



VILLAS  
Mediterrània  
*life*



# MEMORIA DE CALIDADES

CONJUNTO RESIDENCIAL DE 6 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN ALCOSSEBRE



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

### Cimentación

El sistema de cimentación se planteará de forma definitiva cuando se obtengan los resultados de **los ensayos geotécnicos y la profundidad del nivel freático**.

Por la experiencia en edificaciones similares en la zona, la cimentación se resolverá mediante una losa de hormigón armado o un sistema de zapatas aisladas arriostradas entre ellas donde corresponda.

### Estructura

Será una **estructura mixta** y se resolverá mediante pilares metálicos que queden enrasados dentro de las medianeras y un forjado unidireccional de hormigón armado. Las luces entre los vanos serán del ancho de las viviendas, de 5,50m. Los muros perimetrales del sótano se resolverán con muros de hormigón armado.

## FACHADAS Y CUBIERTAS

### Fachadas

Con el fin de dotar al conjunto de una composición volumétrica sencilla y depurada, con un marcado carácter mediterráneo, destacan los elementos volados con movimiento propio que se revestirán, en la fachada principal, **con piezas cerámicas porcelánicas modelo MOON WHITE – TONE, formato 150x300 cm. de la marca PORCELANOSA**.

El revestimiento del resto de fachadas se ha diseñado basándonos en una construcción **BIOCLIMÁTICA**, con un BAJO impacto medioambiental necesarios para reducir el consumo de energía y en defensa del medio ambiente. A su vez se ha pensado en materiales naturales o con procesos de fabricación **ECOLÓGICOS** que nos ofrezcan mayor calidad del aire en los espacios que habitamos.

Por ello la fachada base del edificio se ejecutará con dos tipologías de fachada, ambas basadas en estos principios de construcción **BIOCLIMÁTICA y ECOLÓGICA**.

Las fachadas se resolverán mediante revestimientos exteriores de mortero de CAL HIDRAULICA que tiene como ventajas medioambientales la de tener una larga vida útil. Es un material que se encuentra en la naturaleza, en casi cualquier sitio, por lo que no se produce CO2 en traslados del material a largas distancias.

Por otro lado, su fabricación apenas produce impacto ambiental, no es contaminante, mejora la higiene y tiene una muy buena capacidad aislante, tanto térmica como acústica, por lo que produce una menor demanda energética con el consiguiente ahorro económico para los habitantes y de emisiones tóxicas para la atmósfera.

Es un material que evita la proliferación de moho ya que es permeable al vapor de agua, dejando respirar la pared y evitando así las condensaciones interiores.

También es un material con un mayor grado de flexibilidad por lo que sufre pocas fisuraciones por retracción hidráulica.

Con esta solución de acabado exterior de las fachadas, a su vez, conseguimos unos paramentos más limpios, con ausencia de humedades y dando un aspecto de mayor luminosidad, además de un menor mantenimiento.

Los cerramientos, cumplirán las normas vigentes, especialmente las relativas a Aislamiento Térmico y Acústico según las determinaciones de los Documentos Básicos del CTE – Código Técnico de la Edificación.

### Cubiertas

Estarán formadas a base de cubiertas planas **invertidas, impermeabilizadas y con aislamiento** rígido de poliestireno extruido de 80mm. El acabado será cerámico con calificación C-3 (antideslizante para exteriores).

## TABIQUERIA

La **tabiquería interior y de distribución de la vivienda** se realizará con tabiques tipo Pladur o similar, de placas de yeso laminado con aislamiento de lana mineral de (15+46+15).

Para la **separación entre viviendas** se utilizará también un sistema tipo Pladur o similar formado por 2 placas de yeso a ambas caras con doble estructura autoportante y doble aislamiento de lana mineral, que dispone de un **sistema antivandálico** incorporando una lámina de 0,6 mm de chapa galvanizada haciendo un total de: (15+15+48+15+0,6+48+15+15)

## CARPINTERIAS EXTERIORES

Las **carpinterías exteriores** serán de aluminio con rotura de puente térmico de 1ª calidad, de alta resistencia térmica, con **doble junta de estanqueidad** y color óxido (imitación acero corten). Ensayadas a la permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento. Serán de maniobra **oscilobatiente** (excepto en ventanas o puertas correderas). En viviendas de planta baja dispondrán de **cierres de seguridad**.

Se las dotará de un **sistema de microventilación** y la vidriería estará compuesta por **doble acristalamiento con cámara aislante**, con propiedad de baja emisividad y con control solar en función de la orientación. Los distintos espesores y transmitancias serán los requeridos por el CTE – Código Técnico de la Edificación.

Para el control del oscurecimiento se adopta una solución mediante un sistema de **wind screen** de accionamiento motorizado, que ofrecen una protección más natural. Este sistema ayuda a controlar la luminosidad y el deslumbramiento en diversas situaciones, ya que atenúan la luz que entra en la vivienda y controla el calor incluso en situaciones de fuertes cargas de viento.

Los paños entre ventanas, en fachada principal, irán con mallorquinas fijas y/o correderas; según los casos.

Todas las ventanas darán cumplimiento a la normativa técnica en cuanto a los ensayos de permeabilidad al aire, estanqueidad al agua y resistencia al viento.

## CARPINTERIAS INTERIORES

La **puerta principal de acceso a la vivienda** estará blindada con **cerradura de seguridad** y cuatro bisagras, lacada de color blanco al interior.

Las **puertas interiores** serán de MDF (medium density fireboard) **lacadas en color blanco**, lisas y de diseño con herrajes de acero inoxidable o aluminio. Los tapajuntas serán del mismo acabado que las puertas.

Las puertas de los baños secundarios y dormitorio principal llevarán condena del mismo modelo que las manecillas.

Los **armarios empotrados** de la vivienda se entregarán **totalmente equipados** en su interior con barra para colgar, estante superior y módulo de cajones.

Para una óptima integración de los materiales, estos armarios irán a juego con las carpinterías interiores.

Las puertas se solucionarán con hojas **abatibles** en su mayor parte y excepcionalmente **con puertas correderas**, según plano.

## SOLADOS

Como pavimento general de la vivienda se colocará **gres porcelánico ston-Ker modelo VELA NATURAL de 59,6x59,6 cm. de la firma PORCELANOSA** en todas las estancias de las viviendas. En las zonas de terrazas exteriores este pavimento será el mismo modelo, en formato de **59,6x59,6 cm. y antideslizante clase 3**.

Reforzando con **el concepto ECOLÓGICO de la edificación**, este pavimento ha sido producido bajo el concepto de **la serie Ecológic de la firma PORCELANOSA**, quien consigue baldosas con un contenido en material reciclado superior al 95%, emitiendo de esta forma un 40% menos de CO<sub>2</sub>. A su vez, la energía eléctrica utilizada para la fabricación de los pavimentos y revestimientos proviene de fuentes renovables.

Los **rodapiés** en las estancias de las viviendas serán de DM lacado en color blanco como continuación de la carpintería interior.

Las **zonas pavimentadas del exterior** pertenecientes a la urbanización se realizarán con **pavimento cerámico STUC BEIGE X-TONE, también de la marca PORCELANOSA**

## REVESTIMIENTOS DE PARAMENTOS INTERIORES Y TECHOS

Se aplicarán dos manos de **pintura plástica lisa** de primera calidad en todas las dependencias interiores de las viviendas.

En los **baños**, las paredes de encima de los lavabos se alicatarán con pieza de cerámica porcelánica modelo **X-Tone Paonazzo Biondo Polished de 120x250 cm. y 6 mm de espesor en un frontal y revestimiento monoporoso rectificado Vela Natural 31,6x90 cm.**, en el resto del baño principal. **Vela Natural 31,6x90 cm.**, combinado con **Limit Vela Natural de 31,6x90 cm.**, en el baño secundario y en el aseo.

En **las cocinas** se revestirán los frentes de la encimera de trabajo con **porcelánico VELA NATURAL**, dejando el resto de la cocina con pintura plástica.

En las zonas exteriores y, en concreto, en el portal, se aplicará un **mortero de cal maestreado acabado con pintura de base siloxano coloreados**.

En el garaje y en los cuartos trasteros, **pintura plástica**.

Imprimación antioxidante y acabado con pintura esmalte sintético **sobre elementos metálicos**.

Los **techos** interiores serán de yeso laminado y se pintarán en color blanco.

Se dotará de falsos techos desmontables en lugares donde lo exija la Dirección Facultativa (fundamentalmente por el alojamiento de instalaciones y, concretamente, la máquina interior del aire acondicionado y máquinas de ventilación).

## MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINAS Y BAÑOS

### Mobiliario de Cocinas

Las cocinas se entregarán **totalmente amuebladas y equipadas**, personalizadas conforme al **modelo Project de GAMADDECOR de la firma PORCELANOSA**. Estarán fabricadas con cascos fabricados con tableros de aglomerado de alta resistencia con clasificación E1 y 16 mm de espesor con cantos rechapados con ABS especialmente resistentes a los impactos y a las altas temperaturas. Los frentes de los armarios, puertas y cajones se realizarán a base de tablero de partículas de 19 mm de espesor con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo o imitación madera con textura superficial.

Los **herrajes** serán **de la marca Hettich de la gama Arcitech**.

La **encimera**, será material porcelánico, **X-Tone de la firma PORCELANOSA**, a elegir entre el modelo **Moon White Nature o Liem Dark Nature** de 12 mm.

El banco de trabajo incluirá un **fregadero encastrado en acero inoxidable** perfectamente integrado en la superficie de la encimera. El mismo acabado será el de **la isla que albergará la vitrocerámica de inducción** de 12 mm de canto

**Grifería** monomando **ARQUITECT de NOKEN** de la firma **PORCELANOSA**, en color negro.

Los **electrodomésticos**, de **NEFF** o marca similar, incluirán: campana en techo, placa vitrocerámica de inducción y encastrable en color negro y biselada, horno multifunción encastrable EasyClean de cristal negro e inoxidable, microondas eléctrico encastrable sin marco y de cristal negro e inoxidable, lavavajillas totalmente integrable, lavadora y frigorífico combi con puertas de cristal pizarra.

### Aparatos Sanitarios y Equipamiento de Baños

#### BAÑO PRINCIPAL

Los **sanitarios**, serán de porcelana vitrificada, **suspendidos**, **modelo TONO de NOKEN**, con placa de doble descarga.

El baño se dotará de mueble de baño **modelo SMART ROBLE TAUPE** con encimera de dos senos **SMART de KRION** y dos espejos **SMART LINE** a conjunto de **GAMADDECOR**, con grifería **modelo ROUND de NOKEN**, en color negro y limitadores de caudal, que contribuyen a ahorrar hasta un 89% de agua reduciendo el consumo energético y las emisiones de CO2.

Plato de ducha **KRIONSHELL SLOPE de KRION** de bajo relieve y sumidero lineal. Estos platos de ducha se han fabricado empleando resinas que utilizan hasta un 6% de botellas de plástico recicladas en su composición.

Estos platos de duchas se dotarán con grifería empotrada **modelo ROUND de NOKEN** con rociador RONDO de 30 cm de diámetro de color negro, y teleducha con soporte MINIMAL del mismo color. Incluirá mampara de vidrio fija.

#### BAÑO SECUNDARIO

Este irá provisto **de inodoro suspendido** de porcelana vitrificada, **modelo CONCEPT de NOKEN** con cisterna con doble pulsador OVAL, mueble de baño **modelo ESPACIO BLANCO** con dos cajones de **GAMADDECOR** con **encimera URBAN de gelcoat del mismo color**, espejo **modelo LITE de 60x70 cm.** a conjunto y grifería **modelo ROUND de NOKEN**, cromada con cartuchos cerámicos, apertura en frío y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador.

Plato de ducha **KRIONSHELL FLOW de KRION** de bajo relieve y sumidero redondo integrado, y grifería empotrada **modelo ROUND cromada de NOKEN** con rociador de brazo **modelo URBAN** de 20 cm de dimensiones y teleducha con soporte MINIMAL de igual acabado.

## ASEO

Se dotará con inodoro suspendido **NK CONCEP** con pulsador oval, con encimera de **KRIONSHELL ONE** de 61 cm. Y grifo de la **marca NOKEN**, **modelo ROUND** cromada con cartuchos cerámicos, apertura en frío y dispositivos de ahorro de agua mediante aireador economizador. Espejo **modelo LITE** de 60x70 cm.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

**Instalación eléctrica** de acuerdo con el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**.

En las **zonas comunes y garajes**, la iluminación disfrutará de lámparas de **tipo LED** con doble regulación **automática** mediante detección y programador temporal.

Cada **vivienda** tendrá una instalación diseñada para un **grado de electrificación Elevado**.

Puntos de luz conmutados en dormitorio principal, pasillo y/o estancias donde proceda según normativa vigente.

La **terrazza principal** presentará una toma de corriente y luminarias murales para una completa iluminación del ambiente exterior.

Las terrazas de planta cubierta estarán equipadas con toma de agua y electricidad.

**Instalación de telecomunicaciones** en viviendas según Reglamento vigente (Instalación de tomas de televisión, voz y datos –telefonía- en todos los dormitorios, salones-comedores y cocinas)

Toma de televisión en **terrazza**.

**Videoportero** de instalación con terminal de llamada.

Las viviendas se entregarán **con la instalación de mecanismos inteligentes de la gama SIMON 100 o similar, y preinstalación de sistema inteligente y funcional** con los cuales, desde un App, los usuarios podrán configurar la funcionalidad de los diferentes elementos que configuran la instalación de su vivienda. Con este sistema podrán, sin tener que modificar la instalación eléctrica ni el cuadro, configurar el encendido de luces, subir y bajar el control solar de los dormitorios, encender la climatización, etc. Sistema que permite modificar y ampliar las diferentes personalizaciones en cualquier momento.

## CLIMATIZACION Y ACS

**Instalación completa de aire acondicionado con bomba de calor (aire frío y caliente)** a base de conductos para la impulsión por falso techo, difusores de distribución de aire, máquina interior con conexión a desagüe en el falso techo registrable del baño o aseo y máquina exterior en la parte trasera de la terraza de cubierta.

En la vivienda se instalará también **una chimenea** en el salón.

**Agua caliente sanitaria** mediante la instalación de un **AEROTERMO**. Estos aerotermos permiten la sustitución de la instalación de paneles solares térmicos. A diferencia de los paneles solares que normalmente aportan sobre un 40% de la demanda de ACS, los aerotermos tienen capacidad para aportar el 100% de la demanda.

El aerotermino es una bomba de calor aerotérmica para ACS de baja potencia, que extrae energía del aire circundante y lo transforma en energía térmica capaz de calentar el agua almacenada en un depósito de acumulación.

**Cumplimiento de la normativa técnica sobre el ahorro y la eficiencia energética.**

## SISTEMA DE SEGURIDAD

Las viviendas irán instaladas mediante **un sistema de seguridad conectado a central de alarmas**, de doble vía de comunicación (RTB+GPRS), con detectores volumétricos y teclado. La instalación será cableada, resistente a inhibidores. La alarma irá preparada para manejarse **de forma remota**, bien desde cualquier navegador web o bien desde cualquier móvil o tableta, a petición del cliente y tras su contratación.

Para los elementos comunes, la promoción dispondrá de **control de accesos** tanto en el acceso al garaje como en los dos accesos peatonales, **sistema de videovigilancia** de las zonas comunes y **sistema de vigilancia de caídas a piscina**.

El garaje contará con proyecto específico de incendios con sistema de detección, control y extinción, sectorizando con puertas resistentes al fuego las distintas zonas.

## GARAJES Y CUARTO TRASTERO

Cada vivienda tiene un **garaje** con espacio para dos vehículos y un **trastero** de grandes dimensiones con puerta doble en planta sótano. El acabado de estos espacios será de hormigón fratasado. Se accederá a través de un carril comunitario desde la calle Grevol.

La planta sótano, **se comunica con una escalera privativa a cada vivienda**, mediante un pequeño vestíbulo de independencia.

Instalación individual de **Recarga de Vehículos Eléctricos** en el aparcamiento según RBT.

La **puerta de acceso rodado a la urbanización** será automática, dotada de temporizador y mando a distancia e incluirá detector de seguridad de paso de vehículos y personas mediante célula fotoeléctrica.

## ZONAS COMUNES Y DE RECREO

El **cerramiento exterior de la urbanización** será de hormigón prefabricado blanco y estará compuesto por una base ciega de 1m de altura y unos elementos verticales que permitirán la visión al exterior hasta una altura máxima de 2,5m. de altura.

La **separación de las zonas comunes con las parcelas privativas de cada vivienda** se realizará mediante un seto de aproximadamente 1m de altura. Este mismo seto se utilizará para separar las diferentes parcelas privadas hasta el inicio de las terrazas delanteras pavimentadas. A partir de este punto y hasta la vivienda, la división de parcelas se ejecutará con cerramiento de 2m. de altura para garantizar la privacidad de cada zona.

La **entrada principal** se realizará por el chaflán de la parcela y estará enmarcada con una marquesina de diseño de hormigón visto. Junto a la puerta de acceso peatonal, encontraremos el conjunto de buzones particulares de cada vivienda.

En el **espacio comunitario**, predominarán las **zonas verdes con vegetación autóctona** de la zona de bajo consumo hídrico.

Disfrutará también de **una piscina con zona de playa, ducha, zona de chapoteo y carril de nado**. El complejo estará equipado con bancos para el descanso e iluminación LED.



En todo caso, se cumplirá la normativa que sea de aplicación y especialmente la relativa al CONTROL DE CALIDAD EN LA EDIFICACIÓN y al CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN (CTE) que representa, desde su aprobación y obligada aplicación, una mejora sustancial de la calidad de los edificios de nueva construcción.

Control de calidad de estructura y estanqueidad de cubiertas, en Proyecto y en Ejecución de Obra, por Organismo de Control Técnico homologado.

Póliza de Garantía Decenal de Estabilidad según Ley de Ordenación de la Edificación.

La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones por decisiones técnicas, por exigencias normativas o por resoluciones de la Administración Pública.

Toda la información técnica referida a este proyecto, planos de instalación eléctrica y fontanería así como toda la información requerida por la normativa de protección al consumidor se encuentra a disposición del público.