

En garajes exteriores, el alumbrado contará con detectores de presencia temporizados, ubicados en techo siempre que sea posible; las luminarias serán estancas.

Preinstalación para carga de vehículos eléctricos dotado de ubicación en el cuadro y preinstalación de canalización sin cable hasta aparcamiento.

Preinstalación para paneles fotovoltaicos y canalización sin cable hasta cubierta.

INSTALACIONES DE VENTILACIONES

Todos los baños y las cocinas se dotarán de ventilación forzada mediante conductos según CTE. La instalación será de doble flujo con extractor de recuperador de calor ubicado en cubierta.

Se dispondrán chimeneas individuales para las campanas extractoras de las cocinas.

COCINA

La cocina se entregará equipada con muebles altos y bajos de alta capacidad, la encimera será de Silestone o material similar. Irá equipada con horno, microondas, campana extractora, placa de inducción y fregadero con grifo de caño alto.

PISCINA

Piscina individual de vaso de hormigón armado revestido con gresite y playas de porcelánico rectificado. Depuración por cloro e iluminación subacuática.

VARIOS

Preinstalación para futura domótica, consistente en tubo sin cable para control de persianas motorizadas, control de máquina de aerotermia, e iluminación exterior.

OPCIONALES

Paneles fotovoltaicos. Instalación completa de sistema de paneles fotovoltaicos.

Amueblamiento de baños. Mampara y muebles de baño.

Terminación de armarios. Cajoneras y otros elementos.

Ajardinamiento. La parcela no ocupada por la edificación se ordenará y ajardinará según planos y especificaciones, contará con césped, plantación autóctona y riego por difusión o goteo.

Piscina. Cambio a depuración salina.

Persianas de Seguridad: Instalación de persianas de seguridad Blockalum en planta baja.

Pack de iluminación: Estudio específico de iluminación de vivienda.

Pack Domótica: Estudio específico de domotización de la vivienda.