

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, los elementos que sean de nueva ejecución, se calculan, dimensionan y replantean teniendo en consideración la disposición de las plazas de garaje y vías de distribución.
- **Forjados reticulares de hormigón armado**, en elementos existentes y forjado de chapa colaborante, losa de hormigón armada u otro sistema a definir por la D.F. para los elementos de nueva ejecución.

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.

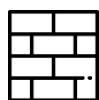


FACHADA

En la fachada principal se proyecta una fachada ventilada ya que esta tipología de fachadas proporciona un importante ahorro energético, puesto que ofrece un excelente aislamiento térmico (en este caso interior y exteriormente) y acústico, al mismo tiempo que presenta una alta resistencia a los agentes atmosféricos y ofrece un impacto estético inmejorable por la calidad de ejecución y posibilidades de acabados. En este caso se resuelve mediante una fábrica cerámica como elemento portante, aislamiento térmico exterior y subestructura como elemento de fijación del acabado elegido.

Interiormente, la fábrica irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfilería galvanizada y una o dos placas de yeso laminado.

Para las fachadas interiores o de patios, se optará por un Sistema para Aislamiento Térmico Exterior (SATE). Al igual que la fachada ventilada, este sistema ofrece unas elevadas prestaciones térmicas (doble aislamiento térmico interior y exterior). 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 una o dos placas de yeso laminado.



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:

Compuesta por 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 una o 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 una o dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.



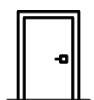
CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior será de altas prestaciones de alto rendimiento térmico y acústico. Estará formada por perfiles de primera calidad, con doble o triple acristalamiento reforzado con vidrios bajo emisivos con control solar, según demanda exigida por cálculo.

Todas las ventanas abatibles contarán con una hoja oscilobatiente y aquellas que cuenten con persiana enrollable, se tratará de persiana motorizada, de lamas con inyección interior de poliuretano, cajón estanco 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.

Aquellas ventanas que carezcan de persiana enrollable y que, por su orientación sea demandado por cálculo, irán equipadas con un sistema de sombreado exterior mediante lamas orientables con movimiento de elevación, descenso y orientación mecánico.

Esta solución permite la protección a la exposición solar de los huecos más expuestos y, por su sistema de cajón exterior, evita los puentes térmicos y acústicos, logrando un mayor confort y ahorro energético en la vivienda.



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 y dotados de 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.

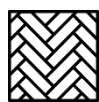


PARAMENTOS VERTICALES Y TECHOS

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

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

Las pinturas empleadas en ambos casos será de bajo contenido en compuestos orgánicos volátiles y se podrá elegir entre una carta de colores en tonos suaves.



PAVIMENTOS

En huecos húmedos -baños y cocina- será cerámico de primera calidad; en el resto de la vivienda en tarima flotante sobre lámina acústica anti-impacto o en cerámica en formato imitación madera de alta calidad. En ambos casos se podrá 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.

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

Revestimientos cerámicos de primera calidad y diversos formatos con modelos de estética moderna y actual que los dotarán de un ambiente elegante y de calidad.

Llave de corte independiente en cada hueco húmedo, y general de vivienda; contador individual de consumo.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de primera calidad, combinados con moderna grifería monomando y economizadores de chorro. Amplios platos de ducha con tratamiento antideslizante y grifería termostática. Se ofertarán diversas opciones de sanitarios a elegir.



COCINA

Equipadas con muebles altos - hasta el techo - y bajos, combinados con encimera de cuarzo tipo “silestone” o similar, a elegir entre las opciones ofertadas.

Ir  equipada con electrodomésticos de la mayor calificación energética: placa vitrocerámica, campana extractora decorativa, horno eléctrico multifunción, frigorífico, lavadora y lavavajillas.

El fregadero será encastrado de acero y grifo monomando con funcionalidad extensible. Iluminación en techo down-light, con tecnología led.



TERRAZAS Y ATICOS

Existe una amplia tipología de viviendas equipadas con terrazas de distintas dimensiones.

Estas terrazas irán soladas con pavimento filtrante de exteriores de primera calidad y constarán con antepecho formado por la prolongación de la fachada ventilada hasta una altura aproximada de 1,10 m. sobre el pavimento de la misma.

En algunos casos, esta prolongación tendrá una altura aproximada de 30 cm. y un fijo superior de 80 cm. de altura aproximadamente, formado por vidrio de seguridad, a juego con el resto de la fachada.



GARAJE

El edificio contará con tres plantas de sótano destinado a garaje, con áreas de aparcamiento de distintas dimensiones y acceso por montacoches.

Este espacio se diferenciar  de los garajes tradicionales por su calidad de acabados y cuidado diseño:

- Pavimentos de altas calidades, aptos para el uso al que se destinan, antideslizantes y de fácil cuidado y mantenimiento.
- Iluminación con tecnología led.
- Dotación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

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

Las viviendas tendrán un determinado grado de automatización, aportando 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 y regulación de la iluminación, apagado general de la vivienda.
- Integración del video portero en el teléfono móvil.
- Acceso a cámaras de videovigilancia.
- Alarmas de incendios.



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:

- Instalación de videovigilancia en zonas comunes.
- 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.
- 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

De acuerdo a los altos niveles de calidad y eficiencia exigidos por el estándar Passivhaus, las viviendas irán equipadas con un sistema de ventilación mecánica de doble flujo con recuperador de calor.

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 ...).

Esta 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.

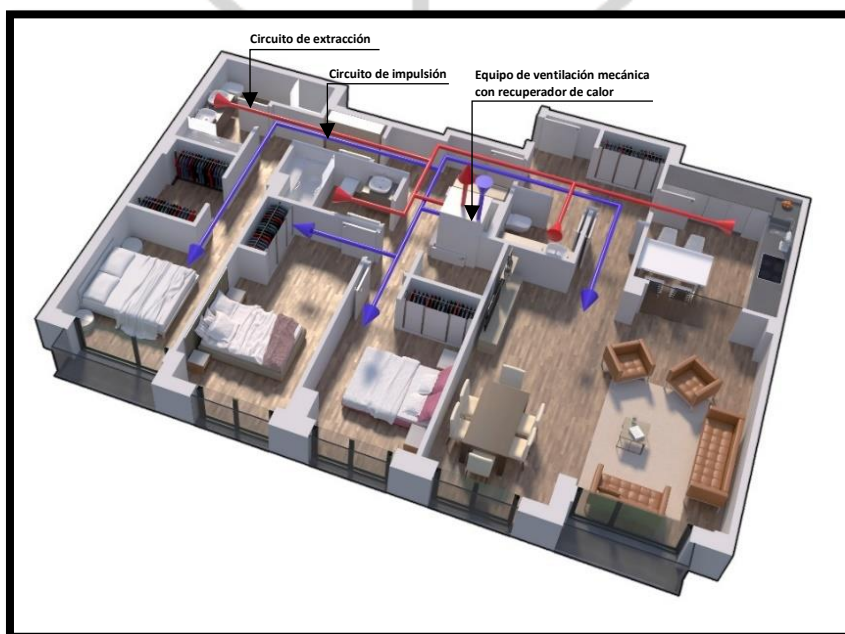
Este aire introducido, antes de ser impulsado al interior de la vivienda, pasa por unos filtros que, según el entorno de la vivienda y las características particulares de sus habitantes, puede ser de distintos tipos y eficiencia.

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.

En este caso se proyecta una instalación de aerotermia con suelo radiante y refrescante e instalación fotovoltaica en cubierta de apoyo. Los salones llevarán un fancoil de apoyo al suelo refrescante.



Esquema del sistema de ventilación mecánica con recuperador de calor