

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas y zanjas de hormigón armado (según estudio geotécnico). Estructura de hormigón armado o mixta y forjados unidireccionales.

RED HORIZONTAL DESANEAMIENTO

Red de saneamiento con tuberías de PVC. (Según normativa municipal).

FACHADA

Las fachadas combinan zonas de ladrillo cara vista gratificado de la Paloma o similar con paneles de aluminio del mismo color de la carpintería. Se ejecutarán de exterior a interior, en fábrica de 1/2 pie de ladrillo cara vista, enfoscado de mortero hidrófugo, aislamiento térmico, cámara de aire y trasdosado con tabique prefabricado con placa de yeso laminado tipo pladur o similar.

CUBIERTAS

Cubierta plana invertida terminada con un solado en gres de exteriores de primera calidad. Cubierta inclinada sobre estructura metálica ligera o similar, con aislamiento térmico y acabada con teja cerámica plana.

DIVISIONES INTERIORES

Divisiones interiores ejecutadas mediante tabique prefabricado con placas de yeso laminado, tipo Pladur o similar, con aislamiento acústico y térmico incorporado en su interior, con los espesores y composiciones necesarias según su situación y cumplimiento CTE, consiguiendo mediante este sistema un mayor grado de planeidad en los acabados, y favoreciendo la terminación con pinturas lisas a la vez que se proporcionan unos valores de aislamiento acústico y térmicos muy elevados.

Separación entre viviendas con tabique cerámico 1/2 pie de ladrillo tosco cerámico macizo fónico y trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado tipo pladur o similar.

En planta sótano divisiones medianeras mediante 1/2 pie de ladrillo macizo fónico enfoscado y pintado por ambas caras.

AISLAMIENTO TÉRMICO

Se proyecta el aislamiento para cumplimiento de las transmitancias (U) exigidas por el CTE. Doble aislamiento térmico en fachadas mediante lana de fibra mineral en el intradós del cerramiento y lana de roca colocada en el interior del trasdosado.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será abatible y/o corredera de aluminio lacado con rotura de puente térmico o PVC y apertura practicable, utilizando doble acristalamiento tipo Climalit de baja emisividad térmica Vidrios de 4/12/6 en ventanas y de 3+3/12/3+3, ambos bajo emisivos Planitherm, en ventanales con acceso patios y terrazas, con persianas incorporadas del tipo "mono block". (Serán persianas de aluminio con aislamiento térmico, y del mismo color que la carpintería.

La puerta metálica del aparcamiento de acceso a vehículos será enrollable y automática accionada con mando a distancia y se pintará en oxirón al igual que el resto de cerrajería exterior.

CARPINTERÍA INTERIOR

Toda la carpintería interior (puertas, y frentes de armario) serán macizas de DM lacadas en blanco, con rehundidos en "pico de gorrión", o similar, de disposición horizontal para conseguir un efecto de modernidad y sencillez.

Los herrajes serán cromados en tono mate, con condena en baños. La puerta del salón y cocina incorporan

plafón vidriado liso.

La puerta de acceso a la vivienda, será blindada, esmaltada en color igual al resto de la carpintería, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad del tipo Fichet o similar, con 3 puntos de cierre.

Los armarios, se entregarán forrados interiormente en tablero melamínico blanco, incluyendo balda maletero y barra de colgar. Cercos y molduras de igual calidad y acabado.

SOLADOS Y ALICATADOS

Con carácter general, en planta baja (hall, salón), el suelo será en gres porcelánico de primera calidad. En dormitorios, el suelo será de tarima flotante estratificada o laminada de tabla ancha ("dos tablas"), en madera de Jatoba, Elondo o similar. En semisótano, el suelo se entregará en hormigón con terminación a buena vista. Cocina y baños se solarán y alicatarán con plaqueta de gres de primera calidad. Los porches y terrazas se solarán en gres rústico de exteriores con junta vista. Pavimento de aparcamiento con adoquines de hormigón en color a elegir por DF. Escalera interior solada con piezas de madera, en todos sus tramos.

FALSOS TECHOS Y PINTURA

Falsos techos de yeso laminado pintado en plástico liso blanco en cocinas, baños y zonas de paso.

Paramentos verticales y horizontales en pintura plástica lisa en color. Los falsos techos de zonas voladas exteriores serán de placas de yeso tipo pladur endurecida. Todas las paredes y techos se pintarán con pintura plástica lisa (en baños y cocina en color blanco).

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

La red de agua fría y caliente se desarrollará en polietileno sanitario de alta densidad estando protegidos y aislados para evitar pérdidas caloríficas. Doble toma de agua fría y caliente sanitaria para electrodomésticos bitérmicos en cocina para un mejor aprovechamiento energético. Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de color blanco, modelo SMART de GALA o similar, con grifería monomando tipo L90 de ROCA ó similar y mueble en los baños de planta primera. Toda la red de desagües será de PVC, con botes sifónicos del mismo material con aislamiento de las bajantes. Instalación de aireadores en grifería y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro de consumo de agua. Se proyectan puntos de toma en jardín delantero y trasero para el riego, además de dos tomas de agua y desagües en semisótano en zona de lavandería y zona de estar.

CALEFACCIÓN Y ENERGÍA SOLAR

Instalación Solar térmica para reducir el consumo en la producción de agua caliente sanitaria. Calefacción tradicional con caldera mixta de acumulación de condensación para calefacción y agua caliente sanitaria de 30 KW o similar, con microacumulación. Las tuberías se ejecutarán de multicapa sistema bitubular y colector.

Se colocará un termostato digital programable de ambiente en el salón y válvulas termostáticas en cocina y dormitorios.

INSTALACIÓN DE GAS

Instalación individual para alimentación de la caldera con contador en armario de acometida.

INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO

Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos en salón, cocina y dormitorios.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Grado de electrificación elevado según REBT. Video-portero para gestión de accesos, con control de apertura de la puerta cancela exterior. Instalación de telecomunicaciones con equipo de captación individual y red de distribución interior para acceso a los diferentes operadores en todas las estancias. Tomas con canalización en todas las habitaciones, cocina y salón e instalación para televisión por cable y líneas RSDI.

Los mecanismos serán del tipo BJC CORAL o SIMON 82 color Aluminio Mercurio, u otro de similares características.

URBANIZACIÓN

El paramento a calle se cerrará con un frente, que combina fábrica de ladrillo y forro metálico de lamas que oculta los armarios de acometida de las instalaciones o los frentes de chapa pintada en esmalte igual que la puerta peatonal y la puerta para vehículos.

Se incluye la puerta de acceso peatonal y puerta enrollable para acceso a aparcamiento, ejecutadas ambas en chapa de acero pintadas en oxirón gris, según diseño de planos de proyecto.

En la valla de calle se incluyen los armarios de acometidas, la puerta de acceso peatonal en chapa pintada, y el video-portero, además de un punto de luz, el buzón para cartería y el número señalizador que le corresponde a la casa, dentro del viario de la urbanización.

OBSERVACIONES

La memoria de calidades puede sufrir modificaciones en el proceso de desarrollo del Proyecto, por razones técnicas, de tramitaciones ante los organismos competentes o de disponibilidad de mercado. La Dirección Facultativa será la encargada de elegir las marcas, modelos, y tipo de los materiales, sin menoscabo de la calidad prevista.

Se cumplirá la Normativa del Código Técnico de la Edificación. Se cumplirán los preceptivos Documentos Básicos del CTE, y la EHE-08 Estructuras de Hormigón, además de las Normas Tecnológicas que puedan ser de aplicación.