

MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO 14 VIVIENDAS CON GARAJE EN CALLE ALVARFAÑEZ DE MINAYA N°1 c/v PLAZA VIRGEN DE LA ANTIGUA

1.- CIMENTACION

- Según recomendaciones de estudio geotécnico y cálculo de proyecto.
- Muro pantalla de perimetral de hormigón armado de 45 cm. de espesor hasta la cota de apoyo sobre firme resistente.
- Zapatas aisladas y vigas de atado de hormigón armado de diferentes secciones.
- Solera de cimentación armada sobre capa de encachado de grava.

2.- SANEAMIENTO

- Bajantes insonorizadas de doble capa en recogida de aguas pluviales y fecales, dispuestas en patinillos verticales de viviendas.
- Red colgada en tubería de PVC para evacuación de aguas fecales y pluviales.
- Red enterrada en tubería de PVC en saneamiento de aguas de baldeo de garaje.
- Arquetas de fábrica enfoscadas o prefabricadas con tapas, rejillas y sumideros adecuados al tráfico a soportar.
- Sistema de doble bomba para la elevación de aguas de baldeo de garaje y drenajes con suministro eléctrico de socorro.

3.- ESTRUCTURA

- Pilares y vigas de hormigón armado con forjado unidireccional "in situ" y bovedilla de hormigón o cerámica, forjado bidireccional y losa armada, según cálculo.

4.- FACHADA

- Fachada principal ventilada con aplacado de piedra, colocada con cuatro anclajes regulables en tres dimensiones. Aislamiento térmico con poliuretano proyectado de 35 kg/m³.
- Fachada trasera resuelta con sistema Baumit Sate Starsystem con placas de aislamiento térmico de poliestireno expandido EPS acabado con revoco texturado armado sobre mortero adhesivo con malla de fibra de vidrio alcalirresistente.
- ½ pie de ladrillo perforado, trasdosado con aislamiento de lana de roca, cerramiento de cámara con placa tipo Pladur de 15 mm de espesor montada sobre perfilera metálica galvanizada con separación interejes 40cm.
- Vierteaguas en hormigón polímero y dinteles de huecos formados por cargadero metálico lacado al horno en el mismo color de la carpintería de aluminio.

5.- CUBIERTA

- Plana invertida no transitable. Impermeabilización con doble membrana, protegida con geotextil. Aislamiento térmico mediante poliestireno extruido de 50 mm. de espesor y densidad según cálculos, protegido con geotextil y acabado superficial con grava.

6.- TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

- **MEDIANERÍA ENTRE VIVIENDAS**

De ½ pie de ladrillo fonoresistente trasdosado a dos caras con placas tipo Pladur de 15 mm. sobre perfilera metálica galvanizada de montantes de 46 mm. y canales de 48 mm. con separación interrejes 40cm. y aislamiento interior mediante paneles de lana de roca de 50 mm.

- **MEDIANERÍA CON ZONAS COMUNES**

De ½ pie de ladrillo tosco perforado, trasdosado con placa tipo Pladur de 15 mm. sobre perfilera metálica galvanizada de montantes de 46 mm. y canales de 48 mm. con separación interrejes 40cm. y aislamiento interior mediante paneles de lana de roca de 50 mm.

- **TABIQUERÍA INTERIOR**

Placa tipo Pladur de 15 mm., sobre perfilera metálica galvanizada de montantes de 70 mm. y canales de 72 mm. con separación interrejes 40cm. y aislamiento interior mediante paneles de lana de roca de 70 mm.

7.- REVESTIMIENTOS DE PAREDES

- **BAÑOS**

Baño alicatado con plaqueta de gres porcelánico con despiece determinado en proyecto. Moldura metálica en resolución de encuentros en esquinas salientes. Espejo de 4 mm con canto recto en todos los baños.

- **COCINA**

Cocina alicatada con plaqueta de gres porcelánico con despiece determinado en proyecto. Moldura metálica en resolución de encuentros en esquinas salientes de acero inoxidable.

- **SALÓN Y DORMITORIO**

Pintura plástica lisa en color sobre paramentos.

8.- REVESTIMIENTOS DE SUELOS Y TECHOS

- **BAÑOS**

- **Solados**

- Solado con plaqueta de gres porcelánico sobre plastón de 5 cm. de espesor.

- **Techos**

- Falso techo de placas antihumedad tipo Pladur montado sobre estructura de acero galvanizado suspendida del forjado con terminación de pintura plástica.

- **COCINAS**

- **Solados**

- Solado con plaqueta de gres porcelánico sobre plastón de 5 cm. de espesor.

- **Techos**

- Falso techo de placas antihumedad tipo Pladur montado sobre estructura de acero galvanizado suspendida del forjado con terminación de pintura plástica.

- **SALÓN Y DORMITORIOS**

- **Solados**

- Pavimento de tarima flotante laminada tipo AC5 rechapada en terminación roble, colocada sobre lamina fonoabsorbente, con rodapié en DM chapado y lacado en blanco.

- **Techo**

- Guarnecido de yeso negro y enlucido de yeso blanco con terminación de pintura plástica lisa, o bien falso techo de placas tipo Pladur, dependiendo de la zona.

9.- CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍA

• CARPINTERÍA EXTERIOR

En aluminio lacado de hojas oscilobatientes, perfilería con rotura de puente térmico y acústico, con capialzado en PVC, montada sobre premarco de chapa galvanizada ó aluminio, sellado de carpintería con silicona neutra en todo el perímetro exterior.

Doble acristalamiento 4/16/6 tipo Climalit bajo emisivo con cámara de aire deshidratado entre vidrios, sellado exteriormente con silicona neutra.

Persianas de aluminio, en salón y dormitorios.

• CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a vivienda, blindada normalizada, con caras plafonadas o con entrecalles, lacada en blanco, de dimensiones 825x2030 mm. y de espesor 40 mm, tapajuntas rechapado de madera lacada en ambas caras, embocadura exterior, cerradura de seguridad de 5 puntos.

Puertas de paso corredera de 1 hoja de diferentes anchos en acceso a salones, cocina y baños, de hojas de 35 mm de espesor, caras plafonadas o con entrecalles terminadas en madera lacada en blanco.

Puertas de paso abatible de 1 hoja de ancho estándar en acceso a dormitorios y baños (Baño 1 Vivienda P-1/2ºA y Baño 2 Vivienda P-2/2ºA por imposibilidad de montar hoja corredera), de hojas de 35 mm de espesor, caras plafonadas o con entrecalles terminadas en madera lacada en blanco y maneta de latón.

Armarios, empotrados modulares, con hojas 19mm de espesor y caras lisas, acabado lacado en blanco. Cuerpo interior acabado en melamina a juego, con balda para formación de maletero y barra de colgar.

• CERRAJERÍA

Barandilla de escalera de viviendas y garaje con tubos huecos de acero laminado en frío y bastidor de pletina sujeta a losas de escalera.

Barandilla de terrazas de áticos con bastidor en tubo de acero y vidrio impreso de seguridad.

Puerta de garaje de chapa metálica automatizada con llave automática con mando a distancia.

Puertas metálicas cortafuego de chapa galvanizada en vestíbulos y cuartos de instalaciones, cumpliendo en cada caso con el reglamento de incendios.

10.- FONTANERÍA, ENERGÍA SOLAR TÉRMICA Y APARATOS SANITARIOS

• Fontanería

Instalación de agua fría y caliente en tubería de polipropileno (PPR) en ascendentes y polietileno reticulado (PEX) en derivaciones a vivienda, contadores centralizados y llaves de corte en cada cuarto al que suministran, llaves de escuadra para corte de suministro en cada aparato.

Aislamiento de tuberías de agua fría y caliente, mediante coquilla de espuma elastomérica.

Instalación de recirculación de agua caliente sanitaria en caso de ser necesario por distancias al punto de suministro más lejano.

Tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas.

• Energía solar térmica

Agua caliente sanitaria suministrada por acumulador común en cubierta adaptado para energía solar y producción de agua caliente sanitaria.

- **Aparatos sanitarios y grifería.**

Plato de ducha de fibras minerales en baños principales.

Bañera de fibra de vidrio en baños secundarios.

Plato de ducha de fibras minerales en baños comunes.

Inodoro porcelana vitrificada compacto serie The Gap de Roca con salida dual adosado a pared.

Bidet porcelana vitrificada compacto serie The Gap de Roca en baños principales.

Lavabo porcelana vitrificada blanco serie The Gap de Roca en baños principales y secundarios.

Grifería termostática en bañeras y duchas serie alta.

11.- CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

- **Calefacción**

Sistema de calefacción mediante caldera de condensación estanca de gas marca Vaillant. Termostato digital para el control de la instalación de calefacción en salón. En dormitorios válvulas termostáticas.

Radiadores de aluminio con elementos de diferentes alturas, según demanda por estancia.

Radiadores toalleros en baños principales.

- **Climatización**

Instalación aire acondicionado frío-calor sistema Inverter con unidades interiores tipo Split marca LG en pared de dormitorios y salón. Unidad condensadora situada en zona exterior de la vivienda o en cubierta.

- **Ventilación**

Sistema de ventilación mecánica con aspiradores comunes situados en cubierta.

Microventilación en ventanas y puertas de aluminio en fachada.

12.- ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

- **Electricidad**

Dimensionado de la red según REBT para un grado de electrificación elevado.

Cuadro general de protección y circuitos cumpliendo REBT con circuitos independientes para alumbrado, usos varios, lavadora-lavavajillas, placa-horno de cocina, frigorífico y climatización.

Mecanismos en color blanco con cerquillo decorativo marca Simon o similar.

Aplicques de iluminación con lámparas LED en cocinas, baños y pasillos.

- **Iluminación zonas comunes.**

En portales y vestíbulos de plantas iluminación decorativa con lámparas LED, detectores de presencia y alumbrado de emergencia.

Garajes con luminarias lineales estancas tipo LED y alumbrado de emergencia.

- **Comunicaciones**

Instalación para Antena parabólica para recepción vía satélite, canalizaciones y tomas de televisión y teléfono en salón, dormitorios, según Reglamento de Telecomunicaciones.

Videoportero digital con monitor en hall de vivienda.

13.- AMUEBLAMIENTO DE COCINA

- **Mobiliario**

Amueblada con muebles bajos y altos de gran capacidad, puertas terminadas en laminado continuo de PVC y con cantos en PVC.

Encimera tipo Silestone o similar de 2 cm. con remate en el frente de 4 cm.

- **Electrodomésticos**

Dotación completa de electrodomésticos marca Balay en acero inoxidable con campana extractora decorativa de 90 cm. de anchura, placa vitrocerámica de 4 zonas, horno eléctrico, frigorífico combi de 70 cm. de anchura, lavavajillas de 60 cm., lavadora de con capacidad de 5 kg. de carga y 1000 rpm, fregadero encastrado y grifo de caño alto.

Tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora, lavavajillas y horno.

14.- PORTAL Y ESCALERAS

- **Paramentos verticales** de vestíbulos de entrada a portales resueltos con frentes de tableros de resinas fenólicas en diferentes tonos y enlucido de yeso con terminación de pintura plástica lisa en tonos suaves.

- **Falso techo** de placas de cartón yeso tipo Pladur troqueladas o lisas, colgadas sobre perfilera metálica galvanizada con terminación de pintura plástica.

- **Solado** de zaguán, vestíbulos de viviendas y peldañado de escalera con plaqueta de gres porcelánico con rodapié y zanquín en el mismo material.
Solado de escalera a parking y cuartos de instalaciones con plaqueta cerámica esmaltada.

- **Ascensores** eléctricos de velocidad controlada por regulador de frecuencia continua para 6 personas y 5 paradas, con puertas automáticas deslizantes de acero inoxidable en cabina y planta. Puertas de planta con embocadura metálica incorporada. Decoración interior con paneles en melamina de diferentes tonos y espejo.

- **Buzones** montados en superficie de paramento de zaguán.

- **Señalización zonas comunes**, puertas de vivienda, plantas, portales, cuartos instalaciones, emergencia, etc...

15.- GARAJE

- Panel de chapa de diferentes tonos en paramentos verticales formando cámara de ventilación.
- Solera de hormigón pulido de 5 cm. de espesor medio terminada con cuarzo espolvoreado, ejecutada sobre estructura de hormigón armado.
- Sistema de detección y extracción de CO según normativa.
- Sistema de detección y extinción de incendios mediante Bocas de Incendio Equipadas (BIEs).
- Mando a distancia y llave magnética para apertura de puerta de garaje.
- Plazas de garaje numeradas y delimitadas con pintura al clorocaucho.

16.- TRASTEROS

- Pavimento liso autonivelante con sistema a base de resinas epoxi bicomponente.
- Puerta metálica ventilada.
- Instalación de ventilación y protección contra incendios conforme a normativa vigente.
- Instalación de punto de luz individual con interruptor.

Eficiencia energética de la vivienda y ahorro de energía:

- Orientación predominante Sur-Este en estancias principales.
- Ventilación cruzada en viviendas y garaje.
- Sistema constructivo de fachada con aislamiento térmico al exterior de la hoja de ladrillo, mejorando las condiciones de aislamiento acústico y térmico.
- Paneles solares integrados en sistema general de energía solar térmica para el calentamiento del agua sanitaria con apoyo de caldera de gas.
- Carpinterías exteriores con rotura de puente térmico para evitar la transmisión de calor o frío de ventanas y puertas de fachada.
- Doble vidrio con cámara de aire deshidratado para mejorar el aislamiento térmico y acústico.
- Calderas de condensación por medio de gas natural.
- Recirculación de agua caliente para reducir tiempos de espera.
- Lámparas tipo LED de bajo consumo en luminarias de zonas comunes y garaje.
- Sensores de presencia para encendido de alumbrado de zonas comunes.