

TÓMBOLO DE COVACHOS

Calle Costa Quebrada n° 2 y 4
San Juan de la Canal

MEMORIA DE CALIDADES



Edificación

01. Estructura, fachada y cubierta

Estructura: formada por pilares de hormigón armado y perfiles UPN soldados en función de la planta; y forjados unidireccionales y losas.

Cubiertas: Invertida no transitable a base de aislamiento térmico XPS, hormigón de formación de pendientes, doble lámina asfáltica, aislamiento térmico XPS y capa de acabado mediante grava. Cubiertas transitables a base de aislamiento térmico XPS, hormigón de formación de pendientes, doble lámina asfáltica, capa de protección de mortero de cemento y acabado de gres antideslizante para exteriores, elevado sobre plots en terrazas de áticos.

Fachada: Fachada ventilada compuesta por piezas de gres porcelánico de gran formato con sistema de anclaje oculto de grapa de acero inoxidable, estructura y subestructura de aluminio, manta de lana mineral hidrofugada con lámina exterior impermeable, revoco hidrófugo a ambos lados del 1/2 pie de ladrillo cerámico perforado, y hoja interior de trasdosado de entramado autoportante de doble placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral.

02. Carpintería exterior

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, de primera calidad, de hojas fijas, practicables u oscilobatientes.

Doble acristalamiento con cámara de aire, con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral. Además, todas contarán con vidrios bajo emisivos y con control solar; y de seguridad, en las zonas con posibilidad de recibir impactos.

Persianas enrollables de lamas de aluminio motorizadas en fachada exterior.

03. Particiones interiores

Separación entre viviendas: media asta de ladrillo de hormigón perforado, con mortero hidrófugo y trasdosado por ambas caras mediante entramado autoportante acero galvanizado, con núcleo de aislamiento termoacústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado.

Separación entre viviendas y zonas comunes: media asta de ladrillo de hormigón perforado, trasdosado por el interior de la vivienda mediante entramado autoportante de acero galvanizado, con núcleo de aislamiento termoacústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado. El acabado hacia las zonas comunes se realizará mediante un guarnecido y enlucido de yeso.

Distribución interior de viviendas: Los tabiques interiores serán resueltos con entramado autoportante de acero galvanizado, con núcleo de aislamiento termoacústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado a ambos lados. En los cuartos húmedos se colocarán placas de yeso laminado hidrófugas.

Interiores

04. Solados

Suelo laminado de primera calidad, en vestíbulos, distribuidores, dormitorios y salones.

Cocinas, baños y aseos con baldosa de gres porcelánico de primera calidad.

En viviendas de planta baja, el pavimento será de gres porcelánico imitación madera en todas las estancias; excepto en cocinas independientes y baños, en los que será de baldosa gres porcelánico de primera calidad.

En azoteas transitables de áticos, se colocará suelo técnico, de baldosa gres porcelánico antideslizante de primera calidad elevado sobre plots y registrable.

En el resto de exteriores, abertales, porches y terrazas, se colocará baldosa gres porcelánico antideslizante de primera calidad pegado.

05. Alicatados

Las cocinas, baños y aseos se alicatarán de suelo a techo con gres porcelánico de primera calidad. Diferente diseño o color según estancia.

06. Otros acabados

Techos: falsos techos continuos mediante placa de yeso laminado.

Pintura: revestimientos verticales interiores de viviendas y zonas comunes, con acabado de pintura plástica lisa.

Rodapié: Lacado en blanco a juego con la carpintería interior.

07. Carpintería interior

Puerta de acceso a la vivienda de madera blindada, chapada en madera exterior y blanco interior, y cerradura especial con un punto de cierre con bombín de seguridad.

Puertas de paso de madera lacadas en color blanco, abatibles o correderas según tipología de cocinas.

08. Aparatos sanitarios

Baños y aseos con aparatos sanitarios de color blanco de diseño actual y de primera calidad.

- Lavabo cerámico de 80 cm o 60 cm según tipología, con grifería monomando en acabado cromado.
- Inodoro de pie de doble descarga.
- Plato de ducha extraplano con superficie texturizada pizarra antideslizante, con mezclador de ducha y maneral cromado.
- Mampara de ducha de cristal templado de 6 mm

09. Cocina

Totalmente amueblada y equipada con electrodomésticos de primera calidad.

- Muebles: Altos y bajos de alta densidad.
- Electrodomésticos de primera calidad: Lavadora, lavavajillas, frigorífico, horno, microondas, campana, placa inducción y fregadero.
- Encimera: Material de primera calidad.

Instalaciones

10. Calefacción y ACS

La calefacción y el agua caliente sanitaria se obtendrá mediante aerotermia con una instalación centralizada, con depósitos interacumuladores y contadores individuales por cada vivienda.

La calefacción de cada vivienda será por suelo radiante y dispondrá de un sistema de control de suelo radiante, con programación y conexión vía wifi para gestión telemática del sistema.

11. Sistema de renovación del aire

Las viviendas estarán dotadas de un sistema de ventilación de doble flujo con recuperación de calor, el cual funciona de forma automática manteniendo una ventilación constante del interior y reduciendo las pérdidas de calor.

12. Instalación de fontanería

Instalación de distribución de agua fría y agua caliente en tubería de polietileno reticulado. Cada uno de los cuartos húmedos, dispondrán de llaves de corte, además de las instaladas en el acceso a la vivienda y en el armario general de cada portal.

13. Instalación eléctrica

Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Se refuerzan las viviendas con mayor previsión de mecanismos en todas las estancias.

La instalación eléctrica de los garajes se diseña para prever la posible carga de vehículos eléctricos de todos los propietarios desde su contador individual de electricidad.

En zonas comunes se instalará iluminación led con sistemas automáticos de encendido.

14. Instalación de telecomunicaciones y domótica

Se dotará a la vivienda de los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT).

Se instalará un sistema de control domótico con detector de movimiento y de humos con conexión a alarma sonora, y detector de inundación y válvula de corte de suministro de agua automático.

15. Certificación energética

Las viviendas poseen una calificación energética A. Esta calificación se consigue gracias a la implementación de un adecuado aislamiento térmico de la envolvente térmica y la instalación de una carpintería exterior de primera calidad.

Además, la incorporación de una fuente de energía renovable, como es la aerotermia, y del sistema de ventilación de doble flujo con recuperador de calor, incrementan el rendimiento de nuestras instalaciones, reduciendo el consumo energético.

Por otro lado, el indicador de emisiones de dióxido de carbono, que refleja es muy bajo, que dota al edificio de un carácter sostenible que contribuye a no incrementar los valores de contaminación.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m ² ·año)		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO ₂ /m ² ·año)	
<24.20 A	19,38 A	<5.40 A	3,32 A
24.20-39.2 B		5.40-8.80 B	
39.20-60.70 C		8.80-13.70 C	
60.70-93.40 D		13.70-21.00 D	
93.40-200.00 E		21.00-45.90 E	
200.00-226.00 F		45.90-55.00 F	
=>226.00 G		=>55.00 G	

*Imagen sacada del proyecto de ejecución

Zonas comunes

16. Portales

- Solado de baldosa gres porcelánico de gran formato de primera calidad. Los peldaños de las escaleras, se realizarán con gres porcelánico, de una pieza ingleteada.
- Ascensor de primera marca, eléctrico sin cuarto de máquinas y bajo consumo. Capacidad para 6 personas, 450 kg. Puertas automáticas correderas en planta y cabina. Cabina con acabados de primera calidad e iluminación led.

17. Garajes y trasteros

- **Garajes:** Solera de hormigón pulido al cuarzo. Pintura de paramentos verticales a dos colores con cenefa de 20 cm. Marcado de plazas de garaje con pintura al clorocaucho con líneas y numeración.

Instalación de alumbrado, detección y extinción de incendios. Instalación de ventilación mecánica. Puerta de garaje corredera con equipo electromecánico, apertura y cierre mediante mando a distancia.

- **Trasteros:** Solera de hormigón pulido al cuarzo y paramentos verticales con acabado de pintura.

** Promotora Albar, S.A se reserva el derecho a realizar durante la ejecución de la obra, las modificaciones que estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad, sin que en ningún caso supongan minoración de las calidades previstas.*