

MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO PLURIFAMILIAR PARA 28 VIVIENDAS CON GARAJES, TRASTEROS Y ZONAS COMUNES.

Situación: Pº de los Monasterios con Pº del Mirador, Urb. Valle Residencial Los Monasterios, Sagunto, Valencia.

Propiedad: LOS MONASTERIOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS, S.L.

La memoria técnico-constructiva se redacta con calidades atractivas y elegantes, buscando la racionalización del modelo y, sobre todo la optimización energética y un bajo coste de mantenimiento y conservación, así como a el cumplimiento estricto del Código Técnico de la Edificación. Podrá ser reajustada o modificada durante la fase de Proyecto de Ejecución, o por imperativos legales (normativos) o decisiones técnicas (de la Dirección Facultativa).

1 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Dada la claridad de concepción y modulación del proyecto, se plantea una estructura monolítica con forjados y pilares de hormigón armado. Los muros, contenciones y cimentaciones se ejecutarán en hormigón armado conforme al sistema determinado por el Estudio Geotécnico, y observando sus recomendaciones. Las soleras se ejecutarán con un encachado de 15 cm. de espesor medio, barrera antihumedad y pavimento hormigonado (solera) de 12/15 cm. de espesor acabadas en cuarzo pulido en las zonas de garaje. La estructura se ajustará a los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y al resto de Normas Técnicas que resulten de aplicación.

2 CUBIERTAS

Se proyecta una **cubierta** plana en todo el conjunto. Sobre el forjado de la última planta, se extenderá una imprimación oxiasfáltica, como barrera de vapor; un fieltro geotextil protector una capa de poliestireno extrusionado de alta densidad; sobre el que se extenderá un hormigón ligero de pendienteado (entre 8 y 15 cm. de espesor medio), con doble tela asfáltica cruzada de 4 kg/m², fieltro geotextil protector y finalmente de mortero de protección sobre el que se pavimentará con gres antideslizante del tipo Porcelanosa en imitación madera (las zonas transitables) o bien con encachado de canto rodado seleccionado de 5 cm. de espesor total en las zonas no transitables.

3 FACHADAS

Las **fachadas** exteriores se ejecutarán, de exterior a interior en prefabricado de hormigón blanco (como petos-frentes de terraza, con vidrio embutido hasta 1,10 m. de altura total, del tipo 6+6 con butiral antipacto) y en su cerramiento propiamente dicho con fábrica de 1/2 pie de ladrillo, aislamiento de 6+4 cm. (6 cm. de poliuretano de alta densidad + 4 cm. de lana de roca mineral), y trasdosado de pladur 13+13 mm. sobre estructura auxiliar metálica. Las zonas puntuales entre ventanas y ventanales se forrarán sobre ladrillo tosco enfoscado, con panel composite tipo Alucoil en RAL 7021 del mismo color que el aluminio de ventanas; consiguiendo así un efecto de horizontalidad y profundidad en contraste con el blanco destacado de los petos de terraza. La densidad y espesor de los aislamientos de fachadas y cubiertas garantizan un excepcional

aislamiento térmico y acústico cumpliendo tanto las exigencias del Código Técnico como los parámetros que orientan el modelo hacia una calificación energética muy alta.

4 DISTRIBUCIÓN INTERIOR, TABIQUERÍAS

Las **particiones interiores** se realizarán preferentemente en tabiquería de placas de yeso laminado tipo Pladur. La separación entre viviendas y zonas comunes se ejecutará con fábrica de ladrillo fonorresistente de 15 cm. enlucido a ambas caras, con dos mantas de lana mineral de 3 cm. (1 por cada cara) y trasdosado tipo Pladur de 15 cm. de espesor, garantizando así, un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según exige el Código Técnico de la Edificación.

5 SOLADOS Y ALICATADOS

Los cuartos de baño irán **alicatados** en gres porcelánico de formato grande de Porcelanosa o similar. Los paramentos verticales de las cocinas irán panelados con el mismo material de su amueblamiento, no precisando en consecuencia ningún modelo de alicatado y consiguiendo además por este sistema un mayor “encaje” como cocina integrada al espacio de salón. Los portales se ejecutarán en colores blancos combinando con los arranques de mampostería tradicional propia de la zona que servirá de forro a los muros de contención traseros; y combinando estratégicamente con panelados de melaminas de color blanco e iluminación indirecta.

El **suelo** de toda la vivienda será de gres porcelánico de alta calidad, de la marca Porcelanosa, combinando dos acabados: en el salón, un modelo Botega Caliza, que se extenderá a la terraza en acabado antideslizante, y en la zona de dormitorios y baños con un acabado “Minnesota Cream” en madera con lama ancha, garantizando un óptimo mantenimiento y el mejor comportamiento del sistema de suelo radiante.

Las zonas de portal y escaleras se ejecutarán en mármol blanco pulido del tipo macael o bien en un porcelánico de alta calidad similar de la firma Porcelanosa. Los cuartos de instalaciones, cuartos de basuras y zonas de servicios, utilizaran plaqueta de gres 30 x 30 cm. en color gris, con rodapié a juego.

6 PINTURAS Y TECHOS

La **pintura** de todas las viviendas será plástica, lisa y de color blanco-suave, tanto en techos como en paredes. Los techos de cocina y baños se pintarán en color blanco limpio. En garaje, las paredes se pintarán con franja de color, previo zócalo pintado en color gris oscuro, de unos 50 cm. de alto. La zona coloreada alcanza una altura de 2,20 m., siendo el resto de pared hasta el techo y el propio techo paramentos que se pintarán en color gris oscuro Ral 7024, consiguiendo así un efecto de “ocultación” de las instalaciones que mejora notablemente la imagen visual del conjunto. En pared, se pintarán los números correspondientes a cada una de las plazas, para poder identificarlas incluso con los coches aparcados. Todas las zonas comunes (portales, escaleras, pasillos de trasteros, etc.) se pintarán en plastifico liso en color suave o blanco.

En toda la vivienda se colocará falso techo de placas de yeso laminado. El falso techo en terrazas y algunas zonas comunes exteriores será en imitación madera (bien composite tipo Alucoil, bien polímeros de madera tipo Disegna; o bien tablero de fornicia amaderada con ranuras que imiten el entablado cada 12cms del tipo Finsa).

7 CARPINTERÍA EXTERIOR: VENTANAS Y CERRAJERÍA

Las **ventanas** serán de aluminio lacado, con rotura de puente térmico, de la marca Technal, Cortizo o similar, de color exterior preferentemente gris oscuro (RAL 7021 o similar) y será bicolor (gris oscuro al exterior y blanca al interior) con vidrio doble de tipo Climalit 4+4/16/6(4+4). Esta composición es recomendable por varios motivos: por las amplias dimensiones del acristalamiento, por cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, y especialmente por seguridad y por ahorro energético y acústico. Se incluyen todos los herrajes estándares necesarios para su buen funcionamiento acorde a las características de la propia carpintería y su tamaño. Las persianas, enrollables, serán de aluminio térmico con poliuretano inyectado, y lacadas en el mismo tono exterior que la carpintería de las ventanas. Todas las piezas que sean abatibles incorporan el sistema de apertura oscilobatiente.

Las puertas de acceso exterior a la parcela desde la calle serán de una hoja de doble chapa esmaltada que lleva anexa un fijo de vidrio Stadip 5+5 con butiral Blanco. Su entorno es la propia valla en fábrica con terminación similar a la fachada principal de los edificios. Junto a dicha puerta peatonal, se localiza la puerta de acceso de vehículos, que será automática con control a distancia (un mando para cada vecino), ejecutada con alma de tubo de acero, en chapa esmaltada. Las puertas de acceso a cada garaje, al interior de la finca, serán de chapa prelacadas, correderas y automáticas (con el mismo mando que las exteriores) del tipo Roodper o similar.

8 CARPINTERÍA INTERIOR: PUERTAS Y ARMARIOS

En cuanto a la **carpintería interior**, la puerta de entrada es puerta acorazada al menos grado $\frac{3}{4}$ según UNE en 1627:2011, de seguridad, con bisagras bulonadas antipalanqueta y cerradura con tres puntos de cierre, del tipo "suelo a techo" (hoja estándar más panelado superior), del tipo Fichet o similar. Incorpora mirilla óptica panorámica, manivela interior, pomo cromado al centro, escudo protector y bombillo de seguridad. Será lisa con líneas horizontales remarcadas del tipo MML-4 de Minguela o similar, preferentemente en wengué, al exterior y lacada en blanco al interior.

Todas las puertas de paso del interior de las viviendas serán semi macizas, lacadas en blanco, con hojas especiales del tipo "suelo a techo" (hoja estándar más panelado superior), con herrajes cromados de buena calidad; y dispondrán de junta de goma perimetral para atenuar los golpes en el cierre. Dispondrán de condensa en cuartos de baño y aseo. Las mamparas que protegen desde el hall de acceso la visión del comedor serán de vidrio Stadip 6+6 cm. con butiral al ácido, e incorporarán un perfil de madera lacada a juego con el resto de las carpinterías de interior.

Los frentes de armarios serán de hojas lisas y enterizas, a juego con las de paso, de 2,20 m. de altura. Los armarios serán del tipo Block (panelados interiormente en tablero de haya o mukali, incluyendo barra maletero y barra de colgar). El rodapié de las viviendas será de lacado en blanco, liso y de 12 cm. de alto.

9 CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Con el fin de dotar a las viviendas de un sistema eficiente, moderno, de fácil manejo y con un gran ahorro en el consumo diario, se dota a la instalación de una bomba de calor aerotérmica, para aprovechar al máximo la energía del sol. Se utilizarán equipos del tipo Mitsubishi o similar, con la unidad condensadora en cubierta y la unidad evaporadora en el tendadero, que abastecerá a la instalación de suelo radiante/refrescante y al equipo de conductos. La distribución de la red de conductos (impulsión y retorno) se ejecutará con tubo aislado del tipo Climaver con sistema Airzone o similar (permitirá la regulación independiente de temperatura en cada estancia) y las rejillas serán de aluminio lacado en blanco del mismo color que la pared.

La instalación de **agua caliente sanitaria** se integra con el mismo sistema de climatización, dándole un nivel de eficiencia y confort por encima de los estándares normales de calidad; ahorrando en mantenimiento a futuro en el complejo al no tener una instalación centralizada. La instalación cumplirá sobradamente la dotación necesaria exigida por el Documento Básico HE-4 del Código Técnico de la Edificación, reduciendo las emisiones de PDC.

Además de la instalación de aire acondicionado, se proyecta la instalación de suelo radiante/refrescante con circuitos independientes por estancia, con tubería de polietileno reticulado de alta densidad con barrera Eval para aumentar la durabilidad de la instalación.

10 ASCENSORES

Se proyectan 3 **ascensores** automáticos, uno por cada bloque, del tipo autopulsado, que no precisan cuarto de maquinaria en cubierta. La cabina de estos ascensores será de gran formato, con una dimensión útil de 1,10 x 1,40 m., especialmente apta para usuarios con movilidad reducida. Serán ascensores del tipo Gen 2 de OTIS o similar, cumpliendo la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas vigente. Irá decorada según criterios específicos del arquitecto proyectista con suelo Decton y paredes de espejo y melamina. El ascensor incluye iluminación led, sensor de infrarrojos continuo en puertas automáticas, sistema de ahorro energético en frenada, control selectivo de socorro y pantalla de video de 14 pulgadas que permite integrar noticias de la comunidad u otras que previamente se seleccionan.

11 FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Toda la instalación de **fontanería y saneamiento** irá empotrada y entubada según la Normativa vigente y las Normas Tecnológicas NTE-IFF/1973 y NTE-IFC/1973. La distribución de agua caliente y fría se hará en tubo de polietileno multicapa reticulado del tipo UPONOR PEX de los diámetros correspondientes y aislante Kaifer 9 y 25 mm y artiglas en pared, de los diámetros adecuados, estando protegido y aislado los tubos de agua caliente para evitar pérdidas caloríficas. La red de desagües en tubería de PVC acústico, con botes sifónicos del mismo material. Los aparatos sanitarios serán de color blanco del tipo Noken de Porcelanosa u otros de similares características. La grifería será monomando cromada, del mismo fabricante que los sanitarios (Noken de Porcelanosa); con aireadores y caudal controlado para ahorro de consumo (en lavabos 5 lit/min.; en duchas y bañeras <9 lit/min.; inodoros de doble descarga con caudal efectivo 4,5/3 lit.). Las cisternas serán de doble descarga selectiva. La instalación llevará llaves de corte en cada local húmedo (cuartos de baño o cocina), con independencia de las llaves individuales del tipo Fumalla que cada aparato pueda disponer. Los desagües irán en PVC y las bajantes serán insonorizadas

12 ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de **electricidad y alumbrado** irá empotrada y entubada en tubo artiglas, con cableado del tipo Pirepoll para un aislamiento de 750 V, según las Normas Tecnológicas vigentes, y de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como a las normas específicas de la Compañía Suministradora. El cuadro individual de cada vivienda (cuadro ICP) sectoriza por circuitos las diferentes líneas (fuerza, alumbrado y usos varios, con un mínimo de 9 circuitos), estableciendo un nivel medio de contratación de 9,5 kw. para cada vivienda. Dicho cuadro se colocará en el vestíbulo, junto a la pared medianera de la cocina siempre que sea posible y será un cuadro que incorpora tapa de cierre e incluso diferenciales de alta sensibilidad y una línea específica para la red de climatización. Se dispondrá red general de puesta a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. Se utilizarán mecanismos de tecla grande y alta gama, del tipo B-ticino, SKY de Niessen,

JUNG Serie A o similar. En escaleras y portales, se colocarán detectores de presencia el encendido de las luces comunes, equipados con piloto señalizador. Se colocarán puntos de luz, equipados con sistema Led en todas las terrazas de vivienda. Así mismo, todas las zonas comunes (portales, rellanos de planta, escaleras, cuartos de instalaciones, porches, etc.) estarán equipados con luminarias empotrables de bajo consumo, del tipo Led. La iluminación básica en jardines y paseos se completará con una iluminación ambiental (balizas y farolas equipadas con captador fotovoltaico incorporado como propuesta de ahorro energético). En garajes, se instalará iluminación led estanca, con encendido por presencia y sistema integrado de luces de emergencia.

Todas las viviendas dispondrán de acometida y red de **teléfono**, y de **TV** y FM. La instalación de teléfono será entubada y empotrada, con puntos de toma de TV/FM y teléfono en todas las dependencias, a saber: en salón-comedor, en dormitorios y en cocina, siguiendo las instrucciones de la Ley 1/1998 de 27 de febrero, de Infraestructuras de Telecomunicación. La instalación de TV y FM se hará en base al Reglamento que desarrolla la Ley (Real Decreto 279/1999) para lo que se redactará un proyecto específico por Ingeniero Superior de Telecomunicación. La red estará entubada y empotrada con un cuadro individual en cada piso y otro general por rellano. Todas las viviendas contarán con instalación de videoportero automático en color que activará la apertura automática de la/s puerta/s exteriores a calle y portal, y que estará ubicado en la zona de cocina o hall.

Todas las viviendas presentan un sistema integral de domótica sobre sistema KNX que permitirá el control remoto a distancia de las instalaciones de calefacción y climatización, así como el encendido o apagado global de la vivienda. Tendrá también conexión al videoportero y al sistema de cámaras de vigilancia tanto de la urbanización como de la propia vivienda, integrado con la alarma.

13 SEGURIDAD Y CONTROL

El edificio dispondrá de **sistemas de seguridad** de detección automática de incendios en las zonas comunes de sótano y garaje, dotándolo además de una central de alarma, y elementos de extinción fijos (mangueras) y móviles (extintores), siguiendo las directrices del Documento Básico “seguridad contra incendios” (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación. El control de entrada se realizará a través de los dos accesos desde exterior (acceso al bloque 1 y acceso a los bloques 2 y 3), aunque existe una caseta de conserjería en el acceso a los bloques 2 y 3, junto al portal del bloque 3, que será la zona de verdadero control de accesos y salidas. desde el punto de vista de la seguridad, cabe señalar que se trata de una urbanización cerrada y protegida que dispone de cámaras de video perimetrales para un control completo contra la intrusión. El portero automático (video portero en color), conectando con cada vivienda, permite la apertura de la puerta de acceso exterior y la de acceso al portal correspondiente.

14 ZONAS COMUNES

El conjunto se proyecta como **urbanización** cerrada y vallada, con control de accesos y vigilancia. El espacio no ocupado por la edificación se ha diseñado para uso y disfrute exclusivo de los vecinos, mediante jardines, piscina comunitaria y zonas de paseo, incluyendo pequeños caminos y profusión de zonas ajardinadas utilizando especies arbóreas y arbustivas autóctonas, de bajo consumo hídrico, y con riego por goteo. Es decir, un espacio de comunidad, pensado para un modelo de relación familiar ocio saludable.