

MEMORIA DE CALIDADES

Cimentación

La cimentación se realizará por medio de zapatas aisladas arriostradas por vigas de hormigón con armadura de acero y zapatas corridas bajo muro de hormigón armado.

Estructura

De hormigón armado con forjados planos bidireccionales realizados "in situ", con bovedillas de hormigón, apoyados sobre pilares y muros también de hormigón armado.

Las escaleras se ejecutarán mediante losas macizas de hormigón armado.

Fachada

Fachada ventilada de piezas de cerámica, color a elegir por la Dirección Facultativa, en el exterior y hacia el interior, aislante térmico, fábrica de ladrillo de medio pie de espesor, cámara de aire y tabique de ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor, guarnecido y enlucido en yeso maestreado.

Aislamiento

En cubierta:

Se realizará a base de una capa de mortero sobre el forjado para la formación de pendientes, lámina de impermeabilización asfáltica, compuesta por lámina plástico asfáltica prefabricada con betún polimérico y dos armaduras, la inferior de polietileno y la superior de napa de poliéster. Sobre esta impermeabilización se colocará una lámina separadora sobre la que se acoplarán, paneles rígidos aislantes de espuma de poliestireno extruído de 40 mm. de espesor, densidad mínima de 30 kg/m³.

Cerramientos entre viviendas y divisiones

Todas las divisiones entre viviendas se realizarán con doble pared de ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor, y panel aislante intermedio de lana de roca.

Divisiones en interior de vivienda

Ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor guarnecido y enlucido en yeso maestreado.

Carpintería Exterior

Carpintería de aluminio oscilobatiente con microventilación, rotura de puente térmico en perfil de 65 mm herrajes de colgar y seguridad, lacado en color a elección de la Dirección Facultativa, con sistema de persianas monoblock en capialzados de persianas de aluminio con aislamiento térmico en el color de la carpintería y doble acristalamiento tipo climalit.

Carpintería Interior

Puerta de entrada a la vivienda acorazada, con premarco en acero galvanizado y marco en acero electrocincado. El alma de la puerta estará formada por planchas de acero con cuatro travesaños tipo omega para refuerzo. El acabado exterior se realizará con tablero de color madera, en tono a elegir por la Dirección Facultativa, acabado interior a juego con las puertas interiores de la vivienda.

En la vivienda, puertas de paso de 35 mm de espesor, con terminación en lacado blanco pantografiadas, con 3 pernios y manivela de diseño.

Las puertas de paso a cocinas y salones serán vidrieras.

Armarios

Todos los armarios y vestidores irán forrados interiormente con tableros de madera chapados en melanina imitación entelado, con baldas y entrepaños incluso con barras de colgar y cajoneras. Los frentes de armario serán de puertas abatibles a juego con las puertas de paso de la vivienda.

Solados y Alicatados

Baño principal

Alicatados de tipo porcelánico rectificado de primera calidad. Bajo el lavabo se instalará un mueble con encimera y espejo.

Solados de Gres de primera calidad de gran formato.

Baños secundarios

Alicatado con azulejos de primera calidad, con una disposición de acabados de diseño, en dos tonos. Bajo el lavabo se instalará un mueble con encimera y espejo.

Solados de Gres de primera calidad de gran formato.

Cocina

Se combinará el alicatado del paramento amueblado con otros paramentos pintados. Los alicatados serán de gran formato de primera calidad.

Solados de Gres de primera calidad de gran formato.

Hall, salón, distribuidor y dormitorios

Pavimento de tarima de madera natural barnizada en tono mate de primera calidad.

Falsos techos

Falsos techos con placa de yeso laminado en toda la vivienda.

Pinturas

Paramentos

Pintura plástica lisa en tonos claros de primera calidad con dos manos de tendido y doble lijado.

Techos

Los techos se pintarán en pintura plástica de primera calidad, color blanco mate.

Cocina y tendedero.

La cocina se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad acabado en material laminado de alta densidad y encimera de compacto sintético, colores a elegir por el propietario entre al menos dos opciones de mueble y de encimera.

Placa de cocina de inducción en encimera, campana extractora decorativa y horno, fregadero con grifería monomando.

Tomas de agua para fregadero, lavavajillas y lavadora.

Tomas de electricidad para cocina, horno, campana extractora, lavavajillas y frigorífico.

Calefacción y Agua Caliente Sanitaria

Calefacción centralizada, con caldera colectiva de condensación de gas natural, con contadores térmicos de energía individuales por cada vivienda, y con suelo radiante por conductos de agua en polietileno.

Para controlar el consumo de cada vivienda se instalarán dos contadores de kilocalorías, uno de agua caliente sanitaria y otro de calefacción, antes de la acometida a la vivienda.

La instalación de calefacción se realizará por medio de suelo radiante por conductos de agua en polietileno.

El edificio contará con un sistema de apoyo a la producción térmica mediante paneles solares para precalentamiento de agua caliente sanitaria.

Aire Acondicionado

Preinstalación de aire acondicionado que incluye conductos en falso techo y rejillas de impulsión y retorno.

Fontanería

Toda la instalación interior de las viviendas, se ejecutará con tubería de polietileno reticulado, con llaves de corte en todas sus dependencias y llaves de escuadra en cada aparato sanitario.

Todas las tuberías de agua sanitaria, caliente y fría, se instalarán bajo el forjado de techo de cada vivienda ocultas en los falsos techos.

Aparatos Sanitarios

Baño principal: Lavabo inodoro y bidet modelo GAP y bañera modelo Contesa de la marca Roca o similar.

Baño secundario Lavabo e inodoro modelo GAP y bañera modelo Contesa o ducha modela Italia de la marca Roca o similar.

Grifería

Todas las griferías serán de la marca Roca o similar.

En baño principal: Grifería monomando modelo Monodin en color cromo brillo, en lavabo, bidé, bañera o plato de ducha.

En baño secundario y aseos: Grifería monomando modelo Monodin en color cromo brillo, en lavabo, bidé, bañera o plato de ducha.

En cocina

Grifería tipo monomando en color cromo brillo modelo Victoria o similar.

Sistemas de Comunicación

Video-portero

De la marca instalado en hall de entrada.

Telecomunicaciones

Instalación de red local en viviendas, según normativa vigente, realizada mediante cableado de categoría 6. Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre. Instalación de telefonía básica y telecomunicaciones por cable en todas las habitaciones.

Se instalará una antena colectiva y una antena parabólica para televisión, con tomas en el Salón-Comedor, cocina y dormitorios.

Se ejecutará una canalización para teléfono con tomas en Salón-Comedor, cocina y dormitorios.

Electricidad

Instalación interior de la vivienda con grado de electrificación elevada, según normativa vigente, con varios circuitos independientes, incluyendo cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separados por circuitos para distintos usos. Interruptores modelo Simon 82 o similar en interior de vivienda. Interruptores estancos en terrazas.

Zonas Comunes

Acabados interiores

Portales y escaleras de acceso a viviendas revestidos con materiales de diseño de primera calidad.

Garajes acabados con pavimento de hormigón pulido con cuarzo y paramentos de pintura plástica.

Acabados exteriores

Acabados de zonas comunes exteriores en combinación de adoquín color prefabricado, hormigón desactivado y baldosa de hormigón vibropresado.

Piscina

Piscina con vaso revestido en gresite vítreo, playa y pretil perimetral con pavimento continuo in situ y remate de piedra artificial antideslizante, vallado de protección perimetral e instalación de filtrado y mantenimiento completo.

Iluminación

Instalación de iluminación en zonas comunes mediante luminarias con tecnología LED y encendido inteligente programado mediante detectores de presencia. En sótanos y garajes la iluminación será por tubos fluorescentes.

Ascensores

Ascensores de frecuencia variable con cabina de 6 personas en acabado de alta gama y puertas de cabina de acero inoxidable.

Jardines

Conserjería para control y video porteros individuales por portal y comunitario para entrada a finca.

Jardinería y sistema de riego de zonas comunes mediante especies vegetales adaptadas al entorno.

La presente memoria puede ser modificada por la Dirección Facultativa por requerimientos de las diferentes administraciones públicas o por cambios de la normativa urbanística.