

## MEMORIA CALIDADES

90 VIVIENDAS EN PARCELA UE 50 URBANIZACION TORREQUEBRADA

BENALMADENA

NOVIEMBRE 2017

### **Cimentación y estructura**

- Cimentación por zapatas aisladas arriostradas por losa y muros de hormigón armado en sótanos, impermeabilizados estos en todo su perímetro.
- Estructura de hormigón armado, con forjado reticular de 35 cm de canto

### **Cerramientos y albañilería**

- Fachadas con revestimiento continuo exterior a base de enfoscado de mortero pintado, sobre medio pie de ladrillo cerámico perforado con un trasdosado autoportante interior de tabiquería seca, mediante bastidor de acero galvanizado de 46 mm, placa de cartón-yeso y aislamiento a base de panel semirrígido de Lana Mineral de 40 mm de espesor
- Divisiones interiores en viviendas con tabiquería seca, mediante bastidor de acero galvanizado de 46 mm, doble placa de cartón-yeso a ambos lados y aislamiento a base de panel semirrígido de Lana Mineral de 40 mm de espesor
- Muro divisorio entre viviendas de 1/2 pie ladrillo fonoresistente con un trasdosado autoportante interior de tabiquería seca a ambos lados, mediante bastidor de acero galvanizado de 46 mm, placa de cartón-yeso y aislamiento a base de panel semirrígido de Lana Mineral de 40 mm de espesor

### **Instalaciones Fontanería, aparatos sanitarios, griferías y Energía solar**

- Las acometidas de agua de la edificación se realizan desde la red general, instalándose contadores totalizadores en las zonas comunes, según Normas de la empresa suministradora. El puente contador dispone de llave de comprobación, otra de paso y válvula antiretorno. También se han instalado contadores individuales en armarios y cuartos destinados para ello, para medir el consumo de cada vivienda según Normas de la empresa suministradora.
- Se realiza la instalación de grupos de elevación de agua con suficiente presión para salvar la altura geométrica y las pérdidas de carga para el abastecimiento de agua a las viviendas.

- La distribución interior de cada vivienda se realiza en Multicapa PE-X con trazado bajo falso techo y bajada a aparatos por paramentos verticales. En todos los cuartos húmedos y a la entrada de viviendas o termo se colocan llaves de corte.
- Termo eléctrico individual para agua caliente sanitaria con acumulación. Generación de ACS mediante placas solares.
- Baños con encimera de mármol y lavabos de Porcelanosa, Roca o similar para empotrar, mural o con pedestal según los casos.
- Aparatos sanitarios Porcelanosa, Roca o similar.
- Griferías monomando cromadas de Porcelanosa, Roca o similar.

### **Instalaciones Saneamiento**

- El diseño de la red de saneamiento es separativa, se realiza recogida de aguas pluviales y fecales por medio de bajantes independientes, que desembocan en una red horizontal también independiente compuesta por colectores colgados que discurren por el techo de planta sótano. Existe otra red de colectores enterrada para evacuar las posibles aguas de los aparcamientos y los cuartos de instalaciones. Se realizan acometidas desde cada una de las redes al saneamiento público situado en los viales próximos.
- Los bajantes serán de Polipropileno de tipo insonorizado
- Se prevén desagües sifónicos para lavadora, lavavajillas y fregadero. En los baños y aseos cada aparato sanitario (lavabo y ducha) desagua directamente al bote sifónico, del cual parte la derivación correspondiente hasta su conexión con el manguetón del inodoro o bajante más próxima. También se deja previsto un desagüe para la unidad interior de aire acondicionado que irá conectado al bote sifónico en el aseo de la vivienda.
- Asimismo el bote sifónico, se instala cercano al inodoro o bajante más próxima para su descarga. Se deja instalado a nivel de pavimento terminado y fácilmente registrable.

### **Instalaciones Electricidad y videoportero**

- La instalación Eléctrica se realiza de acuerdo a las indicaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT01 a BT51, aprobado por el Real Decreto 842/2002 de dos de Agosto de 2002. Igualmente se consideran las Normas Técnicas de Construcción y Montaje de las Instalaciones de Distribución de la Compañía Suministradora.
- El suministro eléctrico para el conjunto de la edificación se realiza en corriente trifásica 400/230 V, 50 Hz, desde la red de Baja Tensión (BT) existente en la urbanización exterior hasta las Cajas Generales de Protección (CGP) situadas

frente a los portales. Estas CGP, delimitan la zona de actuación inmediata de la Cía. Suministradora.

- El grado de electrificación previsto para las viviendas es elevado con una potencia prevista de 11.500 wátios en las viviendas ático y de 9.200 wátios en el resto de viviendas.
- En viviendas se sitúa un cuadro general de corte, que está formado por un armario aislante de empotrar, con bornes de tierra y puerta protectora. En su interior van alojados los mecanismos de protección y mando de la vivienda.
- Se realizan conexiones equipotenciales entre canalizaciones de agua fría y caliente con conductor de 4 mm<sup>2</sup> y conectado a tierra. Todos los circuitos están protegidos con línea de tierra, tanto alumbrado como tomas de corriente. Se respetan los volúmenes peligrosos en baños.
- Los mecanismos serán modelo Schneider Elegance blanco o similar
- Videoportero en viviendas con apertura de portal
- Cancela de acceso a la urbanización con apertura por código

#### **Instalaciones Telecomunicaciones**

- La instalación de telecomunicaciones se realiza conforme el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el Interior de los Edificios y de la Actividad de Instalaciones de Equipos y Sistemas de Telecomunicaciones (Real Decreto 401/2003; de 4 de Abril) y se ha adaptado al nuevo dividendo digital.
- Se prevé instalación de antena terrestre (para servicios de Televisión Analógica y Digital), antena de FM y Radio Digital.
- Se han instalado tomas de TV y Teléfono en salón y dormitorios

#### **Instalaciones Climatización**

- Climatización en viviendas con Bomba de calor, de tipo inverter, frío y calor, con unidades interiores de baja silueta en techos de baños, unidades exteriores en zona común de la cubierta, de tipo Split. La distribución interior será por conductos de fibra de vidrio de sección rectangular, y el retorno por plenum en todos los dormitorios y el salón.
- Ventilación en viviendas según Código Técnico de la Edificación, con extractores y aireadores.

#### **Proteccion contra incendios**

- En cuanto a protección contra incendios está diseñada para que la edificación cumpla con los requerimientos de las normas vigentes.
- Se construyen estructuras y particiones que garantizan la Estabilidad y Resistencia al Fuego requeridas. Las dimensiones de los pasillos y escaleras de evacuación son asimismo superiores a los requeridos.
- En plantas, se dispone alumbrado de emergencia con especificaciones de niveles de iluminación y duración de las baterías autónomas superiores a las requeridas. Se instalan además extintores en todos los sótanos y mangueras contra incendios (Bocas de Incendio Equipadas) en aquellos sótanos que lo requieran.
- Los Garajes ofrecen un alto grado de protección contra incendios, ya que además de todos los elementos expuestos, se dispone de potentes sistemas de ventilación capaces de extraer los humos generados en caso de incendio, y sistemas de detección ópticos y termovelocimétricos con centralita y alarma óptica y acústica. Además, los sistemas de ventilación están conectados a detectores de "CO" (Monóxido de Carbono) y en caso de concentración elevada, se ponen en funcionamiento eliminando el riesgo para las personas.

#### **Instalaciones Comunicación vertical**

- Se proyecta, para acceder a las plantas de viviendas, 1 ascensor por escalera con capacidad para seis personas, equipado con puerta automática y de maquinaria eléctrica.

#### **Revestimientos**

- Solado con baldosa de gres porcelánico rectificado 60x60 en interior de viviendas; igual modelo, pero antideslizante, en terrazas y solárium de estas viviendas.
- Solado con baldosa de gres porcelánico rectificado de 60x60 en zonas comunes de portales
- Peldañado de zonas comunes interiores con huellas y tabicas de de gres porcelánico rectificado.
- Techos continuos de placa de yeso laminado en viviendas, siendo este suspendido o semidirecto según la estancia. Se incluye tabica para ocultar cortineros sobre huecos al exterior
- Aplacado en zonas húmedas de paredes de baños con plaquetas de pasta blanca cerámica de gran formato, resto de paños en núcleos húmedos acabados con pintura al esmalte graso en color.
- Pintura plástica lisa en paredes y techo
- Esmalte sintético sobre carpintería metálica

### **Carpintería de Madera**

- Carpintería de madera con hojas abatibles en mdf lacado lacada color blanco, tapajuntas, pernios y maneta en acero.
- Puerta de seguridad blindada para entrada a vivienda con acabado lacado formada por: hoja blindada con chapa acero de 1 mm.
- Puertas correderas con armazón empotrado en algunos huecos de paso mediante conjunto preparado para tabiquería seca, jambas, tapajuntas y cerco de DM lacado, con junta de goma perimetral, pernos regulables y hoja maciza de DM lacado.
- Armarios con frente con hojas abatibles ciegas, construidas con dm de 19 mm lacado blanco, Terminación interior con pavimento similar al de la estancia

### **Carpintería exterior y vidrios**

- Carpinterías de aluminio correderas, abatibles u oscilobatientes, según los casos, en color anodizado al natural, y dotadas de rotura de puente térmico.
- Acristalamiento termoacustico, formado por un vidrio laminar de dos lunas pulidas de 3 mm. de espesor con lamina de butiral de polivinilo transparente y 7 mm. de espesor con control acústico y solar, y una luna pulida float incolora de 4 mm de espesor; cámara de aire deshidratado de 6 mm. espesor, perfil metálico separador, desecante y doble sellado perimetral.
- Barandillas en terrazas con vidrio laminado stadip 8+8 de seguridad en frentes al mar y jardineras en laterales.

### **Urbanización y piscinas**

- Urbanización con control de acceso y cerramiento perimetral.
- Amplias zonas ajardinadas con un exclusivo diseño paisajístico.
- Dos piscinas de recreo con lamina rebosante tipo Múnich con aseos y vestuario.
- Viales peatonales de zonas comunes en pavimento de hormigón impreso que maximice su integración con el entorno.
- Revestido de mampostería con piedra de casares en muretes de acceso a garajes y piscina
- En garajes, pavimento continuo de solera pulida de hormigón armado con mallazo enriquecido superficialmente con cemento y arena de cuarzo. Fratasado a máquina.

## **Cocinas**

- Cocina equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad.
- Cocina equipada con placa vitrocerámica encastrada, horno eléctrico, nevera, lavavajillas, lavadora, campana de extracción de humos y fregadero de acero inoxidable con grifería.
- Encimera y frente entre muebles altos y bajos con silestone o similar.

## **Varios**

- Espejos en baños
- Escaleras de acceso a solárium en viviendas áticos de planta segunda
- Jardineras in situ ubicadas en petos y medianeras de terrazas

