

1º Fase, Parcela 7C, Cañaveral

MEMORIA DE CALIDADES GENERAL

Estructura.- La Cimentación, muros de sótano y estructura se ejecutarán siguiendo los detalles facilitados por la Dirección Técnica y acorde con la información obtenida del Estudio Geotécnico. La Cimentación y la estructura serán de hormigón armado. Para garantizar la estabilidad del conjunto la ejecución cumplirá con la normativa vigente y estará supervisada, tanto en Proyecto como en Ejecución, por un organismo de control técnico.

Albañilería.- Las fachadas estarán formadas por fábrica de ladrillo cerámico macizo perforado de ½ pie de espesor, embarrado interior con mortero, aislamiento con planchas de poliestireno expandido trasdosado con placa de yeso laminado sobre estructura metálica con aislamiento, ejecutados según detalle que facilite la Dirección Facultativa y cumpliendo el CTE.

Las separaciones entre viviendas estarán realizadas por fábrica de ladrillo cerámico fonoresistente embarrado a dos caras y trasdosado con placa de yeso laminado sobre estructura metálica, con aislamiento a ambos lados.

Las particiones en los interiores de las viviendas se ejecutarán con tabiquería seca de placa de yeso laminado de 15 mm por ambos lados, colocadas sobre estructura metálica y con aislamiento interior para mayor calidad acústica y térmica. En cocinas y baños la tabiquería seca, en su cara interior, será hidrófuga.

Las divisiones entre viviendas y zonas comunes estarán formadas por, fábrica de ladrillo cerámico macizo perforado de ½ pie de espesor con guarnecido y enlucido de yeso hacia zona común y embarrado en la cara de la vivienda con trasdosado con placa de yeso laminado sobre estructura metálica, con aislamiento.

Cubierta.- La cubierta estará ejecutada mediante formación de pendientes, capa de regularización, tela asfáltica, aislamiento con planchas de poliestireno extrusionado, mortero de regularización y grava en las zonas no transitables o solería cerámica antideslizante en las transitables.

Revestimientos, techos y pintura.- El exterior de la fachada estará realizado mediante enfoscado y pintado con pintura elastómera, color según D.F.

En el interior de las viviendas, los baños y cocinas irán alicatados hasta el techo en material cerámico de 1º calidad. En las otras estancias, las paredes tendrán un acabado de pintura plástica lisa en color blanco.

Los techos de la mayor parte de las dependencias irán guarnecidos y enlucidos de yeso a buena vista. Existirá falso techo de escayola en las zonas de paso de las instalaciones, vestíbulo y pasillos. En uno de los baños se instalará un techo desmontable para facilitar su registro. Los techos irán terminados en pintura plástica lisa.

Los herrajes pintados al óleo.

Solados.- Todas las viviendas tienen aislamiento acústico anti-impacto para mejorar el aislamiento acústico con los espacios colindantes.

En general el pavimento interior será laminado AC4 (a elegir en 3 tonos) y rodapié a juego. Cocinas y baños irán en solería cerámica, en caso de cocina y salón unidos se instalará AC4 hidrófugo en estas estancias.

Vidrios.- Para un mayor aislamiento térmico y acústico, el acristalamiento de todas las carpinterías exteriores es doble "tipo Climalit" con diferentes espesores según su situación en el edificio, ayudando a obtener un buen confort en el interior de las dependencias.

Fontanería y aparatos sanitarios.- La instalación de fontanería se realizará con tuberías de PEX o similar aisladas según normativa reduciendo las pérdidas de energía. Se colocarán llaves de corte en la entrada de la vivienda, en cada baño y cocina.

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se producirá mediante sistema de aerotermia individual por vivienda.

En los baños se instalarán muebles bajo lavabo, aparatos sanitarios de porcelana vitrificada y platos de ducha de resina en color blanco. Todas las griferías tienen un acabado cromado y accionamiento monomando. Ducha sanitaria agua fría y caliente en inodoro baño principal.

Toma de agua fría y caliente en lavadora y lavavajillas. Punto de agua en terraza.

Aislamiento.- Planchas de poliestireno expandido en cámaras de fachada. Poliestireno extrusionado en cubiertas. Lana mineral entre viviendas.

Impermeabilización.- Lámina asfáltica de 4 Kg/m² con armadura de fieltro de poliéster.

Electricidad.- La instalación eléctrica se realizará con canalización en hilo de cobre bajo tubo empotrado, cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y normas complementarias.

La vivienda estará dotada de una distribución diferenciada de circuitos para alumbrado, fuerza, climatización y electrodomésticos con los enchufes necesarios según el R.E.B.T. Los mecanismos eléctricos serán de diseño, en color blanco a elegir por la D.F que respondan adecuadamente del correcto funcionamiento en su uso de la instalación de electricidad y luminarias.

Toma de acceso a teléfono-datos en salón-cocina y dormitorios.

Las terrazas dispondrán de una toma eléctrica estanca e iluminación.

Carpintería exterior.- Puerta de entrada de madera lacada blindada en color blanco, cerradura de seguridad, bisagras anti palanca, pomo y mirilla.

Las ventanas y puertas exteriores de viviendas (abatibles y correderas) se han diseñado en aluminio lacado o PVC en color según D.F. instaladas sobre premarco mediante tornillería.

La perfilería irá equipada con rotura de puente térmico que facilita la reducción de la transmisión frío/calor entre el exterior y el interior de la vivienda.

Se instalarán en los dormitorios persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento interior y en el mismo color de la carpintería. Capialzado de PVC, sistema compacto.

Carpintería interior.- Puertas de paso lacadas en color blanco según diseño con herrajes de colgar y seguridad.

Armarios empotrados con puertas correderas, revestidos interiormente, con barra de cuelgue y división de altillo.

Telecomunicaciones.- Toma de acceso a telefonía-datos y toma de TV en salón, dormitorios y cocina, toma de acceso a servicios TBA en salón y dormitorio principal, según normativa en vigor(R.D. 346/2011). Toma de TV y red de datos en terrazas.

Anejos.- Puerta de acceso de vehículos metálica con accionamiento automático y mando a distancia. Estará dotada de los sistemas de seguridad necesarios.

Pavimento del sótano de aparcamientos en solera de hormigón con fratasado mecánico y señalización horizontal mediante pintura reflectante.

Paredes y techos en estructura o bloques de hormigón.

Trasteros solados, punto de luz de red de sótano y puerta de entrada galvanizada.

Extinción de incendios formada por BIES, grupo contraincendios y extintores portátiles.

Para un futuro uso de vehículos eléctricos se ha previsto una preinstalación para que los propietarios puedan instalar sistemas de carga eléctrica de vehículos.

Aire acondicionado y ventilación.- Aire acondicionado centralizado frío-calor, con distribución desde evaporador previsto en falso techo de baño, mediante conducto de sección rectangular con revestimiento interior y retorno por plenum en falso techo. Termostato regulador en salón y unidad condensadora en terraza.

Existirá ventilación constante que garantice la renovación de aire en toda la vivienda según el C.T.E., con bocas de extracción en baños y cocina.

Varios.- En las zonas comunes interiores se pondrán luminarias tipo led, accionadas por detectores volumétricos, para reducir consumo eléctrico. Ascensores de doble puerta automática y camarín aptos para discapacitados. Video portero en vestíbulo de vivienda con placa en entrada de portales. Conjunto de buzones individuales por vivienda en portal de entrada al edificio. Cerradura maestreada en portales y accesos. Amplia zona ajardinada según proyecto paisajístico, riego automático, luminarias, mobiliario urbano y aparatos de gimnasia al aire libre. Área acotada con aseos, piscina comunitaria para adultos y piscina infantil equipadas con cloración salina e iluminación sumergida. Pista de pádel con iluminación y zona recreativa infantil. Los jardines privativos tendrán acceso mediante escalera metálica según situación, estarán terminados en tierra vegetal sin plantaciones y la separación entre ellos y resto de la urbanización se realizará con malla simple torsión y seto vivo. Seguro de responsabilidad decenal.

Observaciones.- La memoria de calidades, infografías y documentación comercial aportadas durante el Proyecto y fase de obra de la Promoción, pueden ser modificadas por los técnicos facultativos asignados a esta, por motivos técnicos, legales, comerciales o de suministro, siempre que no cambie la calidad final del producto.

Extras sin cargo.-

- Distribución abierta o cerrada en salón-cocina, (abierto solo se alicatará el frente de trabajo).
- Cambio de ducha por bañera.