



Memoria de calidades



Memoria de calidades

Sistema estructural

Cimentación profunda mediante pilotes. Estructura portante formada por pilares y vigas de hormigón armado con forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas de hormigón que garantizan solidez, durabilidad y confort.

Cubierta

Cubierta inclinada formada por forjado unidireccional de hormigón, capa de compresión, lámina impermeabilizante tipo Tyvek, doble rastrelado y teja.

Aislamiento de cubierta bajo forjado y falso techo interior con aislamiento de lana mineral.

Cubierta plana transitable, con impermeabilización mediante proyección de poliurea en caliente, contará con un aislamiento térmico de lana mineral 14 cm en falso techo y acabada con revestimiento gres porcelánico C3.

Fachada

Fachada exterior formada por paneles prefabricados de hormigón armado, pie de ladrillo perforado con enfoscado hidrófugo exterior y acabado en alicatado cerámico, mortero acrílico o panel de composite de aluminio según Proyecto Técnico.

Carpintería exterior

Se colocará en PVC con rotura de puente térmico, bicolor, equipada con acristalamiento con vidrio doble bajo emisivo, cámara aislante 4-16-4 tipo Climalit con gas ARGÓN y persiana de aluminio con lama térmica inyectada de poliuretano, en el mismo color que la carpintería en dormitorios.

Cajón de persiana compacto de PVC, con aislamiento térmico interior de porespán en la tapa registrable. Ventana con una hoja abatible y de microventilación según proyecto de ejecución. Cada vivienda dispondrá de amplios acristalamientos a la terraza.

Terrazas

Todas las viviendas del “Edificio MIRÉA” gozarán de una amplia terraza vinculada a salón y cocina. Protección de terraza mediante antepecho de obra y vidrio laminar y de seguridad.

Los solados de las terrazas se realizarán con gres porcelánico antideslizante, formato 60x60 cm.

Todas irán equipadas con un punto de luz LED, salvo las viviendas modelo áticos, equipadas con diferentes puntos en falso techo, según el Proyecto Eléctrico.

Fontanería, calefacción, agua caliente y ventilación

Para la calefacción y el agua caliente sanitaria (ACS) el edificio contará con una instalación centralizada. La instalación estará dotada de contadores energéticos por vivienda para contabilizar el consumo de calefacción y de contadores de ACS para contabilizar el consumo de agua caliente sanitaria por vivienda.

La instalación estará dotada de una caldera de condensación a gas natural de alto rendimiento.

La instalación de agua caliente sanitaria se generará mediante una bomba de calor aerotérmica, con un depósito de acumulación de ACS. La instalación tendrá un valor calculado de contribución energética renovable para satisfacer la demanda de agua caliente sanitaria de aproximadamente un 85 %, lo que supone que, para un consumo de agua establecido por el CTE, el 85 % de la energía necesaria para el calentamiento del agua resultará “gratuita”. Para ello, el edificio contará con una instalación fotovoltaica de autoconsumo de unos 10 kWp.

El edificio no requiere disponer de sistemas de energía renovable (solar térmica), dado que el sistema bomba de calor elegido consigue un aporte renovable superior al sistema caldera + solar (60%), con el consiguiente ahorro en emisiones de CO₂ y de energía primaria no renovable.

Los materiales, elementos y procedimientos descritos pueden sufrir modificaciones durante la ejecución de la obra por necesidades técnicas o legales. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.



Memoria de calidades

Para la distribución de la calefacción se utilizarán conductos de acero o polietileno multicapa con barrera de oxígeno en las columnas verticales y distribuciones horizontales, y de tuberías de polietileno multicapa en las viviendas.

Los emisores de calefacción en las viviendas serán radiadores de aluminio, dotados de válvulas termostáticas, salvo los de los salones en los que se instale el termostato programable ambiente de la vivienda.

Para la distribución del ACS se utilizarán conductos de acero inoxidable o polietileno copolímero en las columnas verticales y distribuciones horizontales, y de tuberías de polietileno reticulado en las viviendas.

Se dotará en todas las viviendas de tomas de ACS para lavadora y lavavajillas para la posible utilización de equipos bitérmicos.

Bajantes de PVC sanitarias insonorizadas.

En los baños se instalarán llaves de corte general de agua fría y caliente y llaves de corte individual en sanitarios.

Ventilación mecánica de las viviendas: se realizará con recuperador de calor de doble flujo con el 90 % de eficiencia. Asegura la renovación permanente de aire de las viviendas y garantiza los requisitos requeridos en el Código Técnico de Edificación. No será necesario que abras las ventanas para ventilar, lo que conllevará importantes ahorros energéticos y reducirá el ruido que entra en su vivienda.

Tabiquería y aislamientos

Tabique de separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes.

Hoja de ladrillo cerámico hueco gran formato, trasdosado a ambas caras mediante doble placa de 13 mm de yeso laminado Placo Phonique, subestructura de acero galvanizado de 48 mm con 40 mm de modulación sin arriostrar y 40 mm de lana mineral.

Tabiquería interior viviendas

Tabique con placa de yeso laminado de 15 mm a ambas caras con subestructura de acero galvanizado de 70 mm modulada a 40 mm, relleno mediante panel semirígido de lana mineral de 65 mm.

Los materiales, elementos y procedimientos descritos pueden sufrir modificaciones durante la ejecución de la obra por necesidades técnicas o legales. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

Cerramiento fachada

Hoja exterior de ladrillo perforado cerámico enfoscado exteriormente. Paloteado interior de la hoja cerámica mediante mortero hidrófugo y trasdosado auto portante de placas de yeso laminado de 15 mm y subestructura de acero laminado de 70 mm. Relleno de trasdós mediante paneles semirrígidos de lana mineral de 140 mm.

Falsos techos

Falsos techos interiores mediante techo continuo de placa y yeso laminado. Falsos techos terrazas mediante techo continuo mediante placa de fibra de vidrio reforzada con núcleo de yeso tipo Glassroc.

En suelos de viviendas, lamina anti-impacto de 5 mm de grosor bajo cámara de nivelación.

Bañeras y platos de ducha colocados sobre bandas acústicas.

Aislamiento acústico con control del cumplimiento del CTE mediante ensayos realizados por laboratorio externo homologado e independiente con emisión de certificado.

Electricidad - Videointerfonía

La instalación eléctrica se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RD 842/2002).

La instalación del edificio contará con Caja (o cajas) General de Protección en fachada del edificio, desde donde se alimentará la centralización de contadores situada en la planta baja del edificio.

La instalación comunitaria alimentará las zonas comunes, los trasteros, el ascensor y la instalación de telecomunicaciones.

Existirán suministros independientes para la sala de calderas, garaje y local comercial.

Las viviendas tendrán un grado de electrificación básico, con una potencia instalada de 5750 W por vivienda.

Memoria de calidades

La instalación en la vivienda constará de cuadro general de alimentación, situado a la entrada, desde el que se alimentarán los distintos circuitos de que constará la misma (alumbrado, tomas de corriente de uso general, toma de cocina/horno, toma de lavadora, toma de lavavajillas y tomas de corriente de baños y encimera de cocina).

La instalación discurrirá bajo tubo de PVC flexible (2221), empotrado en paredes o techos.

Los mecanismos serán tipo Niessen o similar.

Se instalarán óculos LED 12V en el techo de los baños.

Telecomunicaciones

En todos los dormitorios, salón y cocina se instalará toma de RTV preparada para la recepción de Radio Analógica (FM), Radio digital (DAB) y Televisión Digital Terrestre (T.D.T.) con preinstalación para la Televisión Digital por satélite, así como toma RJ45 para telefonía/internet. En el salón se contará con 3 tomas RJ45 y en el dormitorio principal con 2 tomas RJ45, así como una toma coaxial BA (Banda Ancha)".

Se dispondrá de una acometida con dos líneas de fibra óptica, un de pares trenzados categoría 6, hasta el propio RTR del domicilio, de acuerdo con el R.D. 346/2011 y R.D. 1/1998.

Carpintería interior

La puerta de entrada será acorazada, modelo lisa lacada en blanco a dos caras, con herrajes y manilla en color negro, cerradura de embutir tres puntos y dos vueltas de bombillo antibumping y tres bisagras anti-palanca.

La carpintería interior será maciza en DM, lacada en blanco con línea lisa. Todos los herrajes y manilla lisa irán en color negro.

Frente de armario empotrado, equipado con puerta corredera lisa lacada blanca y perfil y carril de aluminio blanco. Forrado y distribuido interiormente, con balda maletero, balda divisoria vertical y barra de colgar. Amortiguador de impacto al cierre.

En viviendas de un dormitorio, equipado con 1 unidad.

En viviendas de dos y tres dormitorios, equipado con dos unidades.

Mueble de cocina

En la cocina se instalará un mueble con revestimiento laminado verde liso y con la siguiente distribución: muebles altos y bajos de 90 cm con cierre hasta el techo. Los muebles de base llevarán tirador especial Gola tipo U y Tipo J, puertas con pulsadores y dos cajones y una gaveta, y están rematados con zócalo en aluminio satinado de 10 cm.

La encimera y frente de cocina, hasta 70 cm de Compac.

La cocina estará equipada con campana extractora con salida de humos, placa de inducción de tres fuegos control táctil, horno eléctrico y microondas con marco de encastre, ambos acabados en cristal negro. Todos los electrodomésticos de la marca BALAY o similar. Fregadero de acero inoxidable bajo encimera, grifo monomando. En todas las cocinas se dejará instalación y hueco para el lavavajillas y en los modelos sin tendedero se equipará con secadora A++.

Porcelana sanitaria y grifería

Baño principal

El baño principal (dormitorio) estará equipado con porcelana sanitaria blanca Gap compacto square ROCA o similar.

Baño principal equipado con conjunto de mueble, lavabo y espejo iluminado, con grifería monomando con válvula clic, acabado en black gun metal o similar.

Plato de ducha de resina texturado DSTN en el mismo color que el pavimento sin marco con rejilla cuadrada del mismo material y válvula de desagüe, de pared a pared. Ducha exterior con grifo termostático acabado en black gun metal o similar.

Los materiales, elementos y procedimientos descritos pueden sufrir modificaciones durante la ejecución de la obra por necesidades técnicas o legales. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

Memoria de calidades

Baño secundario

El baño secundario estará equipado con:

- Conjunto de mueble, lavabo y espejo, con grifería monomando con válvula clic, acabado en black gun metal o similar.
- Plato de ducha de resina texturado DSTN en el mismo color que el pavimento, sin marco, con rejilla del mismo material y válvula de desagüe, de pared a pared. Ducha exterior con grifo termostático modelo acabado en black gun metal o similar.

Pintura

Los techos de la vivienda irán pintados en pintura plástica en blanco y las paredes en un solo color, también en pintura plástica. Las paredes de la cocina se resolverán con pintura satinada.

Pavimentos y revestimientos

En las estancias de la vivienda salón, pasillo, dormitorios y cocina se colocará pavimento laminado sintético HDF hidrófugo AC5 con cuatro cantos biselado en tres tonalidades a escoger.

Rodapié DM hidrófugo en el mismo color que la carpintería interior.

Pavimento de grés porcelánico en baños y tendadero.

En el alicatado del baño principal y secundario se combinarán los siguientes materiales:

- Baño principal: Revestimiento cerámico de 30x90 cm de pasta blanca.
- Baño secundario: Revestimiento cerámico de 30x90 cm de pasta blanca.

Los tendaderos irán alicatados en formato 33,3 x 55 cm, en color blanco mate.

Garaje

El edificio contará con una planta de sótano destinada a garaje, con acceso por puerta automatizada accionada con mando a distancia. Pavimento de hormigón pulido con preinstalación para carga de vehículos eléctricos.

Instalación de ventilación forzada, detención de CO₂, protección contra incendios y alumbrado de emergencia según normativa.

Ascensor

Se instalará un modelo eléctrico de última tecnología, sin cuarto de máquinas, con velocidad regulada y rescate automático. Intercomunicará las viviendas con el sótano (guardería de vehículos) mediante llave.

Las puertas son automáticas, para pintar en las diferentes plantas, y de acero inoxidable en el portal con display.

Portal y escalera

El portal se entregará decorado con paramentos verticales y horizontales en porcelánico o similar según Proyectista.

Solado de grés porcelánico o similar en escaleras.

Encendido mediante detectores de presencia en el portal y zona de acceso a las viviendas mediante lámpara LED.

Instalación de sistema de buzones inteligentes. Permiten la recepción segura y autónoma de paquetería las 24 horas.

Sistema de amaestramiento de llaves que permite el acceso a zonas comunes (portal, garaje, trasteros...) con una única llave por vivienda.

Los materiales, elementos y procedimientos descritos pueden sufrir modificaciones durante la ejecución de la obra por necesidades técnicas o legales. En todo caso, serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.



Memoria de calidades

Local comunitario

El edificio cuenta con un local social en planta baja para uso y disfrute de los propietarios, con almacén y aseo. Cerramiento exterior acristalado.

Calificación energética

El edificio está diseñado para obtener una calificación energética global “A” en emisiones de dióxido de carbono [kg CO₂/m²·año].

Además tendrá una calificación energética “A” en consumo de energía primaria de ACS [kWh/m²·año] y “A” en consumo de energía primaria no renovable y demanda energética de calefacción, que supone una disminución de consumo de energía y de emisiones CO₂, con respecto a los niveles mínimos exigidos por la normativa (calificación energética B), mediante la adopción de las siguientes medidas:

Reducción significativa en la demanda energética del edificio (calefacción) mediante la aplicación de un mayor aislamiento térmico a la envolvente del edificio, duplicando el aislamiento de fachada y mejorando el de cubierta, así como mejorando la carpintería exterior con vidrios de altas prestaciones.

Mejora de la eficiencia de las instalaciones térmicas del edificio (calefacción y agua caliente sanitaria) con la instalación de:

Caldera centralizada de condensación de alto rendimiento

Mayor rendimiento que las calderas convencionales. Menor consumo de combustible.

Menores emisiones de CO₂. Bajas emisiones de NOx.

Bomba de calor aerotérmica

Aprovecha la energía del aire ambiente para el calentamiento del agua caliente sanitaria, reduciendo el consumo de energía respecto al necesario para hacerlo mediante caldera de gas y sistemas solares térmicos.

Instalación Fotovoltaica

Instalación fotovoltaica para aporte de energía eléctrica a la aerotermia.

Decreto 73/2018

Construidas bajo la nueva normativa de habitabilidad en edificios destinados a vivienda del Principado de Asturias.