



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación del edificio se realizará mediante zapatas y vigas de cimentación en hormigón armado. Todo ello cumpliendo con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

Estructura de edificación configurada mediante pilares y forjados unidireccionales y reticulares "in situ" de hormigón armado. Las losas de escaleras se ejecutarán con losa maciza también de hormigón armado. Todo ello cumpliendo con las especificaciones de la normativa estructural vigente.

CUBIERTA

La cubierta en zona de trasteros y ascensor en entrecubierta será de teja plana de hormigón, por una parte, sobre forjado de estructura metálica ligera autoportante, aislamiento térmico con manta de fibra de vidrio y falso techo de yeso laminado y por otro lado, teja plana de hormigón sobre tablero machimbrado y tabiques palomeros, manta aislante de fibra de vidrio, sobre forjado estructural con bovedillas de poliestireno extruido (XPS) y falso techo de yeso laminado.

Las cubiertas en zona de instalaciones estarán compuestas por cubierta invertida plana con formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica, aislamiento térmico con placas de poliestireno extruido (XPS) y acabado con grava, con acceso exclusivamente para mantenimiento, sobre forjado estructural con bovedillas de poliestireno extruido (XPS) y falso techo de yeso laminado.

Las terrazas de viviendas estarán formadas por pavimento de gres para exteriores sobre capa de mortero, impermeabilización bicapa, sobre forjado estructural.

FACHADA

El revestimiento de la fachada principal en planta baja será de piedra con sistema de termopiedra o similar fijada al muro soporte de termoarcilla, revestido por cara interior con capa de mortero y trasdosado de doble placas de yeso laminado.

El resto de revestimiento de las fachadas será tipo SATE con aislamiento de placas de poliestireno extruido (XPS) fijadas al muro soporte de termoarcilla, revestido por cara interior con capa de mortero y trasdosado de doble placas de yeso laminado o tabique cerámico revestido.

MEDIANERAS

El revestimiento de las medianeras será con pintura plástica apta para exteriores en colores blancos o grises sobre enfoscado de cemento extendido sobre hoja de termoarcilla revestida de mortero, cámara de aislamiento térmico con sistema de trasdosado de doble placas de yeso laminado o tabique cerámico revestido.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de doble trasdosado de doble placas de yeso laminado laminado sobre perfiles de acero galvanizado con doble aislamiento térmico acústico de lana de roca o de vidrio y placa de yeso laminado.

La tabiquería interior de la vivienda se ejecuta mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico de lana de roca.

Todas las viviendas cuentan con falso techo realizado con placas de yeso laminado, fijado mediante perfiles de acero galvanizado o enlucido de yeso.

Los baños dispondrán de falso techo registrable de placas de yeso laminado con perfilera metálica vista para mantenimiento de la maquinaria de ventilación.

El suelo de las viviendas de planta primera que confrontan en zona de garaje abierto cuenta con aislamiento térmico de lana de vidrio sobre falso techo planta baja y, además, todas plantas cuentan con aislamiento acústico de ruido de impacto. Todo ello según los requerimientos del CTE.

La tabiquería interior de las zonas comunes se ejecuta ladrillo termoarcilla enfoscado o enlucido a dos caras y en los trasteros con placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico de lana de roca.

REVESTIMIENTOS INTERIORES VIVIENDAS

Las paredes se terminan con pintura plástica lisa color blanco en dos capas sobre la placa de yeso laminado o revestimiento de yeso. Los techos se terminan con pintura plástica lisa color blanco en dos capas.

SOLADOS Y ALICATADOS INTERIORES VIVIENDAS

Solados de material cerámico de primera calidad en todas las viviendas según modelos propuestos por la entidad promotora.

En baños, se dispondrá alicatado de material cerámico de suelo a techo en zona de ducha y pared de inodoro y lavabo.

En zona de cocinas, se dispone alicatado en la zona de encimera. El resto de paramentos irán pintados con pintura plástica lisa igual al resto de la casa.

SOLADOS Y APLACADOS EXTERIORES VIVIENDAS

Solado de material cerámico antideslizante y anti-heladas de primera calidad en terrazas de las viviendas.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR VIVIENDAS

Carpintería exterior con perfiles de PVC de altas prestaciones acabado en tonos a elegir por D.F. Balconeras y ventanas oscilobatientes en todas las viviendas. Doble acristalamiento con cámara de aire, incluyendo vidrios laminados de seguridad en balconeras. Se dispondrá de persianas enrollables de aluminio con poliuretano inyectado del mismo color que la carpintería.

Puerta de acceso a las viviendas acorazada, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad y mirilla. Acabada en la cara exterior con tablero hidrolacado en el mismo color que las carpinterías e interior con el mismo acabado que las puertas de paso interiores.

CARPINTERÍA INTERIOR VIVIENDAS

Puertas de paso lisas revestidas en melamina o lacadas en blanco.

Armarios empotrados forrados interiormente con melamina textil, con puertas correderas con el mismo acabado que las puertas de paso, dispondrán de barra en caso de dormitorios.

CERRAJERÍA VIVIENDAS

Las barandillas de los balcones y terrazas se realizarán con sistema de pletinas de acero colocadas según diseño de la dirección facultativa cumpliendo el CTE.

COCINAS

Completamente amuebladas y con todos electrodomésticos (frigorífico, lavadora, lavavajillas, vitro cerámica, campana, horno y microondas).

Las encimeras y el frente de cocinas se realizará con granito nacinal color claro.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación interior de las viviendas será con tubería en material homologado cumpliendo el CTE y normativa sectorial.

Los baños estarán provistos con lavabo con mueble de lavabo suspendido, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo. Las griferías serán monomando de primera calidad. Los baños dispondrán de inodoros y platos de ducha de resina.

La producción de agua caliente sanitaria se realizará por acumulación mediante el sistema de aerotermia previsto para la climatización.

La ventilación de todas las viviendas, incluida cocina y baños se realizará mediante conductos para extracción forzada según Código Técnico de la Edificación.

ELECTRICIDAD

Las viviendas dispondrán de instalación eléctrica de grado elevado con posibilidad de aumentarla a petición del usuario.

La instalación interior se realizará con elementos y mecanismos de primera marca.

Se dispondrá de instalación de videoportero automático formado por placa de calle, abrepuertas, alimentador y telefonillo y cámara en cada vivienda.

CLIMATIZACIÓN

Sistema de Aerotermia con unidad exterior en cubierta y unidad interior en zona de cocina, con sistema de suelo radiante/refrescante y termostatos en el salón de cada vivienda.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales de televisión digital terrestre (TDT) y satélite (SAT) para dar servicio a cada vivienda. Las viviendas cuentan con toma de televisión y teléfono en salón-comedor y sistema de telecomunicaciones para TV e Internet provisto de tomas de RJ45 en todos los dormitorios y salón.

APARCAMIENTOS

Las 10 viviendas cuentan con plaza de aparcamiento en la planta baja en garaje abierto. El pavimento de esa zona se realiza con una solera de hormigón fratasado.

TRASTEROS

Todas las viviendas cuentan con trastero localizados en planta entrecubierta.

ZONAS COMUNES

Las zonas comunes (portal y zonas de acceso y escaleras) dispondrán de solados y peldaños de granito nacional, falso techos de yeso laminado y paredes de yeso pintadas de blanco.

Se instalará una piscina para uso comunitario con zona de solarium y zona de juego de niños.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Cabe la posibilidad de personalizar cada vivienda previo visto bueno y acuerdo con los técnicos de la obra y la promotora.

NOTAS FINALES

*Todas las viviendas tienen Seguro de garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE).

La presente memoria de calidades es meramente orientativa y podrá sufrir modificaciones por exigencias de diseño derivadas del desarrollo del proyecto, de las decisiones de la dirección de la obra, de la disponibilidad de materiales, o de cualesquiera otras exigencias que las justifiquen. En todo caso cualquier modificación de materiales se hará por otros de similar calidad.

* Las imágenes e infografías de este dossier son de carácter orientativo y no vinculante a nivel contractual.