

# *RESIDENCIAL LA TERRASSE*

*MEMORIA DE CALIDADES  
CABISA S.A.*

# MEMORIA DE MATERIALES Y CALIDADES

## CIMENTACIÓN

Los pilares irán apoyados sobre zapatas aisladas, según planos. En las soleras se aprovecharán las riostras o zunchos laterales o de borde como apoyo para las fachadas, así como para la delimitación de las propias soleras.

El hormigón será HA-250, según requerimientos del CTE-SE.

La estructura del suelo de la planta baja se realizará mediante una solución de solera aislada térmicamente con capa de todo uno drenante, barrera de vapor y lamina aislante.

Se instalará una capa drenante formada por grava y todo uno, sobre la que se colocará una barrera de vapor. Sobre ella se colocará una capa aislante térmicamente, previo a la solera de hormigón HA-250.

## ESTRUCTURA

El sistema general de estructura es el de pórticos de hormigón armado HA-25, con forjado unidireccional de hormigón armado. El acero empleado en los forjados, vigas y pilares será B-500-S.



## RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO

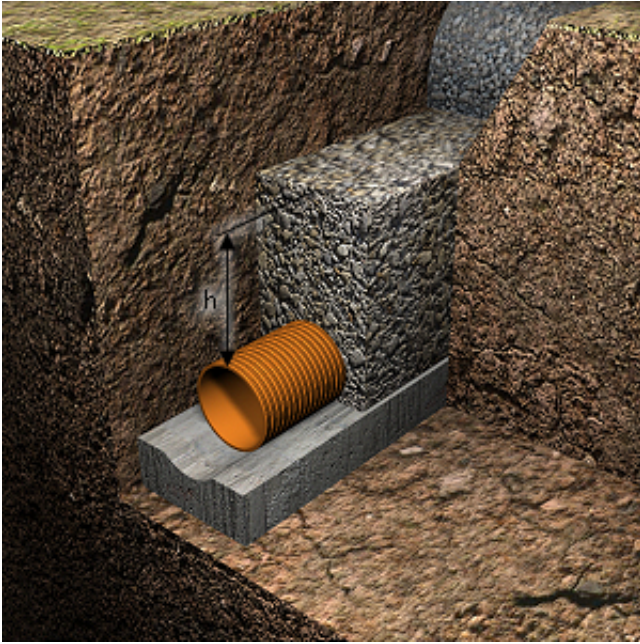
La red de saneamiento horizontal será de PVC con diámetro de 150 mm reforzado con una pendiente mínima del 2%. El saneamiento será separativo, separando aguas negras y aguas pluviales. Cada red contará con un sifón previo a la acometida de las tuberías a los respectivos colectores generales.

Las arquetas serán de hormigón, con tapa de acero, de dimensiones de 40x40 cm interiores, 50x50 ó 60x60 cm en las arquetas anteriores a la conexión a la red existente.

Así mismo, se realizará un anillo perimetral con tubo poroso de PVC reforzado de 90 mm para canalizar las aguas pluviales o similar.

Se colocará una tubería de drenaje de 160 mm color rojo encamada dentro de zanja de grava y geotextil para la recogida de las aguas de lluvia provenientes del terreno, evitando en la medida de lo posible el contacto de la estructura con el agua.





## CUBIERTA

Cubierta plana acabada con césped artificial.

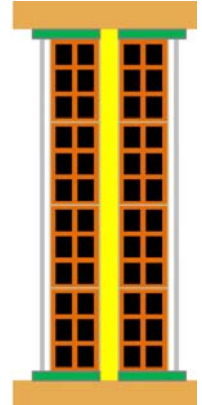
Se colocará poliestireno extrusionado como capa aislante sobre la que se verterá una capa de mortero de cemento sobre el que se colocará el césped.



## ERRAMIENTOS EXTERIORES

Los cierres exteriores se realizarán mediante muro de doble hoja de ladrillo con cámara y poliestireno extrusionado de 5 cm de espesor

medio. La hoja exterior y la interior son de ladrillo hueco doble colocado a media asta recibidos con mortero de cemento y arena 1:6.



Las fachadas se realizarán según infografía adjunta. Con aplacado cerámico Soho Beige y Marrón de 120x60 cm pegado y con anclaje mecánico.



Se colocarán medias cañas con pintura oxiasfáltica de impermeabilización en las cámaras de aire.

## DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones de interiores de la vivienda se realizarán con tabiquería de ladrillo cerámico

de 24x11x7 cm revestido con guarnecido y enlucido de yeso de 1,5 cm de espesor medio; o bien alicatado en cuartos húmedos.



## PAVIMENTOS

Los solados serán de baldosa cerámica porcelánica de 1ª calidad sobre capa compresora de mortero de cemento, marca y modelo a elegir por la propiedad en almacén de materiales facilitado por la promotora y con un PVP máximo de 25€/m<sup>2</sup> (no incluye IVA).

El portal y la escalera, huella y contrahuella, de acceso a la primera planta irán terminada en mármol blanco Macael BX pulido con detalle en granito negro Zimbabwe pulido.

## ALICATADOS

En paramentos verticales de baños, aseos y cocinas se proyecta un alicatado de azulejo porcelánico recibido con mortero adhesivo, dimensiones, marca y modelo a elegir por la propiedad en almacén de materiales facilitado por la promotora y con un PVP máximo de 25 €/m<sup>2</sup> (no incluye IVA).



## FALSOS TECHOS

Se instalarán falsos techos de escayola lisa allí donde haya elementos de instalaciones que deban quedar ocultos.

## FONTANERÍA

La instalación interior de agua fría se realizará en tubo multicapa de polipropileno partiendo de la acometida interior de la vivienda. Las tuberías se calorifugarán para evitar condensaciones superficiales.

La red de agua caliente se realizará igualmente con tubería multicapa de polipropileno y dispondrá, a partir de la caldera, de un trazado paralelo a la de agua fría. Dispondrá de un recubrimiento calorifugado que evite la disipación del calor durante el recorrido.

Se dotará de llave de corte al lavavajillas y la lavadora. Los ramalillos de acometida a lavabos e inodoros, dispondrán igualmente de llave de corte individual.

Se instalará una llave de corte de suministro por cada una de las estancias húmedas y se dejarán 2 tomas de agua en el exterior de la vivienda.



## SANITARIOS

Los sanitarios (lavabo e inodoro), serán de la marca Ideal Standard o similar. Los lavabos Connect de 50x46. Los inodoros serán tanque bajo Tesi con asiento normal irán fijados a la pared. Se instalarán sifones cromados. El set de ducha compuesto de barra de ducha de 72 cm, flexo/ducha de mano y soporte. Los platos de ducha serán de fibra. Grifería monomando de ducha Cerflex de Ideal Standard y monomando de bañera Cerflex de Ideal Standard. Monomandos de lavabo Ceraflex de Ideal Standard.



## CALEFACCIÓN

Se instalará suelo radiante en todas las estancias de las viviendas.



Se instalarán calderas de Aerotermia con acumulación para precalentamiento del agua caliente sanitaria que satisfaga los requerimientos básicos del CTE.



## VENTILACIÓN

Todas las estancias vivideras, contarán con ventilación natural mediante ventanas en fachada. Adicionalmente, los baños y cocina dispondrán de un conducto conectado a un ventilador de extracción a cubierta.

Además, el extractor mecánico de la cocina dispondrá de su propio conducto a cubierta.

La carpintería exterior tendrá un sistema de micro ventilación para entrada de aire.

### CARPINTERIA INTERIOR

Las puertas interiores de la vivienda serán el modelo 8500 de la marca Proma o similar en roble. Las jambas serán lisas. La manilla será acabada en cromo mate.



### CARPINTERIA EXTERIOR

En las ventanas se procederá a la colocación de carpintería de P.V.C. de la marca KBE o similar con doble junta de 70 mm y seis cámaras de aire en sistema monoblock con persiana.

El acristalamiento será a base de luna Climalit de seguridad de 4+4-16-Planitherm 6 mm.



Los vierteaguas serán de hormigón polímero prefabricado blanco.

La puerta principal será blindada con una franja acristalada

### URBANIZACIÓN

Se instalará un cierre de muro de hormigón revestido con cerámica y vegetación.

El frente de la parcela contará con dos accesos, uno peatonal y otro rodado con sendas puertas de la marca Roper. La puerta de acceso de vehículos será motorizada. La pista de acceso al garaje y la zona de acera exterior alrededor de la casa se conformarán con una solera de hormigón armado y conglomerado asfáltico y será solidario con la estructura principal de la vivienda.

### ELECTRICIDAD

Todos los dispositivos de mando y protección, circuitos, mecanismos, conductores... se

ajustarán a las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como de la compañía suministradora.

Se instalará una potencia media, formado por una caja de doble aislamiento empotrada y con puerta de 24-48 elementos, embarrado de protección, interruptores automáticos diferenciales según esquema unifilar. 30mA y PIAS (I+N) de 10, 16, 20 y 25 A. Se incluirá sistemas de protección independientes para tomas de elevado consumo (por ejemplo: lavadora y secadora) .

Se dejarán previstos 2 puntos de luz estancos en el exterior de la vivienda.

## TELECOMUNICACIONES

Se instalará cableado de red categoría 6 en todas las habitaciones vivideras de planta baja (dormitorios y salón).

## MECANISMOS

Los mecanismos serán de la marca Simón modelo 27 o similar, en color blanco.

Se instalarán tomas de enchufe múltiple, así como puntos de luz simples, de cruzamiento y/o conmutados en cada una de las estancias, todo ello de acuerdo con el proyecto presentado y los requerimientos básicos del REBT.

Se instalará una toma de teléfono y de antena de TV en cada una de las estancias habitables (salón, dormitorios, cocina) y una toma de red

en las habitaciones vivideras en planta baja (dormitorios y salón).



## PUNTOS DE LUZ

La vivienda contará de aproximadamente con 12 puntos de luz distribuidos en función de la Normativa vigente.

Video-portero con sistema de iluminación nocturna por infrarrojos.



## DOMÓTICA KNX

### 1. Introducción

La infraestructura del hogar debe adaptarse a las nuevas tecnologías, y esto hay que tenerlo en cuenta a la hora de diseñar y construir una vivienda, igual que ocurre con la distribución de electricidad.

Llevamos muchos años ya con la instalación eléctrica convencional y empezamos a observar necesidades enfocadas a la simplificación de las tareas domésticas que hasta ahora no habían sido relevantes. La respuesta será probablemente la "Domótica".

La vivienda inteligente es el resultado de la integración de sistemas y equipos que permiten cumplir las necesidades de sus habitantes referentes a la seguridad, confort, gestión y control, telecomunicaciones y ahorro de energía.

El sistema domótico de la vivienda debe permitir tener conectadas todas las estancias de la vivienda con un control total para el usuario de la iluminación, de las persianas, de la calefacción, de cada una de las habitaciones, etc.

## 2. Objetivos

El principal objetivo de este proyecto es dar a conocer el tipo de aplicaciones y mejoras que se pueden introducir en una vivienda para dotarla de "inteligencia" y los beneficios que los usuarios de la misma pueden obtener gracias a esta automatización.

Se busca diseñar e implementar una solución domótica para el control de una vivienda para hacerla **moderna, ecológica y rentabilizable**. **El sistema domótico a utilizar será el KNX**

En definitiva, la domótica es el uso simultáneo de electricidad, electrónica, informática y comunicaciones aplicadas a la gestión de la vivienda.

## 3. Objetivos de los sistemas domóticos

La instalación domótica tiene como objetivo encargarse de gestionar cuatro aspectos fundamentales del sistema.

**Confort:** la domótica nos aporta la automatización de servicios como la iluminación, la refrigeración, la calefacción, la subida y bajada de persianas, etc. Todo ello mediante pulsadores o bien por la creación de escenas ya programadas que se activen en determinados momentos definidos por el usuario.

**Seguridad:** son sistemas para alarmas de intrusión, cámaras de vigilancia, alarmas personales, alarmas técnicas (humo, agua, gas, fallo de suministro eléctrico, fallo de línea telefónica, etc.)

**Energía:** la domótica se encarga de gestionar el consumo de energía aplicando el uso de temporizadores, relojes programadores y termostatos con el fin de eliminar los usos innecesarios de luz, calefacción, refrigeración, etc.

**Comunicaciones:** consiste en conectar la red telefónica con la red domótica que se instala en la vivienda para controlar diferentes dispositivos. Esto permite el diagnóstico de la vivienda por el usuario desde el exterior y control de los sistemas a distancia.

Todos estos objetivos los podemos alcanzar mediante control remoto. Podemos aplicar el control remoto desde dentro de la vivienda o desde fuera de la vivienda (a través de internet) o programando funciones, según se



cumplan condiciones horarias y climatológicas.

### Principales Ventajas de KNX

Estándar Internacional que garantiza su continuidad en el futuro

El proceso de certificación KNX asegura que funcionarán y se comunicarán con diferentes productos de diferentes fabricantes usados en diferentes aplicaciones. Esto asegura un alto grado de flexibilidad en la extensión y modificaciones de las instalaciones.

#### Las áreas de aplicación incluidas son:

1. Control de iluminación (encendido/apagado, escenas on/off de apagado en zona anti-pánico)
2. Control de persianas
3. Calefacción (control individual de temperatura, con un termostato en cada estancia (excepto baños, cocinas y pasillos).

#### Las posibles ampliaciones pueden ser a petición del cliente:

4. Control de accesos y seguridad (detección de presencia, detección de inundaciones, ...)
5. Control de los sistemas de energía (medición del consumo, control de picos, ...)
6. Funciones de confort y control inteligente en todas las aplicaciones (control de usuario, escenarios para distintas situaciones, procesos de control inteligentes, ...)



### PINTURAS

Los paramentos interiores de la vivienda se pintarán con pintura plástica en todas las estancias de la vivienda (color blanco).

Las zonas no aplacadas de las fachadas se pintarán con dos manos de pintura hidrófuga en color a decidir por la dirección facultativa de la obra.

### BARANDILLA

Se instalará una barandilla de aluminio lacado en negro en las escaleras comunitarias.

Nota : Esta memoria de calidades podrá ser modificada por acuerdo entre las partes compradora y vendedora, o bien por decisión de la Dirección Facultativa de la Obra.

