

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación de hormigón armado de acuerdo con las directrices de la Dirección Facultativa y las recomendaciones del estudio geotécnico. La estructura se ejecutará con forjados unidireccionales y losas, sobre pilares de hormigón armado y pilares metálicos, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación (CTE).

FACHADA Y ALBAÑILERÍA

Fachada formada por cerramiento de ladrillo revestido con un mortero monocapa por su cara exterior y, por su cara interior, un enfoscado con mortero adhesivo impermeable y un aislamiento de lana mineral con barrera de vapor. Trasdosado interior de fachada mediante sistema de tabiquería seca, con una estructura auxiliar de perfiles metálicos, con aislamiento termoacústico de lana mineral en el alma y una placa de yeso laminado.

CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica y solamente con una parte plana oculta para ubicación de instalaciones, garantizando un buen aislamiento térmico, acústico e impermeabilización.

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de las viviendas se ejecutarán mediante sistema de tabiquería seca, con una placa de yeso laminado a cada lado de una estructura auxiliar de perfiles metálicos, con aislamiento termoacústico de lana mineral en el alma de los tabiques.

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Cocinas terminadas en pintura plástica. Baños alicatados con material cerámico en las zonas de duchas y bañeras, resto de paramentos terminados en pintura plástica. Techos con guarnecido y enlucido de yeso o falso techo con placa de yeso laminado, en función de lo que requieran las instalaciones. Pintura plástica lisa en el interior de la vivienda, de color blanco en paramentos horizontales y en colores suaves en paramentos verticales.

PAVIMENTOS

Pavimento porcelánico en todas las estancias interiores de la vivienda. Pavimento exterior de patios delanteros de parcelas privativas en solado cerámico o baldosa de hormigón según diseño del proyecto. Pavimento exterior de patios traseros de parcela privativa en base de tierra según diseño del proyecto, excepto zonas sobre proyección de garaje en solado cerámico o baldosa de hormigón.





CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a la vivienda con cerradura de seguridad, con tres puntos de anclaje y pernios antipalanca. Puerta cortafuegos en acceso a vivienda desde garaje, con cerco y hoja de chapa lacada en color blanco. Puertas de paso interiores de madera, lacadas en color blanco. En planta sótano podrán ser de madera y/o de chapa en función de las necesidades de la normativa contraincendios. Armarios empotrados modulares con puertas abatibles de acabado similar a las puertas de paso, con balda maletero y barra de colgar. Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados.

CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas será de PVC o de aluminio lacado con rotura de puente térmico. Las hojas serán de apertura batiente, correderas y/o fijas según el diseño del proyecto. El acristalamiento de todas las ventanas se compondrá de doble vidrio con cámara de aire para mejora del bienestar y de la envolvente térmica de la vivienda. Se prevé la instalación de persianas enrollables de lamas de aluminio lacado en todas las estancias.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán plásticas aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre. La instalación de saneamiento será de PVC. Las bajantes serán de PVC insonorizado. Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada color blanco. Los platos de ducha serán extraplano de resinas minerales o similar, equipados con mampara de vidrio y conjunto de grifería termostática. Las bañeras serán de acero, con grifería monomando. Lavabo sobre encimera en cuarto de baño principal y mueble con lavabo incorporado en resto de baños, todos con griferías monomando.

CLIMATIZACIÓN, ACS Y VENTILACIÓN

La producción tanto de ACS como de calefacción/refrigeración será mediante aerotermia. El sistema de emisión de calefacción/refrigeración de las viviendas en plantas baja y primera será mediante suelo radiante/refrescante para un mayor confort y disponibilidad de los espacios. Habrá control individual de temperatura en salón y dormitorios. Instalación de ventilación en las viviendas según lo estipulado en el DBHS3 del Código Técnico de la Edificación.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

Instalación de electricidad según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos eléctricos de primeras marcas.

Instalación de RTV en dormitorios, cocina y salón.

Instalación de tomas de datos en dormitorios, cocina y salón.

Paneles fotovoltaicos.

Videoportero.

SÓTANO

Acabado con las opciones de solados y pinturas acordados con la DF.

COCINAS

Cocina amueblada con encimera de cuarzo compacto o similar, incluyendo los siguientes electrodomésticos: campana extractora, placa vitrocerámica y horno, además de la pila y el grifo monomando.

ZONAS COMUNES Y JARDINES PRIVATIVOS

Zonas comunes exteriores de comunicación accesible, con pavimento en hormigón impreso.

La iluminación de las zonas comunes será con lámparas de LED en accesos y jardines.

Piscina comunitaria con pavimento de andén y playa en hormigón poroso y zona recreativa ajardinada anexa.

GARAJES

Aparcamiento subterráneo comunitario con dos plazas de aparcamiento para cada vivienda.

La puerta de acceso al garaje será automática con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje será de hormigón continuo pulido al cuarzo.

La presente memoria es provisional y por tanto sujeta a posibles modificaciones debidas a necesidades técnicas, comerciales, normativas o de tramitación de licencias manteniendo siempre el mismo nivel de calidad.

