

MEMORIA DE CALIDADES PAREADOS C/TRAMUNTANA 4 EN PLA DE NA TESA (MARRATXI)

Planta Baja: Compuesta por vestíbulo y aseo, salón-comedor con cocina de concepto abierto y zona almacenamiento bajo hueco de escalera

Planta Piso: Compuesto por distribuidor, 3 dormitorios, balcón en fachada delantera y 2 baños completos, uno de ellos en suite.

Terrazas y exteriores: Acceso peatonal a la vivienda con zaguán cubierto en la puerta de entrada y una plaza de aparcamiento descubierto, Terraza y jardín trasero con piscina privada

Solárium : Espacio diáfano exterior con acceso desde la propia escalera interior de la vivienda

SISTEMA ESTRUCTURAL

(Cumplimiento de las directrices del CTE-DB-SE y acorde con los resultados del Estudio Geotécnico)

- **Cimentación**

Cimentación superficial directa, a base de zapatas aisladas conectadas mediante riostras

- **Estructura**

Forjado de planta baja a base de soleras armadas de 15 cm de espesor (de 20 cm en zonas de tránsito rodado de vehículos)

Sobre la estructura general del edificio, sistema de pilares y forjados unidireccionales de hormigón armado

Por cuestiones técnicas, los elementos estructurales podrán ser modificados según criterio de la Dirección Facultativa

SISTEMA ENVOLVENTE

En todos y cada uno de los elementos que forman la envolvente del edificio se colocarán los sistemas exigidos por la normativa de aplicación y lo indicado en el CTE DB HS1

- **Soleras y elementos en contacto con el terreno**

Se dispondrán soleras directamente sobre el nivel del terreno, con colocación de lámina de polietileno sobre grava.

- **Fachadas y medianeras descubiertas**

Muro compuesto de una hoja principal de espesor medio o ladrillo H16 de 19 con aislamiento no hidrófilo por la cara interior de la hoja principal o lana de roca y un revestimiento exterior continuo o mortero de fachada con resistencia media a la filtración de espesor entre 10-15 mm.

- **Cubiertas**

La cubierta principal o terraza superior privada del edificio es plana transitable con acabado de baldosa de exterior antideslizante de igual formato y calidad que la

interior; La cubierta inclinada con vertiente hacia la calle estará formada por de teja árabe

AISLAMIENTOS TÉRMICOS E IMPERMEABILIZACIONES

- **Solera:** aislamiento térmico XPS de alta densidad 60 mm /impermeabilización lámina polietileno sobre encachado de grava
- **Fachadas :** doble lámina aislamiento térmico lana mineral (30mm+50mm)/Lamina impermeable en base de muros
- **Cubierta plana:** Aislamiento XPS de 80mm de espesor / impermeabilización mediante lámina geotextil impermeable elástica tipo guru waterstop o similar
- **Cubierta inclinada:** Placas de Onduline bajo teja
- **Medianeras:** Aislamiento térmico mediante doble capa de lana mineral e=50mm

SISTEMA DE COMPARTIMENTACIONES

(Cumplimiento de los condicionantes acústicos que marca el DB-HR)

- **Medianera interior :** Partición vertical entre usuarios de las diferentes viviendas ejecutada con una hoja central de ladrillo panal de 11,5 cm, y trasdosados auto portante de placas de yeso laminado a cada lado con aislamiento de lana mineral. Se instalarán bandas elásticas de absorción y anti vibración acústica
- **Tabiquería interior** a base de tabique auto portante de placa de yeso laminado. Se instalarán bandas elásticas de absorción y antivibración acústica. Se ubicará entre montantes un aislamiento de lana mineral

SISTEMA DE ACABADOS

- **Pavimentos:**
Pavimentos interiores de baldosa porcelánica de gran formato.
Colocación de láminas absorción de impacto en la base de pavimentación de la planta piso.
En las huellas y contrahuellas de la escalera se colocará el mismo tipo de pavimento. Mismo pavimento (en este caso antideslizante) para las terrazas exteriores y entorno de piscina.
- **Paramentos y alicatados**
Sistema de tabiquería ligera de placas de yeso laminado
En los tabiques de los cuartos húmedos se utilizarán placa hidrófuga combinando con baldosa decorativa tipo MARAZZI o similar según diseño de la D.F.
- **Techos**
Falsos techos con placas de yeso laminado normales o hidrófugas en función de la ubicación del elemento, con acabado de pintura blanca.
Vigas vistas de hormigón pintado en zona salón comedor

- **Carpintería interior**
Puertas de paso interiores ciegas lisas, en chapa de madera lacadas DM, con herrajes y manetas en acabado inox.
Marco y tapajuntas madera maciza de Poplar
Puertas de armarios en chapa de madera lacadas DM dotados de estante superior y barra perchero
- **Carpintería exterior**
Puerta de entrada blindada de madera tradicional
Carpintería de aluminio con doble acristalamiento, baja emisividad térmica
CRISTAL CLIMALIT PLANITHERM o similar; 4S 6 MM / CAMARA 16 MM / LAMINADO 4+4.
Persianas mallorquinas de aluminio lacado en todas las ventanas, excepto en baños
- **Pintura :**
Previa preparación y regularización de la base , se aplicará dos capas de pintura plástica mate sobre los acabados de las paredes que así lo precisen

Sistemas de acondicionamiento e instalaciones

Instalación según normativa vigente

- **Instalación fontanería**

Conexión de servicios necesarios desde las derivaciones o puntos de abastecimiento existentes en la propiedad, hasta la edificación. Instalación completa de agua fría y caliente, con llave de corte general en cada vivienda. Tomas de agua en terrazas P.B. y azotea

Reserva de agua potable de acuerdo con la normativa municipal del Ajuntament de Marratxí, con contadores individuales para cada vivienda de acuerdo con las prescripciones de la empresa suministradora

Producción de agua caliente sanitaria mediante caldera de ACS ubicada en el área de instalaciones de la azotea, también equipado con sus llaves de corte, circuito y desagües correspondientes.

Instalación de placas térmicas para apoyo de la producción de ACS, en cumplimiento del DB-HE 4

- **Instalación de saneamiento** (Cumplimiento de las exigencias del DB HS5)

Derivación de las aguas pluviales recogidas en las cubiertas a la red pública

Red de saneamiento de evacuación de fecales en PVC

Cámaras de registros con tapa de hormigón

Toda la red de distribución de aguas fecales llevará sus ventilaciones para tuberías y descarga.

- **Instalación de evacuación de humos y ventilación**

Hueco para la extracción de cocina que alberga tubería de diámetro 150mm

Ventilación de los baños por ventilación mecánica adecuada al sistema de renovación del aire interior (según CTE), todo ello en cumplimiento de las exigencias del DB HS3.

- **Instalación de electricidad y alumbrado**

Instalación eléctrica según exigencias marcadas por el REBT

Instalación eléctrica empotrada, protegida con interruptores automáticos situados en el cuadro general con tubos corrugados forroplast o similar y cables de cobre según las exigencias técnicas del uso.

Mecanismos eléctricos marca JUNG o similar.

Iluminación a base de focos empotrados , punto de luz suspendido en area comedor y puntos de luz para apliques o enchufes conmutados en zona de estar

- **Instalaciones térmicas. Climatización**

Sistema de calefacción mediante caldera mixta de gas natural para generación de ACS y calefacción mediante radiadores

Para refrigeración, sistema de climatización mediante máquina de conductos para el salón y unidades split para las habitaciones

Se reservará un espacio en la zona bajo cubierta inclinada de la azotea de planta segunda para la ubicación de las unidades exteriores de climatización

- **Proyecto de Telecomunicaciones**

Tomas de TV en salón y habitaciones

Instalación de sistema de datos por Wifi

Equipamiento

Baños: Sanitarios de la marca DURAVIT o similar, grifería marca TRES o similar, Lavabos sobre encimera marca THE BATHCO o similar, platos de ducha marca ACQUABELLA o similar

Cocinas : Fabricación de cocina a medida diseño ZEM ONIX CREMA SEDA MATE o similar con encimera de material porcelánico modelo FOKOS BIANCO o similar

Placa de inducción, horno multifunción, microondas integrado, lavavajillas marca BALAY o similar

Sistema de extracción de humos con campana extractora de techo FAVER HEAVEN o similar

Piscina: Instalación de piscina de medidas aproximadas 4,20m x 1,68m con sistema de depuración y cloración tradicional

Eficiencia energética y calidad medioambiental

Las viviendas contarán con una calificación de eficiencia energética y calidad medioambiental nivel B

- ✓ Se utilizarán materiales con Certificado CE en todos los procesos constructivos y en cumplimiento del correspondiente CTE y normativas vigentes
- ✓ Se entregarán los correspondientes boletines de agua, gas y electricidad visados por Industria juntamente con la Cédula de Habitabilidad y documentación de la vivienda
- ✓ La Empresa Promotora se reserva el derecho de sustituir cualquier elemento material de los designados en esta Memoria descriptiva, sin que ello suponga merma en calidad y prestación, así como realizar cualquier cambio de diseño motivado por exigencia técnica