

Memoria de Calidades



CIMENTACIÓN

La cimentación se ejecutará mediante muros, zapatas aisladas y corridas de hormigón armado, según Estudio Geotécnico elaborado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional.

ESTRUCTURA

La estructura será de paneles de hormigón portante, y forjados unidireccionales de placas alveolares, cumpliendo con el Código Técnico de la Ejecución (CTE) bajo las directrices y supervisión de un Organismo de Control Técnico (O.C.T.) acreditado.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

Cerramiento de fachada formado por paneles prefabricados de hormigón arquitectónico en color según diseño de arquitectura y a determinar por la DF.

Hacia el interior, aislamiento térmico proyectado en fachada según CTE y trasdosado interior con yeso laminado con perfilería de acero galvanizado y relleno de la cámara interior con panel de aislamiento térmico de lana mineral, revestido con pintura lisa en color suave.

Los cerramientos de fachada y los de separación entre viviendas tendrán resistencia mecánica y estabilidad, adecuado comportamiento en caso de incendio, aislamiento térmico y protección acústica y comportamiento higrotérmico, según CTE

CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio lacado en color gris oscuro en el exterior con rotura de puente térmico. Garantizará su función como cerramiento y asegurará un adecuado aislamiento acústico a ruido aéreo e higrotérmico.

Acristalamiento doble con cámara de aire deshidratado con tratamiento bajo emisivo y rotura de puente térmico.

La apertura será corredera o abatible según las estancias. Las ventanas dispondrán de persiana en salones y dormitorios de lamas de aluminio lacado con aislamiento interior y cumplirán su función de oscurecimiento y tamizado de la luz, con automatización de persianas opcional.

Puerta de acceso peatonal a parcela en cerrajería color gris oscuro, al igual que la puerta de acceso a aparcamiento.

Los vierteaguas y cargaderos serán del mismo color de la carpintería a definir por la D.F.

BARANDILLAS Y ANTEPECHOS

Las barandillas de las escaleras serán de cristal de seguridad 3+3 mm. sobre perfil de tubo metálico lacado con pintura esmalte gris oscuro.

Los antepechos y barandillas garantizarán su resistencia mecánica y estabilidad con las acciones solicitadas.

PARTICIONES. DISTRIBUCION INTERIOR

Las distribuciones de vivienda se realizarán con tabiquería cerámica de gran formato. o con tabique técnico de placa de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico cumpliendo CTE

Las particiones interiores cumplirán con los requisitos de compartimentación de los espacios garantizando las condiciones de intimidad, de aislamiento al ruido aéreo, su comportamiento higrotérmico y resistencia al fuego.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta acorazada de acceso a vivienda con bisagras y cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, mirilla gran angular misma terminación de la carpintería interior.

Puertas de paso en madera lacadas en blanco. Herrajes y manillas en cromado mate.

Armarios empotrados modulares con puertas abatibles o correderas, según diseño, en el mismo color que las puertas, y estarán vestidos interiormente, disponen de barra de colgar y balda maletero.

Las puertas de los baños dispondrán de condena de seguridad.

REVESTIMIENTO DE PAREDES Y TECHOS

Los baños y cocinas irán alicatados según proyecto, siempre utilizando materiales cerámicos de primera calidad a elegir por la D.F.

Todos los paramentos verticales tendrán acabado de pintura lisa, color blanco roto.

Se ha previsto falso techo de placa de yeso laminado en todas las estancias para posibilitar la conducción de instalaciones en general. Terminación en pintura plástica lisa.

REVESTIMIENTO DE SUELOS

Pavimentos interiores de gres cerámico de primera calidad o tarima laminada porcelánica, imitación suelo de madera color ceniza, en toda la vivienda.

Las zonas de aparcamiento estarán acabadas con un pavimento de hormigón impreso de color gris. Las zonas exteriores irán acabadas con gres cerámico para exteriores.

Terrazas y tendedores de gres cerámico para exteriores. Aislamiento térmico sobre espacios vivideros.

Las terrazas no transitables, cubierta superior, estarán acabadas con una capa de grava.

CUBIERTAS

Cubierta plana invertida, garantizando un mejor aislamiento térmico, impermeabilizada y con aislamiento de planchas rígidas de poliestireno extruido.

Acabado de grava en zonas no transitables dedicadas a instalaciones.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Aparatos sanitarios de Gala o similar, de porcelana vitrificada en color blanco. Plato de ducha de carga mineral y bajo perfil color blanco.

En baño principal, bañera de acero esmaltado (opcional, sustituir por plato de ducha) Mezclador termostático.

Grifería monomando Ramon Soler.

La red de distribución de agua fría y caliente se realizará en tubería debidamente protegida y cada cuarto húmedo dispondrá de llaves de corte.

La instalación interior de vivienda dispone de vaciado de red y desagüe en todo punto, así como aislamiento en las tuberías de agua caliente y fría para evitar condensaciones.

Preinstalación para piscina en jardín trasero. Acometida de alimentación y desagüe.

INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

Las instalaciones de saneamiento estarán calculadas para evacuar las aguas fecales y pluviales, de forma separada y cumplirán las condiciones de higiene, salubridad, durabilidad y protección frente al ruido.

Las bajantes llevan ventilación primaria.

Los baños contarán con botes sifónicos registrables y se dispondrá de rebosadero en aparatos como lavabos, bidés, baños y fregaderos.

Los inodoros desaguarán a las bajantes, directamente o mediante manguetón. Se cumplirán toda la normativa en vigor.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y PUESTA A TIERRA

La instalación de electricidad será para 230 V. Con un cuadro de protección situado en vestíbulo y varios circuitos independientes, de acuerdo con grado de electrificación elevado. La línea de puesta a tierra será independiente de las otras conducciones y será enterrada con arqueta registrable.

La instalación cumplirá toda la normativa en vigor.

Toma de carga en la zona de aparcamiento para vehículos eléctricos, mediante acometida independiente.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES. TV, DATOS Y FM

La instalación cumplirá los requisitos y funcionalidad de utilización, así como la demanda necesaria.

El equipo de captación y mástil de antena se situará sobre elemento resistente sin perjuicios sobre cubierta. La antena quedará protegida con toma de tierra.

Instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Toma de televisión y teléfono en salón, cocina, dormitorios y porche trasero.

Se instalará videoportero para control del acceso a la vivienda.

La instalación cumplirá todas las normativas en vigor.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

Instalación de climatización y producción de a.c.s. mediante equipos de aerotermia. La aerotermia utiliza como fuente energía el aire; una energía renovable, gratuita y disponible 24 horas, obteniendo un bajo consumo eléctrico.

La instalación de calefacción será mediante circuitos de suelo radiante por agua, con termostatos por estancia.

PARCELA PRIVATIVA

La parcela se entregará limpia y a la cota definida de proyecto.

Vallado en límites de parcela.

Cerramiento exterior, en sintonía con los materiales de la fachada de la vivienda.

El cerramiento trasero lateral y posterior será de malla de simple torsión.

CLASIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA A

Criterios de diseño y sostenibilidad, materiales de primera calidad, acompañados de las instalaciones de aerotermia, ventilación y fotovoltaica opcional garantizan una vivienda de muy bajo consumo, y reducidos niveles de emisión de CO2, próximo a los estándares **Passivhaus** y al objetivo **huella de carbono cero**.

OPCIONES DISPONIBLES

Se ofrecerá a los socios adjudicatarios la posibilidad de incorporar una serie de opciones a la vivienda:

- **PISCINA INDIVIDUAL**, de dimensiones y forma de libre elección, con opción de cloración salina y kit para natación contracorriente.
- **PERSIANAS DE SEGURIDAD**, garantizando la protección anti-intrusión e incorporando el automatismo de las mismas.
- **INSTALACIÓN DOMÓTICA**, para control de persianas e iluminación de vivienda.
- **AMUEBLAMIENTO COCINA**, mediante acuerdo con Empresas especializadas para el amueblamiento y dotación de electrodomésticos, con un diseño actual y personalizado , suponiendo un interesante ahorro fiscal.
- **INSTALACIÓN PARA PLACAS FOTOVOLTAICAS**, con el objetivo futuro de reducir el consumo eléctrico de la vivienda.



La memoria de calidades puede sufrir modificaciones en el proceso de desarrollo del Proyecto, por razones técnicas, de tramitaciones ante los organismos competentes o de disponibilidad de mercado. La Dirección Facultativa será la encargada de elegir las marcas, modelos, y tipo de los materiales, sin menoscabo de la calidad prevista.

