

MEMORIA DE CALIDADES
EDIFICIO ALAMEDA 32. SEÑORÍO DE ILLESCAS.
ILLESCAS (TOLEDO)

42 VIVIENDAS, TRASTEROS, GARAJES Y ZONAS
COMUNES

Cimentación y estructura

La cimentación se ejecutará conforme a lo que se defina tras la realización del estudio geotécnico.

La estructura será de pilares y vigas de hormigón armado con forjados unidireccionales, lámina anti impacto, capa de compresión y acabado para recibido de pavimento. Según especificaciones de proyecto y de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

Cubiertas

La cubierta superior de los áticos será plana invertida sobre el forjado de hormigón, mortero de pendientes y aislamiento térmico de poliestireno extruido con su correspondiente impermeabilización, cumpliendo la normativa vigente. Terminación con grava

Las terrazas transitables en planta baja, así como las terrazas de los áticos se resolverán con cubierta plana invertida sobre el forjado de hormigón, mortero de pendientes, con su correspondiente impermeabilización y aislamiento térmico, cumpliendo la normativa vigente. Terminación con pavimento cerámico antideslizante para zonas transitables y con grava en las no transitables.

Las terrazas de las viviendas se resolverán con mortero de pendientes, membrana impermeable y acabado pavimento gres porcelánico antideslizante.

Fachadas

El cerramiento tipo del edificio será una hoja, constituido por: revestimiento exterior continuo de mortero; sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) webertherm o similar; fábrica de ladrillo cerámico perforado de 11,5 cm, lana mineral y placa de yeso laminado, cumpliendo el aislamiento térmico y acústico el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Barandillas exteriores de vidrio laminado butiral de seguridad con perfilera de acero inoxidable en terrazas.

Carpintería Exterior

La carpintería exterior será de PVC gris antracita y con rotura de puente térmico, capialzado monoblock y persiana de aluminio anodizado inyectado con poliuretano con lamas de 30 mm de espesor, y sistema de aireación mediante micro apertura, homologadas y con clasificación A3/E3/V3 según despieces a determinar en proyecto. El acristalamiento será doble tipo Climalit; en ventanas a menos de 1 metro del suelo,

vidrio de seguridad. Ventanas batientes en dormitorios. En terrazas carpintería abatible o corredera.

La calificación energética será A

Particiones Interiores

Elementos verticales:

- Particiones interiores viviendas: tabicón LHD gran formato, de 9 cm de espesor revestido por las dos caras. Cumpliendo CTE
- Viviendas-elementos comunes y viviendas de usuarios distintos o de uso distinto en zonas comunes: tabicón LHD, 11.5 mm + manta de lana de vidrio aglomerada con resinas termoendurecibles y placa de yeso laminado, por ambas caras. Cumpliendo CTE

- Se planteará la posibilidad de hacerlo todo con placa de yeso laminado cumpliendo y mejorando tanto el aislamiento térmico y acústico.

Elementos horizontales:

- Viviendas: forjado hormigón 25+5+bovedilla de hormigón + plaqueta o suelo flotante de madera.

Carpintería Interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con 3 puntos de anclaje, con cerradura de seguridad, revestida en laminado de madera, con tirador exterior, manilla de diseño en acero inoxidable en el interior y mirilla óptica.

Las puertas de paso de la vivienda serán de DM rechapado semilacadas en blanco con tapajuntas del mismo material y tirador y herrajes en acero inoxidable. En baños y dormitorio principal contarán con condensa.

Las puertas dispondrán de holgura en su parte inferior para garantizar la circulación interior del aire de locales secos a húmedos según el DB-HS3.

El rodapié de las viviendas será de DM rechapado lacado en blanco a juego con las puertas interiores.

VPT

Las puertas podrán ser rechapadas en roble, así como el rodapie.
Módulos de armarios empotrados a juego con las puertas, forrados interiormente y con balda maletero. Vestidores con balda maletero

Revestimientos y Acabados

Los pavimentos cumplirán el DB-Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

Cocinas y baños: pavimentos de gres de primera calidad, modelo a elegir entre tres opciones. Alicatados en paredes con plaqueta cerámica de 1ª calidad, hasta el falso techo, modelo a elegir entre tres opciones. Falso techo de planchas de escayola que serán hidrófugas. Techos en pintura plástica lisa.

Vestíbulo, pasillos, distribuidores, dormitorios y salones: pavimentos de tarima flotante laminada sintética AC-5, a elegir entre tres opciones sobre lámina aislante al ruido de impacto y rodapié blanco.

Falso techo de planchas de escayola en vestíbulos, pasillos y distribuidores. En el resto guarnecido de yeso y enlucido pintado

Paramentos acabados en pintura plástica lisa, a elegir entre tres colores.

Terrazas y zonas comunes soladas con gres porcelánico antideslizante para exteriores a elegir por la DO.

VPT

Las cocinas serán amuebladas con muebles altos y bajos, fregadero, vitrocerámica, campana y horno. Con posibilidad de elegir los muebles entre tres opciones de colores de puerta, tiradores y encimera. La encimera será laminada.

Portales, Escaleras y Ascensores

Los portales estarán revestidos de materiales nobles, según diseño de proyecto. El material del solado será antideslizante, a definir por la D.O. La puerta de acceso será metálica con vidrio.

Alumbrado inteligente mediante sensores de presencia lumínicos en zonas comunes, zonas de buzones y distribuidores de planta piso.

La escalera de acceso a las plantas de los pisos estará solada en peldaño de mármol y barandilla de acuerdo con la normativa vigente y el CTE, con una cuidada iluminación.

Los ascensores serán de calidad estándar con capacidad de 6 personas, sin cuarto de máquinas, señalización personalizada, cabina con puertas automáticas que tendrán un ancho libre mínimo de 0,80 m, con acabados a elegir por Dirección de Obra. Tendrá iluminación interior de cabina. Las dimensiones mínimas de los ascensores serán de 1,40 m X 1,10 m, con paso libre, barandilla y botonadura adaptada para discapacitados de movilidad y/o visión reducida. Los ascensores comunicarán con el garaje.

Garajes

Pavimento continuo de hormigón de cuarzo pulido mecánico color a elegir por la D.O. y pintura con marcado de señalización, rotulación y plazas. Puerta motorizada con mando a distancia

Cada vivienda tendrá asociada una plaza de garaje

Trasteros

Situados en el semisótano, se solarán con terrazo microchina o gres. Las particiones serán de fábrica de ladrillo con enlucido de mortero de cemento pintadas de blanco.

Las puertas serán de doble chapa galvanizada con dos rejillas , una a 20 cm del suelo y otra a 180 cm y garantizarán la ventilación y aireación de los trasteros.

Dispondrán de punto de luz y toma de corriente.

Cada vivienda tendrá asociado un trastero.

Zonas comunes

Urbanización con piscina y zonas ajardinadas con riego

Las Instalaciones

Suministro de Agua

Se dispondrá de acometida de abastecimientos apta para el consumo humano con presión y caudal suficientes. De la centralización se sirve a los circuitos de ACS y a los servicios comunes del portal.

Centralización de contadores en zonas comunes de semisótano. Instalación de distribución de tubería de polipropileno o similar, con llaves de corte en la entrada de los locales húmedos.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca, en baños con grifería monomando con hidromezclador, de acabado cromado. Las bañeras y platos de ducha serán de porcelana vitrificada antideslizante, marca Roca o similar.

Evacuación de Aguas

Existe red de alcantarillado municipal disponible para su conexión en las inmediaciones del solar.

La red de saneamiento será PVC rígido. Todos los aparatos contarán con sifones individuales

Suministro Eléctrico

Se dispone de suministro eléctrico con potencia suficiente para la previsión de carga total del edificio proyectado.

Se considera una previsión de potencia para el portal. Los portales contarán con una acometida para dar servicio a las viviendas, al ascensor, al portal, a la ventilación, etc. En el proyecto se considera un grado de electrificación básico para cada vivienda de acuerdo con la ITC-BT-10, con previsión de 5.750 W cada vivienda.

Se dispone de alumbrado de emergencia en zonas comunes, e instalación de videoportero automático para el control de acceso.

Telefonía y TV

Existe acceso al servicio de telefonía disponible al público, ofertado por los principales operadores. Se colocará antena colectiva y antena parabólica para TV con tomas en salón y dormitorio.

Telecomunicaciones

Se dispone de infraestructura externa necesaria para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados por la normativa vigente

Calefacción y Climatización

La calefacción y agua caliente sanitaria se generarán con calderas individuales de gas. Se completará la demanda de agua caliente sanitaria con la incorporación de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio. En su caso se podrá sustituir la contribución solar mínima en la producción de ACS por una instalación alternativa de otra energía renovable.

La calefacción se distribuirá mediante radiadores murales con llaves termostáticas

Prestaciones derivadas de los requisitos básicos de habitabilidad

Salubridad (DB HS)

-En el presente proyecto se dispondrán los medios que impiden la penetración de agua o, en su caso, permiten su evacuación sin producción de daños, con el fin de limitar el riesgo de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

- Se han previsto los medios para que los recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal, con un caudal suficiente de aire exterior y con una extracción y expulsión suficiente del aire viciado por los contaminantes.

- Se ha dispuesto de medios adecuados para suministrar el equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de agua de forma sostenible, con caudales suficientes para su funcionamiento, sin la alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, que impiden los posibles retornos que puedan contaminar la red, disponiendo además de medios que permiten el ahorro y el control del consumo de agua.

-El edificio proyectado dispondrá de los medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías.

Protección frente al ruido (DB HR)

- Los elementos constructivos que conforman los recintos en este proyecto tendrán unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, así como para limitar el ruido reverberante.

Ahorro de energía y aislamiento térmico (DB HE)

- El edificio dispondrá de una envolvente de características tales que limitará adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la localidad, del uso del edificio y del régimen de verano-invierno, así como por sus características de aislamiento e inercia, permeabilidad del aire y exposición a la radiación solar, reduce el riesgo de aparición de humedades de condensación

superficiales e intersticiales que puedan perjudicar sus características y tratando adecuadamente los puentes térmicos para limitar las pérdidas o ganancias de calor y evitar problemas higrotérmicos en los mismos.

- El edificio dispondrá de las instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar el bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos.

- El edificio dispone de unas instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente con un sistema de control que permite ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimiza el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnen unas determinadas condiciones.