

MEMORIA DE CALIDADES

PROMOCIÓN DE 6 VIVIENDAS COLECTIVAS **(PARCELA 4.2 - SECTOR GOROSTIZA – BARAKALDO)**



ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

ESTRUCTURA GENERAL

- La cimentación se realizará mediante zapatas de hormigón armado aisladas o losa de cimentación, siempre de acuerdo con las determinaciones del estudio geotécnico. Las zapatas aisladas irán arriostradas cuando el cálculo estructural así lo requiera.
- La estructura vertical y horizontal de la edificación será de hormigón armado, cumpliendo los requerimientos del código técnico de la edificación así como la normativa EHE.
- La cubierta será plana, formada mediante forjado de losa de hormigón armada.
- La estructura de las escaleras comunes de la edificación se realizará en hormigón armado, contando las mismas con huella y contrahuella.
- La estructura de las escaleras privadas de cada vivienda se realizará mediante perfiles metálicos, formando peldaños volados sin contrahuella.

FACHADA

- Las fachadas se realizarán mediante sistema de aislamiento térmico continuo por el exterior mediante paneles de lana de roca de alta densidad con un espesor de 100-120mm (FACHADA SATE), contando con un acabado exterior mediante mortero acrílico en su superficie general y baldosa de gres porcelánico en superficies concretas.
- La hoja principal de la fachada se realizará mediante ½ pie de ladrillo perforado o fábrica de bloque de termoarcilla.
- Por la cara interior se contará con un trasdosado autoportante mediante subestructura metálica (48mm) rellena de aislamiento mediante lana mineral (40mm) y doble placa de yeso laminado (13+13mm) acabado con pintura plástica lisa.

CUBIERTA

- La cubierta será plana no transitable, compuesta por un forjado mediante losa estructural de hormigón armado, mortero de pendiente, lámina impermeable autoprottegida, 100-120mm de aislamiento acústico-térmico mediante paneles de poliestireno extruido (XPS)¹, y acabado final mediante grava.
- El sistema de evacuación de aguas pluviales se realizará mediante canalón oculto perimetral y bajantes de aluminio.

¹ Se entiende que tanto el tipo como el grosor del aislamiento térmico pueden variar, dependiendo del cálculo realizado en el proyecto de ejecución, así como de las necesidades que puedan surgir en el proceso de obra.

PARTICIONES INTERIORES

- Medianeras: La separación entre viviendas de distintos propietarios se realizará mediante doble tabique autoportante mediante subestructura metálica (70mm) rellena de aislamiento mediante lana mineral (70mm) y doble placa de yeso laminado (13+13mm), con una placa central de yeso laminado (15mm).
- Tabiquería interior: Se realizarán mediante tabiquería autoportante mediante subestructura metálica (48-70mm) rellena de aislamiento mediante lana mineral (40-70mm) y doble placa de yeso laminado (13+13mm). En los cuartos húmedos se sustituirá la doble placa por placa simple hidrófuga (H-15mm)

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Ventanas: Serán ventanas oscilo-batientes de PVC tipo monoblock (al estar la persiana integrada en la carpintería se asegura un mejor comportamiento térmico y un efecto estético más agradable), color a elegir por la D.F.
- Acristalamiento: Doble vidrio CLIMALIT con cámara de aire aislante (4+4/16/4+4) bajo emisivo con control solar. En los ventanales se colocarán vidrios de seguridad.
- Persianas enrollables de PVC del mismo color que la carpintería exterior.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso principal a la vivienda de madera blindada con cinco puntos de seguridad.
- Puertas de paso interiores: Serán hojas lisas semimacizas de madera lacadas en color blanco. Los herrajes de toda la carpintería interior serán de acero inoxidable y aluminio natural.
- Manillas de las puertas con roseta cromada.
- Tanto los rodapiés como las jambas serán de DM liso lacado en blanco de 10cm de altura.
- Puerta de garaje basculante o seccional con puerta cría, lacada de color a elegir por la D.F, con motor y accionamiento a distancia.

REVESTIMIENTOS

SUELOS

- En toda la vivienda: el revestimiento se realizará mediante baldosa de gres porcelánico de primera calidad imitación a madera².
- Escaleras: irán revestidas mediante pieza de peldaño con la misma baldosa de gres porcelánico de primera calidad que el resto de la vivienda.

PAREDES

- En las zonas húmedas (cocina y cuarto de baño): se emplearán materiales de gres porcelánico de primera calidad para el alicatado de las paredes³.
- Resto de la vivienda: pintura plástica mate con acabado liso, color a elegir por la D.F.

TECHOS

- Techos pintados con pintura plástica mate con acabado liso, color a elegir por la D.F.
- Falso techo mediante placas de yeso laminado donde corresponda.

INSTALACIONES

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Producción centralizada de energía 100% renovable mediante SISTEMA DE GEOTERMIA⁴.
- Cada vivienda contará con un contador individual de consumo.
- La calefacción se realizará mediante suelo radiante en todas las estancias vivideras de la vivienda.
- Se colocará un termostato de control de temperatura mecánico en cada una de las plantas de la vivienda.

FONTANERÍA

Sanitarios:

- Plato de ducha de resina de una sola pieza en color blanco, medidas aproximadas 150x70cm de la casa roca o similar.
- Lavabo modelo UNIK DEBBA (60CM) de color blanco de la casa Roca, o similar.
- Inodoro modelo THE GAP de color blanco de la casa Roca o similar

² Dentro de los diferentes juegos elegidos por la Dirección Facultativa del proyecto los clientes tendrán la capacidad de seleccionar aquellos que ellos convengan más acordes con sus viviendas.

³ Dentro de los diferentes juegos elegidos por la Dirección Facultativa del proyecto los clientes tendrán la capacidad de seleccionar aquellos que ellos convengan más acordes con sus viviendas.

⁴ Se contará con sistema de Geotermia siempre y cuando se mantengan las condiciones de subvenciones necesarias. En caso contrario se optará por un sistema de energía renovable alternativo.

- Grifería:
 - (Grifería monomando en lavabos: de la casa ROCA, TRES o similar.
 - (Grifería termostática en ducha: de la casa ROCA, TRES o similar.
- Tanto la red de agua fría como la caliente sanitaria se realizarán mediante tuberías de polietileno reticulado.

SANEAMIENTO

- Desagües mediante tuberías de PVC con ventilación primaria.
- Cocina: desagüe para fregadero, lavadora, lavavajillas y frigorífico. Sifones individuales. Mobiliario y electrodomésticos no quedan incluidos.

ELECTRICIDAD-ALUMBRADO

- Se prevé un grado de electrificación elevado para la vivienda. El cálculo de instalación se hará de acuerdo a la siguiente normativa:
- La instalación de tierra dispondrá de los elementos que exige el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria MIE-BT-039 y MIE-BT-023
- Los mecanismos de las viviendas serán de la serie BCJ-VIVA, NIESSEN ZENITH o similar.
- Se colocarán puntos de luz en todas las estancias de la vivienda.
- Se colocarán automatismos de mando y protección en Cuadro General (CGP) ubicado en la entrada de la vivienda.

TELECOMUNICACIONES-TV

- Instalación de video portero con un teléfono con cámara en el interior, de la casa SERIE7 de TEGUI o CITYMAX de FERMAX o similar
- Toma de teléfono y televisión en el salón y en todas las estancias destinadas a uso de dormitorio en la vivienda.
- Instalación comunitaria de TV.

VENTILACIÓN-EVACUACIÓN DE HUMOS

- Cocina: Shunt de ventilación y extracción independiente de humos de PVC
- Baños: Shunt de ventilación de PVC

VARIOS

PORTAL Y ZONAS DE COMUNICACIÓN VERTICAL

- El pavimento en todo este espacio se realizará mediante baldosas de gres porcelánico de primera calidad.
- Puntos de luz individualizados en cada rellano.
- El portal contará con dos puertas de acceso vidriadas, mediante carpintería de PVC y vidrios de seguridad.
- El edificio contará con ascensor que cumplirá con las medidas mínimas necesarias quedando así acondicionado para personas de movilidad reducida.

GARAJE Y CUARTO DE INSTALACIONES

- El pavimento en todo este espacio se realizará mediante hormigón pulido de cuarzo corindón.
- Las instalaciones de alumbrado, ventilación y contra incendios se realizarán según la Normativa Vigente.
- Las paredes y techos irán revestidos en mortero blanco.

URBANIZACIÓN

- Las viviendas contarán con amplias terrazas y jardines exteriores. Las zonas pavimentadas sobre planta sótano tendrán un acabado con baldosa de gres porcelánico antideslizante de primera calidad.
- Las zonas ajardinadas se realizarán mediante césped artificial.
- Las viviendas cuentan con un espacio exterior destinado a uso de tendedero delimitado por celosías de lamas de madera.
- El cierre perimetral de la parcela estará formado por un muro de hormigón armado visto de 1m de altura, sobre el cual se colocará un cierre de valla metálica de simple torsión de 0,80m de altura, tal y como establece las NN.SS de Barakaldo.

OBSERVACIONES

Estas previsiones de calidades son a título informativo y orientativo y pueden estar sometidas a alguna modificación según Dirección Facultativa por motivos técnicos, de imposición oficial o exigencias del mercado. Las posibles variaciones, sin embargo, serán de la misma calidad o superior que lo elegido inicialmente.