

MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACION y ESTRUCTURA

El entramado estructural del edificio consiste en:

- **Cimentación superficial de hormigón armado** para arranque de soportes y muros perimetrales de sótano.
- **Soportes (pilares) y muros perimetrales de sótano, de hormigón armado.** Con la finalidad de reducir el impacto de estos elementos en las plantas de garaje, se calculan, dimensionan y replantean teniendo en consideración la disposición de las plazas de garaje y vías de distribución.
- **Estructura horizontal de pisos formada por forjados de losa maciza de hormigón armado:** esta tipología de forjado confiere a la edificación unas mayores prestaciones térmicas y, sobre todo, acústicas, a la vez que una mayor resistencia al fuego que los forjados de vigueta y bovedilla comúnmente utilizados.

Todos los elementos están diseñados, dimensionados y calculados siguiendo las normas de referencia de obligado cumplimiento (Código Técnico de la Edificación e Instrucción de Hormigón Estructural).

Se dispondrá de un Seguro de Responsabilidad Decenal que cubra los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio (Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación en la Edificación).



CUBIERTA

Tanto las cubiertas del edificio, como los suelos de terrazas de áticos, se resuelven mediante la ejecución de cubiertas planas, transitables o no, según caso, constituidas por una capa de mortero de cemento en formación de pendientes, capa impermeabilizante, aislamiento térmico, mortero de protección y acabado.



ENVOLVENTE

Se proyecta una fachada principal mediante franjas horizontales diferenciadas correspondientes a los paños ciegos, resueltos mediante un sistema de fachada ventilada y los paños que alojan la carpintería exterior, resueltos mediante un Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE).

Ambas tipologías de fachadas proporcionan un importante ahorro energético, puesto que ofrecen un excelente aislamiento térmico (en este caso interior y exteriormente) y acústico, al mismo tiempo que presentan una alta resistencia a los agentes atmosféricos y ofrecen un impacto estético inmejorable por la calidad de ejecución y posibilidades de acabados.

En este caso, la fachada ventilada se resuelve mediante una fábrica cerámica como elemento portante, aislamiento térmico exterior y subestructura como elemento de fijación del acabado elegido, en este caso un revestimiento cerámico en tonos claros. Interiormente, la fábrica irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfilería galvanizada y dos placas de yeso laminado.

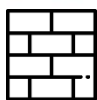
El Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE) se compone por una hoja cerámica como soporte del sistema, aislamiento exterior fijado mecánicamente y acabado a definir por la D.F. Interiormente, la fábrica irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfilería galvanizada y dos placas de yeso laminado.

Para las fachadas interiores o de patios, se optará, igualmente, por un Sistema para Aislamiento Térmico Exterior (SATE).

Aplicando los criterios Passivhaus, todas las tipologías de cerramientos exteriores que conforman la envolvente (cubiertas, suelos de primera planta y fachadas) contarán con aislamientos térmicos por el exterior de espesor variable (entre 60 mm y 200 mm) e interior (50 – 70 mm.) en el caso de trasdosados verticales., minimizando así, junto con otras medidas previstas, la presencia de puentes térmicos.

Además, se ejecutará una envolvente hermética garantizando un bajo nivel de infiltraciones.

Con la ejecución de estas y otras medidas propuestas (alto grado de aislamiento térmico, reducción de puentes térmicos, carpinterías de altas prestaciones, alto grado de hermeticidad y ventilación mecánica con recuperador de calor), aplicamos los principios de estándar Passivhaus, consiguiendo una baja demanda de calefacción y un elevado grado de confort interior y calidad del aire interior.



TABIQUERÍA INTERIOR

Tanto por su alto nivel de acabado y versatilidad, como por sus elevadas prestaciones acústicas, se proyecta una tabiquería interior seca, identificando dos tipologías diferenciadas:

Separación Vivienda - Vivienda y Vivienda -Elementos Comunes:

Se realizará mediante doble estructura de acero galvanizado rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y separadas entre sí por una placa de yeso laminado y chapa galvanizada anti-intrusión. Exteriormente, llevará dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.

Esta solución garantiza unas altas prestaciones de aislamiento acústico entre la vivienda y los elementos comunes, viviendas contiguas y exterior, en todo caso superiores a las exigidas en la normativa de referencia.

Distribución interior:

La distribución interior de cada vivienda se configura mediante una estructura de acero galvanizada con alma interior rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será en PVC de altas prestaciones de alto rendimiento térmico y acústico. Estará formada por perfiles de primera calidad, serie LEGEND PASSIVHAUS de DECEUNINCK, con triple acristalamiento en viviendas, reforzado con control solar Planitherm, según demanda exigida por cálculo.

Todas las ventanas contarán con una hoja oscilobatiente y aquéllas que cuenten con persiana enrollable, se tratará de persiana motorizada, de lamas con inyección interior de poliuretano, cajón estanco aislante PROTEX PREMIUM, con aislante térmico interior y máxima clasificación de permeabilidad al aire, consiguiendo así elevados valores de reducción acústica y garantizando los valores de aislamiento térmico del conjunto de la ventana.



CARPINTERÍA INTERIOR

De cara a garantizar la máxima seguridad en su hogar, la puerta de acceso principal a la vivienda será acorazada, con cerco y bastidor de acero, blindaje de hoja con chapa de acero. El acabado de la hoja exterior irá a juego con el entorno, pudiéndose elegir el acabado de la cara interior entre las distintas opciones ofertadas. Se dotará con cerradura de seguridad antibumping.

Las puertas de paso serán de madera maciza, pudiéndose elegir su acabado entre las distintas opciones ofertadas. Todos los herrajes irán en acero inox. o latonados.

Los armarios empotrados llevarán el mismo acabado que la portería interior, con hojas batientes, forrados interiormente con melamina tipo cuero o textil y dotados de cajonera, balda separadora de altillo y barra de colgar.

Los herrajes de carpintería podrán ser elegidos entre varios modelos, con acabado en acero inox. o latonado.



PARAMENTOS VERTICALES Y TECHOS

La tabiquería interior será en seco, con aislamiento intermedio y terminadas en pintura plástica lisa, que aportará gran sensación de amplitud a las estancias.

La vivienda llevará falsos techos de yeso laminado terminados en pintura plástica lisa, para aumentar la iluminación de las piezas.

Tanto en paramentos verticales como horizontales se podrá elegir entre una carta de colores en tonos suaves.



REVESTIMIENTOS Y SUELOS

En huecos húmedos -baños y cocina- serán cerámicos de primera calidad y diversos formatos con modelos de estética moderna y actual que los dotarán de un ambiente elegante y de calidad:

- En el **baño principal** se ofrecerán tres líneas de productos en diferentes terminaciones y formatos:
 - Material porcelánico **CEMENTOSO** en formato 50x100 ó similar, varias opciones y misma serie en formato 60x60 en el pavimento.
 - Material porcelánico **EFECTO PIEDRA** en formato 75x75 ó similar, varias opciones y misma serie en formato 60x60 en el pavimento.
 - Material porcelánico **EFECTO MARMOL** en formato 45x90 ó similar, varias opciones y misma serie en formato 60x60 en el pavimento.

- En el **baño secundario** se ofrecerán dos líneas de productos en diferentes terminaciones y formatos:
 - Material porcelánico **CEMENTOSO** en formato 60x60 ó similar, varias opciones y misma serie en el pavimento.
 - Material cerámico de **PASTA BLANCA** en formato 30x90 ó similar, varias opciones y pavimento **PORCELANICO**, varias opciones en formato 60x60.
- En el **aseo** se ofrecerá un revestimiento cerámico de **PASTA ROJA** en formato 35x55 ó similar en varias opciones de acabado en combinación un pavimento **PORCELANICO** en formato 45x45 ó similar, en varias opciones.
- Para la **cocina**, en la zona de amueblamiento, se ofrecerá un revestimiento cerámico de **PASTA ROJA** en formato 35x55 ó similar en acabado blanco mate o brillo y un pavimento **PORCELANICO** en formato 60x60 ó similar, en varias opciones.

En el resto de la vivienda se colocará una en tarima flotante sobre lámina acústica anti-impacto, a elegir entre una amplia gama ofertada.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Red de baja tensión en todas las instalaciones cumpliendo la normativa vigente.

Puntos de luz y enchufes en proporción adecuada a la superficie y habitáculos de la vivienda; con mecanismos de alta calidad, de LEGRAND, serie VALENA NEXT.

Tomas de tv recepción aérea y por cable, fm-am, en salón y dormitorios.

Tomas de teléfono ADSL en cocina, salón y dormitorios.



BAÑOS Y FONTANERÍA

Llaves de corte independiente en cada hueco húmedo (baños y asos), y general de vivienda; contador individual de consumo.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de primera calidad:

Inodoro DURAVIT SUSPENDIDO serie DURASTYLE con tapa amortiguada en baño principal y, DURAVIT SUSPENDIDO serie BASIC con tapa amortiguada en baño secundario.

Para los platos de ducha se opta por platos DURASTONE textura pizarra en distintos formatos y bañeras D-CODE de DURAVIT, según distribución.

En ambos casos irán equipados con grifería termostática HANSGROHE.

Los baños irán equipados con mueble suspendido de 2 cajones y encimera SOLID SURF FACE con lavabo integrado, de distintas medidas.

En este caso, la grifería será de HANSGROHE, serie LOGIS 100 ó FOCUS, según sea baño principal o secundario.



COCINA

Equipadas con muebles altos y bajos, de la firma SANTOS, modelo C-ELEA, combinados con encimera de cuarzo “silestone”, a elegir entre varias opciones ofertadas.

Irá equipada con placa vitrocerámica, campana extractora decorativa y horno eléctrico multifunción.

El fregadero será encastrado de acero y grifo monomando con funcionalidad extensible.



TERRAZAS

Soladas con gres antideslizante de primera calidad.

Antepecho de fábrica de 75 cm. de altura aproximadamente y fijo superior formado por vidrio de seguridad a juego con el resto de la fachada.



VELANDO POR SU SEGURIDAD

Preocupándonos por la seguridad de los residentes, tanto frente a actos vandálicos, delictivos o accidentales, dotaremos al edificio de determinadas medidas encaminadas a minorar estas situaciones, entre ellas:

- Preinstalación de sistema de alarma en la vivienda.
- Detectores de incendio estratégicamente colocados en interior vivienda.
- Equipo de alumbrado de emergencia empotrado en falso techo junto al cuadro eléctrico.
- Dotación de extintor de incendios tipo ABC en cada una de las viviendas.
- Instalación de videovigilancia en zonas comunes.
- Dotación de equipo desfibrilador externo semiautomático en zona común.
- Sistema de acceso restringido a zonas comunes y espacios privativos mediante amaestramiento de llaves y discriminación selectiva de accesos.



SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN SOSTENIBLE

Las viviendas irán equipadas con un sistema de ventilación mecánica de doble flujo con recuperador de calor.

Este sistema consta de un equipo de alto rendimiento cuya función consiste en extraer aire de las estancias húmedas y propicias a generar humos y olores (baños, cocinas ...).

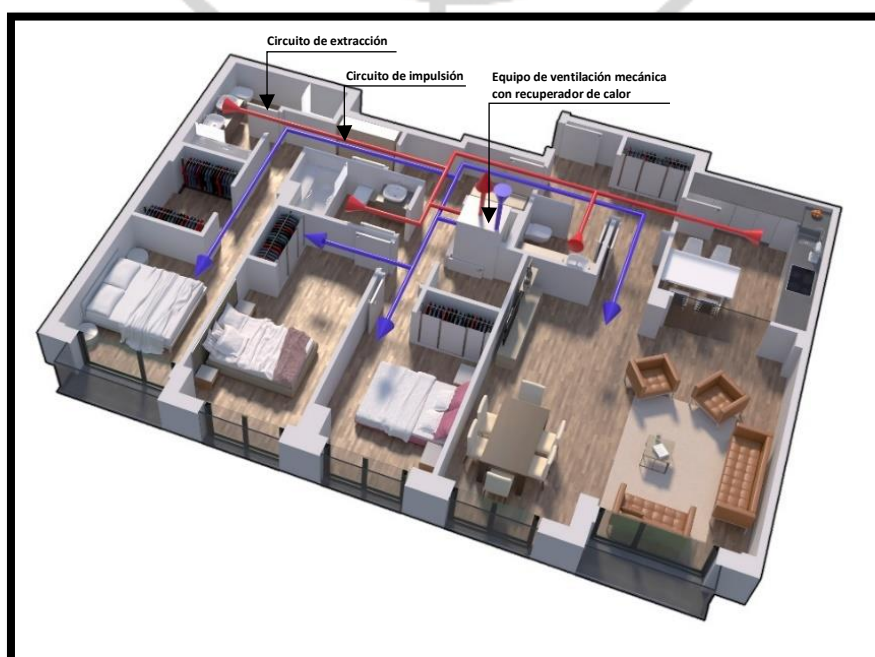
La extracción se realiza directamente al exterior, mediante conductos totalmente estancos. Al mismo tiempo, el equipo introduce aire limpio tomado directamente al exterior, al resto de estancias no consideradas como puntos de extracción.

Este aire introducido, antes de ser impulsado al interior de la vivienda, pasa por unos filtros que, según el entorno de la vivienda y las características particulares de sus habitantes, puede ser de distintos tipos y eficiencia.

Tanto el aire que es extraído como el introducido en la vivienda, se encuentran en un punto (recuperador de calor) en el cual, sin mezclar sus flujos, se produce un traspaso de temperatura del aire extraído al aire que se introduce en la vivienda, consiguiendo así un precalentamiento del mismo.

Aproximadamente, cuando la temperatura en el interior de la vivienda es de 21°C y de 0°C en el exterior, gracias al recuperador de calor, cuando el aire exterior llega a nuestra vivienda, lo hace a una temperatura de 18°C.

El aporte de energía necesaria para conseguir alcanzar la temperatura de confort definitiva se consigue con distintos sistemas adicionales de baja demanda energética y consumos.



Esquema del sistema de ventilación mecánica con recuperador de calor

 **GARAJE**

El garaje albergará plazas de fácil acceso y tamaño acorde al parque de vehículos actual.

Contará con cocheras cerradas equipadas con portón automático.

También se dispondrán, en las plantas sótano, funcionales trasteros con puerta metálica y autoventilantes.

El garaje contará con instalación de protección contra incendios, según normativa actual (detección y alarma, extinción y señalización).

 **DOMÓTICA**

➤ **Automatización:**

Las viviendas tendrán un determinado grado de automatización mediante la incorporación de los mecanismos necesarios de LEGRAND, serie VALENA NEXT wiht NETATMO y *puerta de enlace STARTER PACK*. Este sistema aporta distintos servicios de gestión energética, seguridad, bienestar y comunicación, entre ellos:

- Regulación de los sistemas de calefacción mediante telefonía móvil, Wi-Fi y/o Ethernet.
- Control de persianas eléctricas, apertura y cierre general de las mismas.
- Control de la iluminación, apagado general de la vivienda.

➤ **Alarmas Técnicas:**

- CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION ZONAS COMUNES:
CCTV de zonas comunes (portal y garajes), con app asociada.

- INCENDIOS VIVIENDA:

Alarma técnica de incendios en el interior de las viviendas, formada por red de detectores (1 ud. x vivienda) estratégicamente colocados

➤ **Videoportero:**

Videoportero FERMAX, o similar, formado por:

- Placa de calle SKYLINE de perfil continuo y composición modular de diferentes medidas.
- Monitor VEO WIFI 4,3" DUOX, con pantalla panorámica a color de 4,3", con conexión Wi-Fi que permite el desvío de llamadas a dispositivos móviles y gestión de las funciones del videoportero desde un móvil o tablet gracias a la aplicación BLUE de Fermax.