



# PATMORE

RESIDENCE

MEMORIA DE CALIDADES

DEVELOPED BY:



# SISTEMA ESTRUCTURAL



## CIMENTACIÓN Y MUROS

Cimentación superficial mediante zapatas aisladas y corridas, de hormigón armado, convenientemente arriostradas, y losas de cimentación en zonas puntuales, realizadas con hormigón HA 30/F/20/XC3 y acero UNE-EN 10080 B 500 S, sobre capa de 10 cm de hormigón de limpieza HL-150/B/20.

Muros de contención de Hormigón armado a 1 o 2 caras, según situación, armado y espesor según planos de proyecto, realizados con hormigón HA-30/F/16/XC3 y acero UNE-EN 10080 B 500 S.

Relleno del trasdós de elementos de cimentación, con tierra seleccionada procedente de la propia excavación, compactada hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, realizado s/UNE 103501.



## ESTRUCTURA PORTANTE

La estructura portante será de hormigón armado. La estructura horizontal estará formada por forjados de tipo reticular, con vigas de cuelgue en la zona del salón-comedor.

La estructura portante vertical será de hormigón armado y estará formada por pilares y muros de contención.

Las losas de escalera serán losas macizas de hormigón armado.

Las características específicas vendrán de terminadas en el proyecto de ejecución.

## FORJADOS SANITARIOS

Forjados elevados resuelto mediante el sistema "Caviti-C-20" sobre hormigón de limpieza.

## FORJADOS BIDIRECCIONALES

reticulares en el resto de la estructura horizontal, de hormigón armado con casetón perdido de bloques de hormigón, canto total a determinar según cálculo, realizado con hormigón HA-25/B/16/IIa fabricado en central y acero B500S.

## SOLERAS

Soleras de hormigón con malla electrosoldada, espesor según cálculo, realizada con hormigón HM-20/B/20/X0 fabricado en central y vertido desde camión, y malla electrosoldada de acero B 500 T, con acabado superficial fratasado; con juntas de retracción según indicaciones de la D.F., sobre base de encachado de piedra.

## PILARES. De hormigón armado

Todo ello cumpliendo con la EHE, el Código estructural y el C.T.E, DB-SE, (Doc. Básico de Seguridad Estructural, del Código Técnico de la Edificación); supervisión por la Dirección Facultativa; ensayos de hormigones y aceros por Laboratorio homologado; Control externo, O.C.T., por Organismo de Control Técnico.

Seguro decenal otorgado por compañía aseguradora autorizada.

# SISTEMA ENVOLVENTE



# CERRAMIENTOS

Los cerramientos se resuelven mediante una hoja de ½ pie de ladrillo perforado. Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior, compuesto de paneles de poliestireno expandido con dióxido de carbono de 6 cm y sobre este, un revestimiento bicapa liso de mortero de cal natural manual.

Hacia la cara interna, sobre la hoja principal, se extenderá una capa de mortero de 1.5 cm de espesor colocadas según DB SE-F y NTE-FF y seguidamente un trasdosado autoportante compuesto por una placa de yeso laminado de 15mm de espesor y estructura de perfiles de acero galvanizado más una capa intermedia de aislamiento termoacústico de lana mineral, de espesor a determinar en el cálculo energético. En frente de esta fachada se ubican voladizos que conforman los frentes de las fachadas y pérgolas.

Los voladizos se materializan a través de losas macizas de Hormigón.

Las pérgolas se resuelven mediante una combinación de alma de acero y exterior de madera de Iroko o similar, para conferir estabilidad y durabilidad al conjunto.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

Las carpinterías ocupan una parte muy importante de la superficie de paramento de esta fachada, y deberán disponer de rotura de puente térmico y buenas características térmicas.

El Proyecto cuenta con ventanas oscilobatientes y correderas de gran formato y mínima interferencia visual.

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, de primera marca (Metra, o equivalente), con un acabado que combina la calidez de la madera con la solidez del aluminio.

Carpintería con condiciones térmicas y acústicas optimizadas, cumpliendo en todo momento con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación, tanto en sus prestaciones térmicas como acústicas.

Perfiles provistos de rotura de puente térmico, aberturas de aireación y con premarco.

Acrilamiento doble bajo emisivo con control solar, características y propiedades según necesidades del proyecto, fijado sobre carpintería y sellado perimetral exterior del mismo color de la carpintería.

## PUERTA DE ACCESO A VIVIENDA

Puertas de gran formato con diseño singular que combina la madera y el vidrio reforzando el estilo y contemporaneidad de la vivienda.

Herrajes ocultos de primera calidad y equipamiento de seguridad RC3 o superior. Cierre suave y estanco.

# CUBIERTAS



## CUBIERTA VEGETAL

Cubierta plana, no transitable y no ventilada.

Cobertura vegetal con plantas autóctonas tipo aromáticas, de bajo consumo hídrico, sobre sustrato vegetal.

## CUBIERTA TRANSITABLE

Cubierta transitable en terrazas, realizada mediante capa de hormigón aligerado para formación de pendientes, capa de regularización con 2 cm de espesor de mortero de cemento impermeabilizante, imprimación con emulsión bituminosa negra, impermeabilización con solución monocapa y acabado superficial mediante pavimento de gres porcelánico apto para su uso en exteriores.

En zonas indicadas en los planos se utilizará pavimento pétreo, adoquines y otros tipos a definir por la Dirección Facultativa.



## CUBIERTAS TRANSITABLES NO AJARDINADAS

Cubierta transitable en terrazas, realizada mediante capa de hormigón aligerado para formación de pendientes, capa de regularización con 2 cm de espesor de mortero de cemento impermeabilizante, imprimación con emulsión bituminosa negra, impermeabilización con solución monocapa y acabado superficial mediante pavimento de gres porcelánico apto para su uso en exteriores.

En zonas indicadas en los planos se utilizará pavimento pétreo, adoquines y otros tipos a definir por la Dirección Facultativa.

## VOLADIZOS

Losas macizas de Hormigón revestidas con el mismo material de fachada.

## PÉRGOLAS

Las pérgolas se resuelven mediante una combinación de alma de acero y cobertura exterior de madera.



# PARTICIONES VERTICALES

## TABIQUERÍA INTERIOR

Entramado autoportante compuesto por dos placas de yeso laminado estándar de 12.5 mm de espesor a cada lado, atornilladas a estructura de perfiles de acero galvanizado de 70 mm de ancho, y aislamiento a base de lana mineral de 60 mm de espesor.

Acabado tipo "Q3" o "Q4", en función del acabado final del paramento. Se colocará bandas de estanqueidad bajo los perfiles perimetrales.

Placas hidrofugadas en cuartos húmedos.

Suministro y colocación de chapa de refuerzos donde sea necesario, para la sujeción de equipamientos suspendidos.

## CERRAMIENTO HUECO ASCENSOR

Ladrillo de hormigón aislante acústico (51 dB) de hormigón perforado de 11,5 cm de espesor.

La fábrica irá enlucida por la cara interior del hueco.

Acabado exterior: trasdosado autoportante libre sencillo, compuesto por doble placa de yeso laminado estándar de 12,5 mm de espesor.

Dentro del trasdosado se colocará un aislamiento térmico de lana mineral de 50 mm de espesor.



## MEDIANERAS

Doble tabique de fábrica de ladrillo perforado de 11,5 cm de espesor.

Como acabado por cada uno de los lados se coloca un trasdosado autoportante libre sencillo, compuesto por doble placa de yeso laminado estándar de 12,5mm de espesor.

Dentro del trasdosado se colocará un aislamiento térmico de lana mineral de 50 mm de espesor.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores abatibles y correderas, ciegas, lisas de tablero de MDF, lacada en tono similar a las paredes; Herrajes ocultos.

# PARTICIONES HORIZONTALES

## FORJADOS ENTREPLANTAS

Los forjados entreplantas en proyecto se plantean como un forjado bidireccional según cálculos estructurales.

Sobre dicho forjado se coloca el sistema de suelo radiante, lámina anti-impacto y pavimento.

## FALSOS TECHOS

Los falsos techos serán de tipo continuo horizontal formado por una placa de yeso laminado de 15 mm de borde afinado bajo estructura longitudinal de maestra de 60 x 27 y perfil perimetral de 30 x 30 mm, anclaje con varilla de cuelgue.

Se realizarán oscuros perimetrales en las zonas especificadas en proyecto mediante perfil específico.

Las tabicas que resulten necesarias en los cambios de altura de falsos techos se ejecutarán con placa de yeso laminado.

Las placas serán hidrófugas cuando se encuentren en un ambiente húmedo.

Los registros necesarios para las instalaciones serán del mismo material, con perfilera oculta.

## FALSO TEXTO EXTERIOR

Los falsos techos serán de tipo continuo horizontal formado con Sistema Placo Hydro Premium "PLACO" o similar, con placas de cemento de alto rendimiento de 12,5 mm de espesor y anclaje con varilla de cuelgue.



## FACHADA

Revoco de dos capas de mortero de cal, Webercal Revoco "WEBER" o equivalente, color a elegir, de 10 mm de espesor, con acabado liso lavado, aplicado manualmente, sobre capa base de mortero, en paramento exterior vertical.

## FACHADA MAMPOSTERÍA

En zonas indicadas en los planos correspondientes, se realizará Mampostería en seco de piedra natural, según la tipología del "marge" tradicional.

# PAVIMENTOS



## PAVIMENTOS INTERIORES

Pavimentos de gres porcelánico de primera marca. Porcelanosa o equivalente, gran formato, rectificado, acabado natural, resistencia al deslizamiento  $Rd \leq 15$ , clase 0, colocado sobre base de mortero autonivelante, con banda de panel rígido de poliestireno expandido para la preparación de las juntas perimetrales de dilatación.

Recibido de las piezas con adhesivo cementoso normal, tipo C1, color gris, con doble encolado y rejuntadas con lechada de cemento blanco, para junta mínima en pavimentos sobre suelo radiante.

Coloreado de las juntas con la misma tonalidad de las piezas.

Rodapié del mismo material.

## ESCALERAS

Revestimiento de escalera de ida y vuelta, de dos tramos rectos con me seta intermedia, mediante forrado con piezas de gres porcelánico, con pieza única, del mismo acabado que el pavimento interior, con huella y tabica, colocado con mortero cementoso normal.

En escaleras que discurren por el exterior, las piezas serán antideslizantes, clase 3.

## PAVIMENTOS EXTERIORES

Pavimentos de gres porcelánico de primera marca, similar al de interior, de gran formato, rectificado, acabado natural, resistencia al deslizamiento  $Rd \leq 15$ , clase 3, recibidas con adhesivo cementoso normal, C2, color gris con doble encolado y rejuntadas con mortero de juntas cementoso con resistencia elevada a la abrasión y absorción de agua reducida, para junta mínima, coloreada con la misma tonalidad de las piezas.

Rodapié del mismo material.

## PAVIMENTO GARAJES

Zona de rodadura: Pavimento de adoquines de granito, en tono crema, sobre solera de hormigón. Este pavimento supone una continuación del pavimento de la calle que da acceso rodado a la vivienda.

Zona de aparcamiento: Pavimento de resina epoxi antideslizante, color a determinar por la D.F.

Zona polivalente: Pavimentos de gres porcelánico, similar al resto de la casa y con las mismas condiciones de colocación y acabado.



## ALICATADOS BAÑOS Y ASEOS

Alicatado de paramentos húmedos con gres porcelánico acabado mate de gran formato, colocado sobre una superficie soporte de placas de yeso laminado, en paramentos interiores, recibido con adhesivo cemento so tipo C1 gris, sin junta y cantoneras de acero inoxidable.

COCINA Alicatado de paramentos húmedos con pieza de gran formato similar a la encimera. "Dekton" o equivalente, en tonos cálidos.

## YESO PROYECTADO PINTURA

Revestimiento de yeso proyectado en zonas indicadas en zonas puntuales, indicadas en proyecto, a buena vista, sobre paramento horizontal o vertical, colocación de malla antiálcalis en cambios de material, acabado enlucido con yeso de aplicación en capa fina, de 15 mm de espesor, con guardavivos.

Pintura plástica anti-moho con textura lisa, color a elegir, acabado satinado, sobre paramentos horizontales y verticales interiores de yeso o placa de yeso laminado, mano de fondo con imprimación a base de copolímeros acrílicos en suspensión acuosa y dos manos de acabado con pintura plástica.

## VIERTEAGUAS

Vieriteaguas de baldosas cerámicas de gres porcelánico, acabado similar al pavimento.

SISTEMA DE  
ACONDICIONAMIENTO E  
INSTALACIONES FONTANERÍA



Acometida enterrada, llaves de corte, contador general, tubería de alimentación, centralización de contadores, montantes, red de distribución de agua potable fría y caliente con tubería y valvulería según especificaciones de proyecto (documentación gráfica y estado de mediciones).

La instalación de fontanería se realizará de acuerdo con las Normas de la Sociedad de Aguas Potables suministradora, así con el DB HS-4 "Salubridad: Suministro de agua".

El detalle más concreto de esta instalación se encuentra en los planos y en el anexo de Fontanería.

## SANEAMIENTO

Red de saneamiento horizontal y vertical, desagües y bajantes en PVC.

Sistema separativo, según especificaciones de proyecto.

La instalación de saneamiento se realizará de acuerdo con el DB HS-5 "Salubridad: Evacuación de aguas".

El detalle más concreto de esta instalación se encuentra en los planos y en el anexo de Saneamiento.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Red eléctrica completa de distribución interior de una vivienda unifamiliar con grado de electrificación elevada, con las estancias definidas en planos.

Instalación eléctrica de acuerdo con el REBT, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Tomas de TV y telefonía en todas las estancias.

Todo según especificaciones de Proyecto (documentación gráfica y estado de mediciones).

Mecanismos; color a elegir. La instalación de telecomunicaciones diseñada cumple lo dispuesto en el Real Decreto sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso de los servicios de telecomunicación.



## DOMÓTICA

Las viviendas cuentan con un sistema domótico básico que luego el cliente podrá personalizar y ampliar según sus necesidades. Incluye control de iluminación, climatización y seguridad.

## VIDEOPORTERO

Videoportero digital color antivandálico para vivienda unifamiliar compuesto de placa exterior de calle, antivandálica, con pulsador de llamada y tele cámara, fuente de alimentación y monitor con base de conexión. Incluso un monitor y un teléfono adicionales, abrepuertas, visera, módulos receptores de vídeo, cableado y cajas.

## CLIMATIZACIÓN y AGUA CALIENTE SANITARIA

La vivienda consta de sistema de climatización frío calor por conductos, en toda la casa, regulable por estancia. Cuenta, además, con suelo radiante por agua en toda la vivienda y agua caliente sanitaria por sistema de aerotermia que garantiza unas prestaciones óptimas con un ahorro energético considerable. El sistema de ACS cuenta, además, con un sistema de retorno que garantiza la salida inmediata del agua caliente en las duchas.

## VENTILACIÓN

Todas las estancias nobles de la vivienda tienen ventilación natural. Se ha dispuesto además un sistema de extracción mecánica por conductos, higroregulable, según especificaciones de Proyecto.

## SEGURIDAD

Sistema anti-intrusión. La vivienda dispone de vidrio de seguridad en todos los huecos (ventanas y puertas balconeras) accesibles, y puerta de seguridad en el acceso a la vivienda, con sistema de alarma.

## ENERGÍAS RENOVABLES - FOTOVOLTAICA

Se prevé la instalación de un sistema de producción de energía foto voltaica por vivienda, como apoyo al consumo eléctrico, compuesto de un módulo solar fotovoltaico de células de silicio monocristalino, totalmente integrado a la arquitectura, que permite reducir considerablemente el consumo con el consecuente ahorro en la factura eléctrica.

# AISLAMIENTOS



## AISLAMIENTO TÉRMICO

La vivienda cuenta con aislamiento térmico en toda su superficie en contacto con el aire exterior o el terreno, permitiendo una envolvente térmica continua que garantiza el confort interior y el ahorro energético.

En los tabiques y trasdosados, el aislamiento se revuelve mediante planchas de lana mineral, convenientemente arriostradas al tabique, en espesor y densidad según demanda, garantizando, además del confort térmico, un óptimo aislamiento acústico.

En suelos, cubiertas y superficies en contacto con el aire o el terreno, se utilizará poliestireno, extruido o expandido, según necesidad de proyecto.

## AISLAMIENTO ACÚSTICO

La vivienda cuenta con aislamiento acústico en toda su superficie en contacto con el aire exterior y en la tabiquería y particiones interiores.

En los tabiques y trasdosados, el aislamiento se revuelve mediante planchas de lana mineral, convenientemente arriostradas al tabique, en espesor y densidad según demanda, garantizando, además del confort térmico, un óptimo aislamiento acústico.

En suelos, se utilizará lámina anti-impacto entre plantas de la edificación, para evitar las molestias causadas por el ruido de impacto.

Los puentes acústicos se resolverán mediante la colocación de bandas aislantes debajo de tabiques y trasdosados.

Los vidrios de la carpintería exterior tienen altas prestaciones acústicas que garantizan el aislamiento al ruido aéreo proveniente del exterior.

La carpintería interior será de núcleo tratado acústicamente, mejorando sus prestaciones, minimizando el ruido no deseado y aumentando la sensación de privacidad de las estancias.

# SISTEMA DE EQUIPAMIENTO



La vivienda dispone de varios cuartos de baño, aseo, cocina y lavadero.

## BAÑO PRINCIPAL

Mueble para 2 lavabos, acabado a determinar por el equipo de interiorismo. Inodoro suspendido con cisterna empotrada.

Plato de ducha invisible Sistema LEVEL de la marca "Revestech" o equivalente, y protección mediante vidrio fijo o mampara, según proyecto.

Dimensiones de platos de duchas y mamparas, sistemas de apertura, según proyecto.

Bañera exenta, espejos retroiluminados y accesorios.

## RESTO DE BAÑOS Y ASEOS INTERIORES

Mueble suspendido con 1 o 2 lavabos, según proyecto, acabado a determinar por el equipo de interiorismo.

Inodoro suspendido con cisterna empotrada, según proyecto.

Plato de ducha invisible Sistema LEVEL de la marca Revestech o equivalente, y protección mediante vidrio fijo o mampara, según proyecto.

Dimensiones de platos de duchas y mamparas, sistemas de apertura, según proyecto.

Espejos retroiluminados y accesorios



## GRIFERÍAS

Griferías de primeras marcas, modelo, acabado y color a definir en el proyecto de interiorismo.

## COCINAS

Amoblamiento de cocinas de alta gama, funcionales y con un diseño cuidado, compuesto por muebles altos y bajos y columnas.

Acabados, a de finir en proyecto de interiorismo.

Encimeras en piezas de gran formato “Dekton” o equivalente con inducción invisible.

Electrodomésticos integrados de primeras marcas, “Miele” o equivalente, que se integran en el revestimiento sobre encimera dando continuidad al diseño.

Fregadero bajo encimera y grifo monomando integrado al diseño

## OTROS EQUIPAMIENTOS

### DESCALCIFICADOR

Se instalará un descalcificador en cada vivienda, evitando así la formación de cal en las tuberías y prolongando la vida útil de los electrodomésticos, además de garantizar el buen sabor del agua.

### ARMARIOS y VESTIDORES

Armarios y vestidores a medida, empotrados con hojas lisas practicables o correderas, en el mismo acabado que las puertas de paso, de dimensiones según documentación de proyecto.

Forrado interior acabado textil, con balda y barra de colgar.

Iluminación interior mediante led.

Herrajes ocultos y tiradores invisibles

# JARDINES Y PISCINA



## PÉRGOLA

La pérgola de la terraza se plantea estructuralmente mediante un apoyo intermedio colgado de la estructura principal de hormigón de la vivienda, con un voladizo en ambos extremos.

Las vigas tendrán un alma de acero e irán recubiertas por perfiles de madera natural.

El entrevigado se realiza mediante perfiles redondos de la misma madera, dispuestos tanto longitudinal como transversalmente.

La madera escogida será madera de Iroko o similar.

Se buscan tonos oscuros que contrasten con la fachada y consigan que la calidez del material gane protagonismo.

## JARDINERAS

Formación de jardineras de obra sobre losa o forjado, formación de pendiente con mortero de cemento, lámina de separación, impermeabilización con lámina asfáltica, protección con mortero de cemento, grava de drenaje y lámina filtrante.

Incluye desagüe conectado al sistema de desagües de la vivienda.

## PISCINAS

Todas las villas cuentan con piscina privada, de dimensiones y profundidad según proyecto.

La estructura del vaso está formada por un muro de hormigón armado.

El frente del vaso se realiza acristalado, con vidrio extra claro, laminado estructuralmente y templado.

Equipo automático de clorado por cloración salina.

Iluminación interior led.

Escalera de acceso para piscina de obra con el mismo acabado que el resto del vaso y escalera de acero inoxidable apto para zona con alta exposición ambiente marino.

ACABADO PISCINAS : por determinar.

## MEDIANERAS Y SEPARACIONES ENTRE TERRAZAS

Las medianeras entre viviendas y separaciones entre terrazas de planta estarán constituidas por una hoja de bloque hueco hormigón para revestir de 40x20x20 revestido por una mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología del "Marge" tradicional, a definir el detalle de colocación.

## CERRAJERÍA BARANDILLAS

Barandillas exteriores compuestas por doble vidrio de seguridad, con estructura de aluminio mediante perfil inferior en U.

## PUERTA CANCELA DE ACCESO A VIVIENDA

Puerta exterior de aluminio, block de seguridad, de 100x210 cm, lacado micro texturizado en color a definir por la D.F., cerradura especial con un punto de cierre, premarco y tapajuntas.

## PUERTA SECCIONAL GARAJE

Puerta seccional para garaje, revestida en el exterior de la misma madera que el resto de los elementos de la carpintería (madera de Iroko o equivalente).

## VERJA VALLADO FRENTE PARCELA

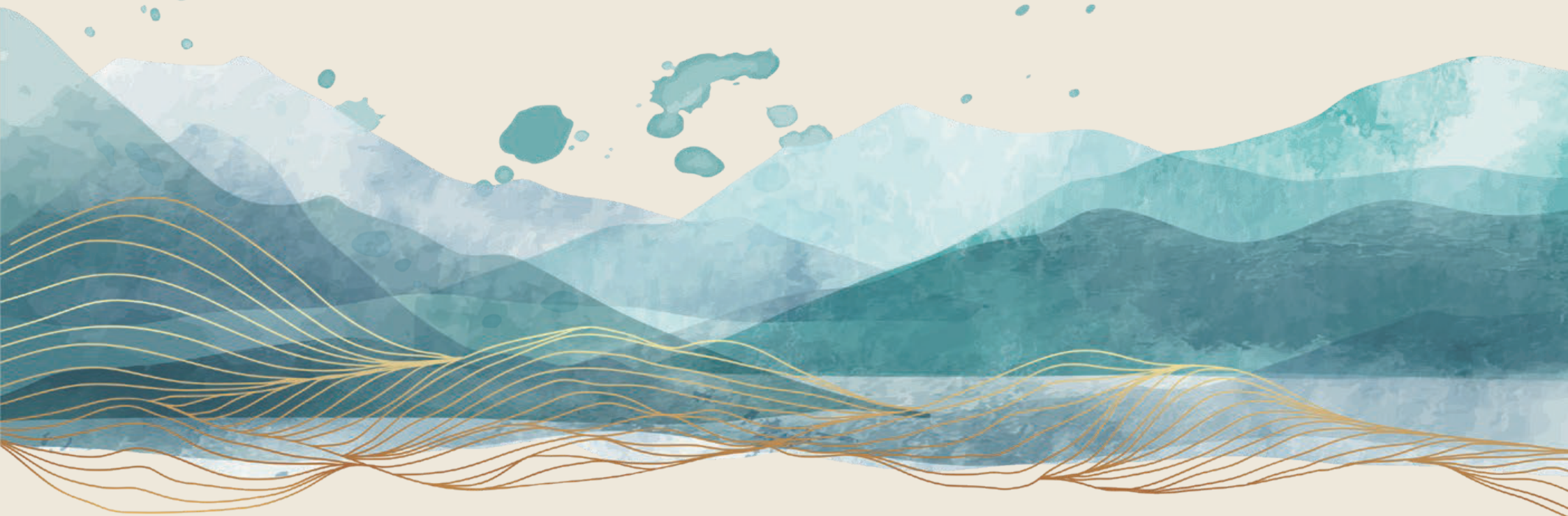
Vallado de parcela, sobre muro de mampostería, formado por cerca metálica tipo empalizada, compuesta de elementos verticales en "L" o "Z" de chapas plegadas de acero galvanizado, lacado color a elegir, soldadas a un llantón para atornillar sobre el muro inferior.





# PATMORE

RESIDENCE



DEVELOPED BY:

