



MEMORIA DE CALIDADES

CONJUNTO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN ALCOSSEBRE



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación

El sistema de cimentación se planteará cuando se obtengan los resultados de los ensayos geotécnicos y la profundidad del nivel freático. Normalmente según nuestra experiencia por edificaciones similares en la zona podemos prever que seguramente la cimentación se resuelva mediante una losa de hormigón armado del espesor suficiente que garantizará el cálculo o un sistema de zapatas arriostradas de hormigón armado empotradas en sustrato recomendado por el Estudio Geotécnico.

Estructura

La estructura se resolverá mediante forjado reticular de hormigón armado con bovedilla de porexpan con rotura de puente térmico, de 33cm de canto que absorberá luces que oscilan entre los 5,50m y los 6,00m en las dos direcciones y pilares de hormigón armado.

FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachadas

Con el fin de dotar al conjunto de una arquitectura tradicional de estilo mediterráneo, se prevé hacer las fachadas de mortero con un acabado rústico y pintadas en blanco, como si estuvieran encaladas.

La composición será a base de materiales de distinta composición, que conferirán al edificio de una gran calidad térmica y acústica y que quedarán según se describe:

- 1,5 cm de jaharrado hidrófugo acabado rústico y pintado en blanco.
- 12 cm de ladrillo perforado cerámico o de hormigón.

- Trasdosado a base de tabiquería de pladur o similar de 15mm de espesor en el que se introducen 90 mm de aislamiento térmico, a base de dos mantas de lana mineral de 40+50 mm, una de ellas con lámina paravapor y que pasarán por delante de todos los pilares con el fin de eliminar todos los puentes térmicos.

En general, los cerramientos, cumplirán las normas vigentes, especialmente las relativas a Aislamiento Térmico y Acústico según las determinaciones de los Documentos Básicos del CTE – Código Técnico de la Edificación.

Cubiertas

Cubierta de estilo tradicional inclinada a base de teja cerámica mixta cogida mecánicamente a rastreles galvanizados y con una pendiente aproximada de 33%, una capa de compresión y un tablero cerámico machihembrado colocado sobre tabiquillos conejeros.

La cubierta ira apoyada sobre un forjado de bovedilla de porexpan con rotura de puente térmico sobre la que se colocará otra manta térmica por encima de unos 100 mm de espesor, lo que dotará al conjunto de gran aislamiento térmico y acústico.

Además existirán terrazas que se formaran a base de cubiertas planas invertidas, al igual que las inclinadas, poseerán un doble aislamiento térmico, el de la bovedilla de porexpan con rotura de puente térmico del forjado más el que se coloque por encima de la impermeabilización, que será de poliestireno extruido.

TABIQUERIA

La tabiquería interior y de distribución de la vivienda se realizará con tabiques tipo Pladur o similar, de placas de yeso con aislamiento de lana mineral de (15+46+15) y (15+70+15).

Para la separación entre viviendas se utilizará también un sistema tipo Pladur o similar formado por 2 placas de yeso a ambas caras con doble estructura autoportante y doble aislamiento de lana mineral, que dispone un sistema antivandálico incorporando una lámina de 0,6 mm de chapa galvanizada haciendo un total de: (15+15+46+15+0,6+46+15+15).

CARPINTERIAS EXTERIORES

Las carpinterías exteriores serán de aluminio, acabado lacado ambiente marino a elegir por la Dirección Facultativa y con rotura de puente térmico, perfilaría con premarcos de acero galvanizado o de madera, con doble junta de estanqueidad. Ensayada en permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento. Serán de maniobra oscilo-batiente (excepto en ventanas o puertas correderas). En viviendas de planta baja dispondrán de cierres de seguridad.

Se las dotará de un sistema de microventilación y la vidriería estará compuesta por doble acristalamiento tipo Climalit con cámara de entre 12 y 15 mm, con vidrio interior Planitherm o similar. Los distintos espesores y transmitancias serán los requeridos por el CTE – Código Técnico de la Edificación.

Las contraventanas serán de lamas de aluminio extrusionado y su color será el mismo o similar al de las carpinterías exteriores.

Todas las ventanas darán cumplimiento a la normativa técnica en cuanto a los ensayos de permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento.

CARPINTERIAS INTERIORES

La puerta principal de acceso a la vivienda estará dotada de cerradura de seguridad y serán de aluminio o chapa lacadas en ral de igual color al resto de la carpintería exterior.

Las puertas interiores macizas, con acabado lacado en color blanco. En cocinas y comedor serán acristaladas para un mejor flujo de luz entre estancias. Los armarios empotrados correderos y distribuidos serán en la misma línea de calidad.

Los armarios empotrados de la vivienda se entregarán totalmente equipados en su interior con barra para colgar, estante superior y módulo de cajones.

Para una óptima integración de materiales estos armarios irán a juego con las carpinterías interiores.

Hojas correderas o abatibles, según plano. En su caso, herrajes cromados.

SOLADOS

Se colocará gres porcelánico rectificado 60x60 en todas las estancias de las viviendas. En las zonas de terrazas exteriores este pavimento porcelánico rectificado será, además, antideslizante.

Los rodapiés en las estancias (no húmedas) de las viviendas serán de DM lacado en color blanco como continuación de la carpintería interior. Y los rodapiés de las zonas húmedas (cocina, baños y terrazas) serán de gres porcelánico rectificado.

Las zonas pavimentadas del exterior pertenecientes a la urbanización del complejo residencial se revestirán con adoquines cerámicos, de hormigón o de hormigón impreso.

REVESTIMIENTOS INTERIORES Y TECHOS

Se aplicarán dos manos de pintura plástica lisa de primera calidad en todas las dependencias interiores de las viviendas.

En los baños y aseos las paredes se alicatarán con baldosas de pasta blanca rectificadas y en el caso de las cocinas se alicatarán los frentes de la encimera de trabajo, dejando el resto de la cocina con pintura plástica.

Imprimación antioxidante y acabado con pintura esmalte sintético sobre elementos metálicos.

Los techos interiores serán de pladur.

Falsos techos desmontables en lugares donde lo exija la Dirección Facultativa (fundamentalmente por el alojamiento de instalaciones y, concretamente, la máquina interior del aire acondicionado).

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINAS Y BAÑOS

Mobiliario de Cocinas

Las cocinas se entregarán totalmente amuebladas y equipadas, personalizadas conforme al catálogo de modelos que ofrecerá la promotora en su momento. En todo caso, los diseños incluirán un completo juego de armarios altos y bajos con base de DM hidrófugo de última generación y revestimiento laminado, resistente al rayado y de fácil limpieza.

La encimera, de material porcelánico (MASSTECH) incluirá un fregadero encastrado en acero inoxidable perfectamente integrado en la superficie de la encimera que, además, revestirá la pared frontal hasta los armarios

Grifería monomando.

Los electrodomésticos, de primera marca, incluirán: campana en acero inoxidable e integrada en el mobiliario, placa vitrocerámica de 4 zonas, columna para horno eléctrico programable y microondas en acero, lavavajillas, lavadora y frigorífico tipo combi integrados

Aparatos Sanitarios y Equipamiento de Baños

Los sanitarios, en color blanco, de porcelana vitrificada y altas prestaciones, llevarán grifería monomando cromada con cartuchos cerámicos y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador en grifos e inodoros con doble descarga.

Los platos de ducha serán de resinas con grifería termostática y vendrán con mamparas fijas o correderas según sea el caso.

En el baño y aseos el lavabo se entregará sobre mueble.

SISTEMA AVANZADO DE RECIRCULACIÓN DEL AIRE EN LAS VIVIENDAS

Instalación de renovación del aire interior de la vivienda mediante sistema de ventilación individual.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En las zonas comunes la iluminación disfrutará de lámparas de bajo consumo con doble regulación automática mediante detección y programador temporal.

La iluminación exterior se encontrará equipada con protectores de contaminación lumínica.

Cada vivienda tendrá una instalación diseñada para un grado de electrificación Elevado.

Puntos de luz conmutados en dormitorio principal, pasillo y/o estancias donde proceda según normativa vigente.

La terraza principal presentará una toma de corriente y luminarias murales para una completa iluminación del ambiente exterior.

Instalación de telecomunicaciones en viviendas según Reglamento vigente (Instalación de tomas de televisión, voz y datos (telefonía) en todos los dormitorios, salones-comedores y cocinas. Fibra óptica y Coaxial en salón y dormitorio principal)

Toma de televisión en terraza principal.

Videoportero a color de instalación con terminal de llamada tanto en portales como en la entrada peatonal al recinto de la urbanización.

CLIMATIZACION Y ACS

Instalación completa de aire acondicionado con bomba de calor (aire frío y caliente) a base de conductos para la impulsión por falso techo, difusores de distribución de aire, máquina interior con conexión a desagüe en el falso techo registrable del baño o aseo y máquina exterior.

Agua caliente sanitaria mediante bomba de calor compacta, mediante acumulación individual y aporte renovable por aerotermia.

Calificación Energética mínima Clase B.

Cumplimiento de la normativa técnica sobre el ahorro y la eficiencia energética.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

La promoción cuenta con una plaza de aparcamiento para los vehículos de cada una de las viviendas.

Dispondrá además de zona destinada al aparcamiento de bicicletas.

Previsión de Recarga de Vehículos Eléctricos en el aparcamiento según RBT.

La puerta de entrada a la promoción será automática, dotada de temporizador y mando a distancia e incluirá detector de seguridad de paso de vehículos y personas mediante célula fotoeléctrica.

ZONAS COMUNES Y DE RECREO

Cerramiento exterior de la urbanización a base de muro perimetral de bloque de hormigón jaharrado en mortero rustico y pintado en blanco que será aproximadamente de 1,00 m de altura ciego sobre el que se colocara un vallado con cerramiento metálico con una altura máxima de 2,50 m.

Dos puertas de acceso peatonales y una de acceso para vehículos

Espacio comunitario con explanadas lúdicas, y zonas ajardinadas con césped y zona de arbolado natural.

Iluminación e instalación de sistema de riego.

La urbanización disfrutará también de piscina con zona de playa y ducha exterior de refresco.

En todo caso, se cumplirá la normativa que sea de aplicación y especialmente la relativa al CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN y al CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE) que representa, desde su aprobación y obligada aplicación, una mejora sustancial de la calidad de los edificios de nueva construcción.

Control de calidad de estructura y estanqueidad de cubiertas, en Proyecto y en Ejecución de Obra, por Organismo de Control Técnico homologado.

Póliza de Garantía Decenal de Estabilidad según Ley de Ordenación de la Edificación.

La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones por decisiones técnicas, por exigencias normativas o por resoluciones de la Administración Pública.

Toda la información técnica referida a este proyecto, planos de instalación eléctrica y fontanería así como toda la información requerida por la normativa de protección al consumidor se encuentra a disposición del público.