



RESIDENCIAL PUERTA DE AGUADULCE

12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS
SITUACIÓN: AVENIDA DEL PARADOR 67 Y 69
ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- La cimentación y la estructura serán de hormigón armado y acero y se ejecutarán conforme al estudio geotécnico del terreno y en cumplimiento del Código Estructural (CE-21).

CUBIERTAS

- Cubierta plana transitable y visitable en la azotea de la vivienda y en las terrazas de planta primera, con formación de pendientes realizada con hormigón celular, capa de aislamiento térmico y acústico de alta densidad, lámina de impermeabilización y acabado con solado con baldosas cerámicas antideslizantes. La cubierta del casetón será no transitable con terminación en grava suelta.

ALBAÑILERÍA FACHADAS

- Los cerramientos de las fachadas principales se realizarán mediante capuchina de ladrillo perforado cerámico con acabado exterior en revestimiento de mortero monocapa blanco según diseño de alzados, cámara de aire con aislamiento térmico y acústico y trasdosado interior con placas de yeso laminado, incluyendo un segundo aislamiento térmico y acústico ubicado en la periferia del trasdosado.
- Se dispondrá aplacado cerámico en algunos paños de fachada, según diseño de alzados.

DIVISIONES INTERIORES

- La separación entre distintas viviendas estará compuesta por hoja central de ladrillo cerámico perforado fonorresistente y doble placas de yeso laminado a ambos lados, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral a cada lado de la hoja central.
- Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán con tabiquería seca con placas de yeso laminado, y aislamiento térmico y acústico en su interior.
- En los baños, cocinas y locales húmedos, las placas de yeso laminado contarán con tratamiento hidrófugo y se colocarán refuerzos en paredes de cocinas para la fijación de mobiliario.

SOLADOS, ALICATADOS Y FALSOS TECHOS

- La solería del interior de la vivienda se realizará mediante gres porcelánico imitando a madera de dimensiones y color a elegir por la D.F. con rodapié de DM lacado en blanco con tratamiento hidrófugo.
- El pavimento del garaje será de hormigón fratasado en rojo o verde.
- El solado de las terrazas se realizará con baldosas de gres aptas para exteriores.
- Los paramentos verticales de las cocinas irán alicatados con piezas cerámicas y pintados, según diseño.

- Los baños irán alicatados con piezas cerámicas de 1ª calidad y pintados en techo según diseño y contarán con falsos techos registrables para permitir mantenimiento de las instalaciones.
- La vivienda contará con falsos techos continuos formados por placas de yeso laminado en toda la vivienda.

SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual y acabados en color blanco de marca homologada y de 1ª calidad, modelos a elegir por D.F. Las viviendas contarán con bañera acrílica y con platos de ducha extraplanos de resina, con tratamiento antideslizante.
- La grifería de los baños será de diseño moderno y actual y de marca homologada y de 1ª calidad, con acabado cromado y accionamiento monomando.
- El-lavabo será encastrado, en encimera de mármol o sintético tipo Compac o similar.
- En la entrada de cada cuarto húmedo, habrá llaves de corte para agua fría y agua caliente.
- Se dispondrán de tomas de agua y grifo en las terrazas de la planta primera y en la cubierta.

CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda blindada con cerradura de seguridad, con blindaje de acero y mirilla panorámica.
- Puertas de paso interiores de las viviendas lacadas en color blanco, con bisagras y tiradores acabado inox mate con juntas de estanqueidad. En baños y en el dormitorio principal, se dispondrá manivela con condena.
- Se dispondrán armarios empotrados modulares en todos los dormitorios. Los armarios contarán con puertas lacadas en color blanco y con uñero o tirador acabado inox. Los armarios irán forrados en su interior y dispondrán de barra para colgar y balda maletero.

CARPINTERIA EXTERIOR Y CERRAJERÍA

- La carpintería exterior de la vivienda será de aluminio lacado con rotura de puente térmico (RPT) acabado a definir por la DF. El sistema de apertura será corredero en salón y oscilobatiente en el resto de estancias.
- Todos los dormitorios y el salón contarán con sistemas de control solar, mediante sistema compacto de persianas de lamas con aislamiento. Algunas ventanas pueden contar con paños fijos en su parte inferior, según diseño de alzados.

VIDRIOS

- Doble acristalamiento con lámina bajo emisiva y vidrio laminar de seguridad según exigencias del CTE-DB-SUA. La barandilla de las terrazas será de vidrio laminado multicapa de seguridad en planta primera o de elementos de fábrica revestida en consonancia con el diseño de la fachada.

PINTURAS

- Lisa plastificada sobre paneles de yeso en paramentos y techos de interior de viviendas. Pétreo en paramentos enfoscados exteriores. En el garaje será de gotelé plastificado.

FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y CLIMATIZACIÓN:

- Red vertical de saneamiento de PVC reforzado insonorizado, terrazas y cubiertas con desagües mediante cazoletas sifónicas de PVC, red horizontal de PVC descolgada en planta baja.
- La vivienda contará con sistema pasivo de ahorro de energía para el Agua caliente sanitaria (ACS) de Aerotermia. Estos equipos están dotados con una bomba de calor que aprovecha el calor residual del aire para la cogeneración de agua caliente, repercutiendo en el ahorro final de consumo eléctrico. Las conducciones de agua caliente estarán aisladas térmicamente mediante coquilla aislante.
- Preinstalación de climatización en la vivienda por conductos de fibra aislada y rejillas en salón, dormitorios y despacho.

INSTALACIONES ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

- El grado de electrificación cumplirá el reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT) y la normativa vigente en materia de Telecomunicaciones.
- Instalación de paneles solares fotovoltaicos en la cubierta de la vivienda en cumplimiento del CTE-DB-HE5, para la generación de energía eléctrica para autoconsumo.
- Se dotará a las estancias principales de tomas de datos tipo RJ45, con cableado UTP categoría 6.

- Preinstalación de carga eléctrica de vehículos en el garaje, según normativa vigente.
- Mecanismos eléctricos de primera calidad de diseño sencillo, moderno y elegante de primeras marcas, Niessen, Schneider, Hager, o similar.
- Todas las terrazas y cubierta contarán con puntos de luz.
- Videoportero con pantalla para control de acceso.

VENTILACIÓN:

- Ventilación mecánica según normativa vigente. Para garantizar los niveles de ventilación exigidos por la normativa vigente, se dispondrá de un sistema de ventilación mecánica formado por extractor y bocas de extracción en cuartos húmedos (cocina y baños) y toma de aire a través de sistema de microventilación en la carpintería exterior para cumplimiento de la normativa CTE.

NOTAS:

- Las imágenes generales de las viviendas no son contractuales y tienen carácter meramente informativo.
- En Proyecto de Ejecución y durante la obra pueden verse modificados aspectos técnicos o estéticos respecto a la presente memoria. En caso de discrepancias prevalece el criterio de la Dirección Facultativa.
- Las dimensiones y superficies interiores pueden sufrir alguna variación respecto a los planos, debidas a necesidades estructurales o de instalaciones o causas sobrevenidas.