
MEMORIA DE CALIDADES:

CIMENTACIÓN

De acuerdo con los resultados obtenidos del estudio geotécnico de la parcela, se adopta un sistema de cimentación de hormigón armado mediante zapatas aisladas arriostradas entre sí para un mejor comportamiento antisísmico, de acuerdo con la Normativa Vigente.

ESTRUCTURA

Se ejecuta de hormigón armado mediante entramado de pilares y vigas, como soporte del forjado. Los forjados son bidireccionales reticulares, en sótano muro de contención y solera armada, según Normativa Vigente.

CUBIERTA

Las cubiertas son planas del tipo invertida con aislamiento de poliestireno extruido o expandido hidrófobo garantizando las mejores condiciones de salubridad, higrotérmicas, acústicas e impermeables que ofrecen los sistemas constructivos modernos de alta eficiencia energética. Siendo las cubiertas de configuración transitable con un acabado de pavimento antideslizante flotante tipo terrazo y las cubiertas no transitables acabadas mediante grava lavada.

FACHADAS

Se diseñan con estética mediterránea y tendencias actuales, adaptando la misma a las mejores condiciones higrotérmicas y acústicas que ofrecen los sistemas constructivos modernos de alta eficiencia energética.

Mediante la combinación de mortero monocapa hidrófugo y aplacado porcelánico, siendo la composición del cerramiento de doble hoja formado por muro exterior de ladrillo cerámico, enfoscado interior con mortero de cemento sobre el que se adosa un primer panel de aislamiento termo acústico de poliestireno expandido, hoja

interior resuelta mediante trasdosado formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizada a base de Montantes separados 400 mm., canales con aislamiento de lana mineral con barrera de vapor, sobre los que se coloca placa de PLADUR o similar de 13 mm. de espesor con calidad de terminación Nivel 1 (Q1) para terminaciones de alicatado, etc, ó calidad de terminación Nivel 2 (Q2) para terminaciones de pintura.

Las barandillas de terrazas no acabadas mediante muros de fábrica, se resolverán con la combinación de vidrios laminados de seguridad y soportes de acero inoxidable.

DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores están resueltas mediante tabiques formados por una placas de yeso laminado tipo PLADUR o similar, de 13 mm. de espesor, a cada lado de una estructura de acero galvanizado, a base de Montantes (elementos verticales), separados entre ejes 400 mm. y canales (elementos horizontales), dando un ancho total de tabique terminado de 76 mm., con calidad de terminación Nivel 1 (Q1) para terminaciones de alicatados, etc..., ó calidad de terminación Nivel 2 (Q2) para terminaciones de pintura, con aislamiento de alma de Lana Mineral.

Las divisiones entre viviendas se resuelven con ladrillo cerámico, sobre el que se adosa a cada una de las caras de este, una estructura de acero galvanizado, a base de Montantes PLADUR o similar (elementos verticales), separados entre ejes 400 mm.y canales (elementos horizontales), sobre las que se atornillan una placa de yeso laminado tipo PLADUR o similar de 13 mm. de espesor, con calidad de terminación Nivel 1 (Q1) para terminaciones de alicatado, etc..., ó calidad de terminación Nivel 2 (Q2) para terminaciones de pintura, ambas almas de la doble estructura llevan aislamiento termo acústico con lana mineral o similar que garantizan un aislamiento termo-acústico óptimo.

CARPINTERIA INTERIOR DE MADERA

Las carpinterías interiores son lisas en DM lacado blanco con entrecalles horizontales y tapajuntas de lacados en color blanco, con sistema de juntas de goma y picaporte magnético, manivelas de 1ª calidad de acero acabado brillo o similar.

Los armarios son en combinación a las carpinterías, con puertas correderas de suelo a techos en DM lacadas en blanco, con un interior de armario en melanina blanco o decorado, con balda, maletero y barra de colgar.

CARPINTERIA EXTERIOR, PERSIANAS Y VIDRIOS

Puerta de acceso acorazada, marca Gardesa Assa Hablo y Gardesa F2000, cerradura de doble paletón, con pomo cromo brillo, clase de seguridad 2, panel de revestimiento acabado en blanco.

Las carpinterías exteriores serán del tipo correderas y abatibles de PVC acabado según criterio de D.F. de la obra, con doble cristal de seguridad con cámara deshidratada tipo Climalit, 4.4/10/6 mm; 3.3/12/4 mm según dimensiones y tipologías.

Las persianas en todas las dependencias serán de lama de PVC en color a juego con la carpintería exterior de PVC, con aislamiento termo acústico, alojadas en compacto estanco de PVC con aislamiento.

ALICATADOS

En baños combinaciones de porcelánicos de 1ª calidad, en consonancia con los materiales de pavimentos.

PAVIMENTOS

En toda la vivienda se colocan pavimentos de piezas porcelánicas de 1ª calidad, colocándose en la composición base de los solados de planta baja aislamiento de poliestireno que garantiza las propiedades termo-acústicas que ofrecen los sistemas constructivos modernos de alta eficiencia energética.

En terrazas se colocan pavimentos de piezas porcelánicas de 1ª calidad, con propiedades antideslizantes.

PINTURA

Los interiores se resolverán mediante pintura plástica con textura lisa, color NCS S-0500-N, sobre paramentos horizontales y verticales interiores.

Sobre la carpintería interior, lacado en color blanco.

INSTALACIONES DE FONTANERIA, SANEAMIENTO, VENTILACION, APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA

Instalación interior en vivienda con tubería de polipropileno de acuerdo con la normativa vigente.

El saneamiento se resuelve mediante red de colectores y bajantes de PVC, con sistema separativo de aguas fecales y red de aguas pluviales.

Aparatos sanitarios de la marca Ideal Standard o similar, grifería monomando marca TRES SERIE CUADRO o similar, mueble de lavabo suspendido blanco y otro baño blanco y nogal, de 60x45x45 o similar + ENCIMERA de Gel Coat blanco o similar; platos de ducha en material acrílico.

La producción de agua caliente sanitaria se resuelve mediante AEROTERMO, modelo NUOS EVO 110-150L., de ARISTON o similar; o mediante uno de los sistemas de eficiencia energética recogidos en la normativa correspondiente.

Los elementos para la obtención de calor, placas solares, se alojarán en las terrazas comunitarias del edificio, o en las zonas de lavaderos destinadas a tal uso; caso de calderas o equipos de aire. En las viviendas que no dispongan de lavadero, se reservará el espacio interior determinado por la D.F.

La Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños se resuelve de forma mecánica controlada mediante la instalación de conductos de extracción forzada y la instalación de un GRUPO DE VENTILACIÓN AUTORREGULABLES, Serie OZEO FLAT AUTO o similar de acuerdo con Código Técnico de la Edificación.

Las viviendas llevarán un punto de agua situado en los solarium y jardines.

Se dispondrán grupos de presión de agua y depósitos comunitarios para abastecer a cada vivienda.

INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La Electricidad, cuadro eléctrico, circuitos etc., en función del grado de electrificación según Reglamento electrotécnico de baja tensión.

Instalación eléctrica con protecciones en circuitos independientes.

Mecanismos 1ª calidad color, marca "Simon 82" o similar.

Tomas de teléfono y televisión en todos los dormitorios y salón comedor.

Video portero electrónico.

Las Telecomunicaciones, puntos de televisión, teléfono y fibra en dormitorios y salón.

Equipo de captación de televisión terrestre y satélite mediante antena colectiva.

Todas las instalaciones se realizan cumpliendo el reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCION

La Climatización; preinstalación completa de aire acondicionado (frío calor), mediante un sistema de conductos aislados y preinstalación en toda la vivienda de un sistema de climatización por zonas (AIR-ZONE), de alto rendimiento y bajo nivel sonoro.

La Calefacción, como opción en las viviendas que así lo deseen, mediante suelo radiante o radiadores a determinar por la Dirección facultativa de las obras y caldera estanca, todo sujeto al cumplimiento de los valores de la eficiencia energética.

INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS Y TECNOLOGIA EN LAS ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO

Las instalaciones contra incendios, constan de grupo de presión contra incendios con depósito según normativa vigente para dar servicio a las bocas de incendio instaladas en los garajes.

Se instalarán también extintores, detectores de calidad de aire, en las zonas comunes, y de garaje así como alumbrado de emergencia y puertas contra incendios, cumpliendo en todo momento con la normativa CTE y resto de aplicación.

La tecnología en las zonas comunes, se componen de una adecuada instalación eléctrica eficiente con iluminación led y sensores de presencia; en el garaje se instalan detectores de fuego y humo.

INSTALACION DE GAS

Se diseña la acometida de la instalación de gas desde la acera del residencial a la centralización de contadores en cada bloque.

FALSOS TECHOS

Los techos se resuelven por una doble estructura de perfiles tipo PLADUR o similar, de chapa de acero galvanizada, instalada a dos niveles, mediante una estructura primaria se compone a base de Perfiles continuos modulados cada 1100 mm. y una segunda estructura formada por perfiles acoplados perpendicularmente a la parte inferior de la estructura primaria soporte de la placa de yeso laminado tipo PLADUR o similar, tipo N de 13mm de espesor, terminado con calidad de terminación Nivel 2 (Q2) para terminaciones de pintura ó calidad de terminación Nivel 3 (Q3) para terminaciones de calidad alta de acabados lisos y de poco espesor.

En baños que alojan instalaciones se colocarán placas de escayola semiperforada desmontable sobre perfilera vista de acero o aluminio.

COCINA

Mobiliario de cocina de alta calidad, diseño y capacidad con acabado de puertas con estructura MDF altas prestaciones acabado en color blanco mate seda o similar, con tiradores integrados acabados con el mismo material, los módulos que forman los armarios de cocina serán de tableros lacados acabados en blanco o similar.

La encimera será de polvo de cuarzo tipo Compac, Silestone o similar y fregadero de un seno de fibra blanco o similar.

URBANIZACIÓN INTERIOR DE PARCELA. ZONAS COMUNES

Urbanización interior cerrada con accesos y circulaciones interiores que comunican estas con las viviendas y con las diferentes zonas comunes y aparcamientos. Los viales se resuelven mediante pavimento de hormigón impreso, equipados con Iluminación de lámparas de bajo consumo tipo LED, con zonas verdes, zonas de juego infantil, zonas de estancia y aparcamiento de bicicletas.

Zonas verdes comunitarias, con plantación de césped, arbolado y plantación autóctona, diseñada por especialista en jardinería, con sistemas de riegos automáticos mediante rociadores y riego localizado.

Zonas de piscinas independientes para zona de adultos e infantil, con iluminación nocturna, área de playa para disfrutar del baño y del sol, zonas verdes y de chill out equipados con parasol tipo vela.

Nota:

Las viviendas cuentan con Seguro de Garantía Decenal, en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE).

A criterio de la Dirección facultativa de la Obra, los citados materiales podrán ser sustituidos por otros de similares características o superior calidad.