

Memoria de calidades

Plura · Fuente el Saz de Jarama, Madrid

Estructura y cimentación

La cimentación se ejecutará mediante muros de apoyo perimetrales de hormigón de contención y se adecuará a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar y conforme a normativa vigente y Código técnico de la Edificación. Verificación por Organismo de Control Técnico y laboratorio homologado.

Estructura portante ejecutada mediante sistema Steel Frame, compuesta por perfiles de acero galvanizado conformados en frío, diseñados según cálculo estructural para garantizar la estabilidad, resistencia y durabilidad del conjunto. Los elementos estructurales (montantes, soleras, vigas y correas) se fabrican con acero de alta resistencia. La unión entre componentes se realiza mediante tornillería autoperforante certificada, asegurando la continuidad estructural y el correcto comportamiento frente a cargas verticales, horizontales y acciones sísmicas. El sistema incorpora arriostramientos y diafragmas rígidos para garantizar la estabilidad global y el adecuado control de deformaciones.

Cubiertas

Todas las cubiertas estarán protegidas con aislamiento térmico y acústico, así como impermeabilizada, garantizando el confort de las viviendas y reduciendo el consumo energético del edificio.

La cubierta general será plana con acabado en grava. Será no transitable de uso exclusivo para el personal de mantenimiento.

Aislamientos

Aislamiento de fachadas mediante poliuretano proyectado o mediante planchas de EPS, según el caso, y lana mineral en trasdosados.

Fachada y tabiquería

- Fachada: Las fachadas se ejecutarán mediante un acabado tipo SATE o similar fijado sobre una membrana impermeable y transpirable que garantiza la estanqueidad frente al agua y el viento. Como diafragma rígido se incorpora un tablero estructural que aporta estabilidad frente a cargas horizontales. En el interior de la estructura se aloja el aislamiento térmico-acústico, asegurando el cumplimiento de las exigencias del CTE en materia de eficiencia energética y confort acústico. El acabado interior se resuelve con placa de yeso laminado, adaptada a las necesidades de resistencia al fuego o humedad.

- Divisiones entre viviendas: Se realiza con tabique de placa de yeso laminado con cámara interior y aislamiento de lana mineral, garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.
- Falsos techos de placas de yeso laminado o escayola lisa en zona de cocina, baños, pasillo distribuidor y terrazas exteriores, siendo resistente al agua en la zona de cocina, baños y exteriores

Pinturas

Todas las viviendas irán pintadas con acabado liso en techos y en paramentos verticales

Solados y alicatados

- En general, los suelos de las viviendas serán de gres porcelánico o tarima laminada flotante en color preferentemente claro, en compuesto de resinas estratificadas (similar a un haya vaporizada o roble), a elegir por la DF. Rodapié lacado en blanco a juego con la carpintería interior.
- Los baños de las viviendas estarán revestidos con baldosa porcelánica en formato grande. Las cocinas llevarán un revestimiento en el frente a juego con el material de la encimera.
- Los baños se solarán con gres porcelánico en formato grande, con dimensiones aproximadas de 45 x 45cm, y alicatado con azulejo porcelánico en formato grande con dimensiones aproximadas de 25 x 75cm.
- Los solados de las terrazas y tendederos se ejecutarán con gres porcelánico específico para exteriores.
- La zona de aparcamiento exterior se ejecutará con un pavimento continuo en hormigón pulido color gris.

Carpintería interior

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada, acabado lacado y con cerradura de seguridad. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica.
- Las puertas de paso de la vivienda serán lisas lacadas con entrecalles, hojas abatibles y/o correderas según planos.
- Las hojas de armarios serán lisas lacadas con entrecalles, hojas ciegas abatibles/correderas según planos.

Carpintería exterior

La carpintería exterior estará compuesta de ventanas y puertas de aluminio o PVC, con rotura de puente térmico, según diseño de proyecto con acristalamiento de vidrios bajo – emisivos favoreciendo el aislamiento térmico, evitando condensaciones y mejorando el confort y la sensación térmica en el interior la vivienda, generando importantes ahorros energéticos.

Las ventanas dispondrán de al menos una hoja oscilo batiente, y las puertas de salida a terraza dispondrán de apertura batiente o corredera. Las persianas de lamas de aluminio extrusionado irán incorporadas a la carpintería. Puntualmente, como detalle compositivo de la fachada, algunas ventanas dispondrán de un marco sobresaliente en acero lacado del mismo color RAL de las carpinterías o acabado en acero corten.

Electricidad y telecomunicaciones

- Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos.
- Instalación de video por tero electrónico con cámara de acceso a urbanización y teléfono standard con monitor en cada una de las viviendas.
- Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.
- Los mecanismos eléctricos serán de primeras calidades, estancos en terrazas y zonas exteriores.

Cocinas

Se incluyen todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la cocina. No están incluido ni el mobiliario ni los electrodomésticos.

Fontanería y aparatos sanitarios

- Tuberías de distribución de agua en polietileno y bajantes sanitarias de PVC insonorizadas.
- Aparatos sanitarios de diseño en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Lavabos porcelánicos suspendidos con sifón cromado en baños.
- Plato de ducha extraplano de resina antideslizante de gran formato adaptado al hueco para mayor aprovechamiento y uso de la ducha.
- Grifería cromada monomando en lavabos. En duchas la grifería será monomando con barra de ducha y ducha teléfono.

Calefacción, climatización y agua caliente

Instalación aerotermia como sistema de producción de Climatización (calor/frío) mediante suelo radiante refrescante y Agua Caliente Sanitaria (ACS).

La aerotermia es un sistema de producción renovable que permite obtener una gran parte de la demanda energética del edificio mediante energía extraída del aire exterior y cedida al interior a través de una bomba de calor, que aprovecha una fuente de energía limpia que no produce combustión localmente y no quema ni emite humos, lo que reduce las emisiones de CO₂ a la atmósfera.

Las viviendas dispondrán de calefacción por suelo radiante. Cada vivienda podrá programar el uso, los horarios de encendido y apagado y la temperatura deseada de la calefacción de forma individual por estancia, mediante termostatos programables digitales.