

MEMORIA DE CALIDADES



ESTRUCTURA

Estructura convencional, con pilares y vigas de hormigón armado y forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla.

La cimentación se realizará mediante cimentación directa, las zapatas deberán quedar empotradas todo su canto en el firme, siguiendo las recomendaciones del laboratorio de ensayos geotécnicos.

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



FACHADA Y TABIQUERÍA

La fachada se ejecutará con ladrillo cara vista gresificado de primera calidad, combinado con zonas de ladrillo tosco revestido con paneles en elementos singulares. Se añade una segunda "piel" ocultando la zona de tendedores, compuesta por celosías de lamas de vidrio laminar 4+4 mm Opal, según planos de proyecto.

Las particiones interiores, se ejecutarán, preferentemente con tabique prefabricado de yeso de alta densidad a definir por DF, sobre bandas elásticas, para evitar transmisiones de ruido y evitar micro fisuras por dilataciones del material.

Los muros Medianeros se ejecutarán con doble tabique prefabricado de yeso de alta densidad con aislamiento de lana mineral en el interior garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.



AISLAMIENTOS

El paquete de fachada cuenta con aislamiento térmico de Poliuretano Proyectado o lana de roca de aislamiento según indicaciones del Código Técnico, cámara de aire y tabique prefabricado de yeso de alta densidad.

NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, y/o calificación definitiva de vivienda protegida, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



SOLADOS Y ALICATADOS

Suelos de las viviendas de tarima laminada flotante y tabla ancha (“dos tablas”), en compuesto de resinas estratificadas, de base ecológica, y alta resistencia, en color a definir por DF. Contarán con lámina anti-impacto, del tipo impactodan garantizando el impacto acústico entre niveles de piso.

Baños se solaran con baldosa de gres de gran formato y alicatado con azulejo de gran formato siempre que sea posible.

Cocina alicatada con gres en gran formato en color blanco mate. A la altura aproximada de 1.20 mts., llevará un listelo o cenefa metálica de aluminio que bordea perimetralmente la cocina.

En zonas comunes se colocará piedra natural en la planta baja y el primer tiro de escalera hasta planta primera el resto de plantas tanto de bajo rasante como sobre rasante se ejecutarán con baldosa de piedra artificial, mientras que en aseos y cuartos de instalaciones, las piezas serán de gres.

Terrazas y balcones de las viviendas soladas con plaqueta de gres para exteriores. De este mismo material serán los rodapiés. En las zonas exteriores de planta baja se combinarán varios tipos de pavimentos: hormigón impreso imitando gres coloreado, tipo Paviprint o similar; adoquín de hormigón y plaqueta de gres para exteriores.

Suelos de los garajes terminados en un hormigón de cuarzo pulido en color gris (tipo Hormipul), pintándose en color la plazas de garaje completa y su numeración, (clara y fácilmente identificable).



PINTURAS

Pintura de todas las viviendas en pintura plástica de color suave o blanco, en paredes y blancos en techos. Los techos de cocina y baños se pintarán al temple, en blanco liso. En garaje, las paredes se pintarán en color, con un zócalo de pintura plástica en color gris oscuro, de unos 50 cm de alto. En pared se pintarán los números correspondientes a cada una de las plazas, para poder identificarlas incluso con los coches aparcados. Todas las zonas comunes (escaleras, pasillos de trasteros, etc...) se pintarán en pintura lisa plastificada en color suave.

Falsos techos de escayola o Placas de yeso laminado en cocina, pasillo-distribuidor, y baños. El resto de techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior pintura y acabado.

NOTA

Techos de las zonas de portales y rellanos de planta con falso techo de escayola lisa ó yeso laminado, irán pintados en pintura plástica lisa.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de entrada a viviendas blindada, con bisagras bulonadas antipalanqueta y cerradura de seguridad con tres puntos de cierre. Incorpora mirilla óptica de gran angular y pomo central en cromo mate. Serán puertas con cuatro líneas horizontales rehundidas.

Puertas de paso de viviendas en hoja de DM macizo lacadas en blanco, con cuatro líneas rehundidas en horizontal o diseño similar. Tendrán herrajes de cierre y seguridad, cromados. Dispondrán de condena en cuartos de baño y aseo. Las puertas de acceso a salón-comedor y en cocina irán vidriadas, con un plafón central de vidrio.

Armarios compactos modulares, lacados en blanco a juego con las puertas de paso. El rodapié de las viviendas se ejecutará lacado en blanco.

Puertas de trasteros de chapa aluminizada (o galvanizada). Incorporarán una rejilla a 20 cms. del suelo, y otra a 1.80 cms. para su ventilación y aireación.



CARPINTERIA EXTERIOR

Ventanas de aluminio con rotura de puente térmico en color gris, con vidrio doble de tipo Climalit 4/12/6. En aquellas estancias en las que las ventanas sean hasta el suelo, el vidrio inferior será de seguridad, del tipo Stadip 4+4/12/4+4. La persiana, enrollable, con poliuretano inyectado, pintadas en el mismo tono que la carpintería de las ventanas. El sistema de capialzado incorpora la ventilación exigible por el vigente Código Técnico garantizando renovaciones del aire exterior y con el fin de evitar las condensaciones en las viviendas. Las ventanas de planta baja que den al exterior de la manzana, estarán equipadas con rejas como garantía de seguridad contra la intrusión.

Puertas de acceso a los portales de tubo de acero y chapa lacadas, con grandes paños de vidrio de seguridad 4+4 y zonas de vinilo opal que marque referencia fundamentalmente hasta los 60 cms de altura.

NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, y/o calificación definitiva de vivienda protegida, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Cuadro individual de cada vivienda (cuadro ICP) que sectoriza por circuitos las diferentes líneas (fuerza, alumbrado y usos varios. Dicho cuadro incorpora tapa de cierre. Se dispondrá red general de puesta a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. Se utilizarán mecanismos de tecla grande, del tipo BJC CORAL o similar, estancos en terrazas.

Los baños dispondrán de un punto de luz central y otro para posibles halógenos orientables sobre el espejo. Se colocarán puntos de luz en todas las terrazas de vivienda.

En zonas comunes de planta baja y pisos se colocarán downlights empotrables, mientras que en sótanos serán luminarias fluorescentes. Alumbrado de emergencia en sótanos y plantas sobre rasante se colocarán luminarias autónomas.

Instalación de telecomunicaciones con tomas teléfono, TV, FM y red en todas las viviendas, que será entubada y empotrada, con puntos de toma en salón-comedor, dormitorios y cocina, siguiendo las instrucciones de la Ley de Infraestructura de telecomunicaciones en base al reglamento (Real Decreto 346/2011) para lo que se redactará un proyecto específico por Ingeniero Superior de Telecomunicación

Instalación de telefonillo de intercomunicación con el portal y activarán la apertura automática de la puerta de calle. El telefonillo de las viviendas se colocará en la zona de cocina o hall.

Instalación colectiva de radiodifusión y televisión.



FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Distribución de agua caliente y fría en tubo de polietileno multicapa con el diámetro correspondiente y aislada la de agua caliente sanitaria y calefacción, para evitar pérdidas calorífugas.

Red de desagües en tubería de PVC, con botes sifónicos del mismo material.

Sanitarios serán de porcelana vitrificada, en color blanco, contando los inodoros con mecanismos de doble descarga para ahorro de consumo de agua.

Grifería cromada y monomando, con reductores de presión y aireadores para ahorro en el consumo; incorporando a la instalación, llaves de corte en cada local húmedo.

NOTA



CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Se adopta el sistema de calefacción de suelo radiante con calderas individuales para cada vivienda. La caldera será del tipo mixto estanco de condensación para calefacción y agua caliente sanitaria.

Según establece el Código Técnico de la Edificación, se colocarán en cubierta paneles solares como apoyo en la producción de A.C.S. Sistema de suelo radiante en todas las estancias, con la regulación de la temperatura mediante termostatos en cada estancia que lo exija de la vivienda.

Independientemente del sistema de calefacción adoptado, las viviendas incorporan una bancada, para el apoyo en su día de las “unidades condensadoras”, y tendrán hueco para la conexión a través de patinillos practicables con el techo del rellano de cada vivienda. Incluye además desagüe con sifón incorporado para el desescarcho y goteo de cada unidad evaporadora en baño.



INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN DE VIVIENDAS

La instalación de ventilación de las viviendas se realizará mediante un sistema de ventilación mecánica controlada, con aireadores en ventanas de dormitorios y salón, extracción en baños y cocinas y columnas de extracción verticales.



ZONAS COMUNES EXTERIORES

Ascensores eléctricos, autopropulsados y la cabina del ascensor, tendrá una dimensión útil con capacidad para minusválidos, cumpliendo así la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Irá decorada de manera simple, según diseño de la Dirección Facultativa. El ascensor comunicará directamente con las plantas de garaje, el portal, y las plantas de vivienda.

Sistema centralizado de extracción-ventilación mecánica en garaje, además de una superficie de ventilación natural hacia el exterior, cumpliéndose la Normativa Municipal.

Trasteros: Suelo de hormigón pulido. Las paredes tendrán un tendido de yeso negro, e irán pintadas en color blanco. Las puertas serán de chapa galvanizada o aluminizada, con doble rejilla de ventilación.

NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, y/o calificación definitiva de vivienda protegida, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.

La urbanización de la parcela se ha diseñado para uso y disfrute exclusivo de los vecinos mediante un espacio libre pavimentado y en parte ajardinado, con un Área de Esparcimiento, Piscina y Pádel.

Sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes de sótano y garaje, además de una central de alarma, y elementos de extinción fijos (mangueras) y móviles (extintores), siguiendo las directrices del Documento Básico “seguridad contra incendios” (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación. El control de accesos se realizará a través de los portales. Se colocará portero automático conectando con cada vivienda la apertura de la puerta de acceso al portal correspondiente. Las viviendas de planta baja incorporan rejas de protección en todas las ventanas.



MOBILIARIO COCINA.

Cocina amueblada, con muebles bajos y altos, encimera, fregadero de acero inoxidable, horno, placa vitrocerámica y campana extractora decorativa, según diseño.

NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, y/o calificación definitiva de vivienda protegida, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.