

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 retícula de pilares y vigas, como soporte del forjado bidireccional, de acuerdo con la Normativa Vigente.

CUBIERTA

Las cubiertas son planas del tipo invertida con aislamiento de poliestireno extruido 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; y las cubiertas no transitables acabadas mediante grava lavada.

FACHADAS

Se resuelven para garantizar 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 15 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 Y ENTRE VIVIENDAS

Las divisiones interiores están resueltas mediante tabiques formados por una placas de yeso laminado tipo PLADUR o similar, de 15 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 15 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 DE MADERA

Las carpinterías interiores son lisas en DM lacado blanco con entrecalles horizontales y tapajuntas de 7cm 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 a juego con las carpinterías, con puertas correderas de suelo a techos en DM lacadas en blanco, con un interior de armario en melanina blanco, con balda, maletero y barra de colgar.

CARPINTERIA EXTERIOR, PERSIANAS Y VIDRIOS

Las carpinterías exteriores serán del tipo correderas y abatibles de PVC acabado foliado oro o similar a criterio de D.F. de la obra, con doble cristal de seguridad con cámara deshidratada tipo Climait o similar, 4.4/10/6 mm; 3.3/12/4 mm según dimensiones, tipos y especificaciones de proyecto.

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.

ALICATADOS

En baños combinaciones de porcelánicos de 1ª calidad.

PAVIMENTOS

En toda la vivienda se colocan piezas porcelánicas de 1ª calidad, colocándose en la composición base de los solados aislamiento de poliestireno extruido 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.

FONTANERIA, SANEAMIENTO; VENTILACION, APARATOS SANITARIOS, GRIFERIA

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

Los aparatos sanitarios de la marca Ideal Standard o similar, grifería monomando marca GROBE 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 de ARISTON o similar.

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 AUTORREGULABLE, VMC AMC DE Siber o similar, de acuerdo con Código Técnico de la Edificación.

Las viviendas llevarán un punto de agua situado en solárium y jardines según planta baja o primera.

ELECTRICIDAD

Grado de electrificación según Reglamento electrotécnico de baja tensión, siendo los mecanismos de 1ª calidad blanco, marca "JUNG" o similar. Las tomas de teléfono y televisión en los dormitorios y el salón comedor se colocaran según reglamentos.

Instalación de placas fotovoltaicas.

PINTURA

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

Sobre la carpintería interior, lacado en color blanco.

CLIMATIZACIÓN

Se instalará climatización por sistema de conductos según características de la vivienda y preinstalación sistema por zonas (frío calor), en salón y dormitorios, resuelta mediante conductos aislados de fibra de vidrio.

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 153mm 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 los baños en donde se alojan instalaciones se colocarán placas de escayola semi perforada desmontable sobre perfilería vista de acero lacado 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.

JARDINES

DE USO PRIVATIVO:

Se ejecutan mediante un manto de tierra vegetal, facilitando a los usuarios su mantenimiento y libertad en el diseño y proceso estético del jardín.

URBANIZACIÓN INTERIOR Y PISCINA PRIVADA COMUNITARIA

Urbanización interior cerrada con accesos y circulaciones interiores que comunican estas con las viviendas, con las diferentes zonas comunes y aparcamientos de bicicletas, una por vivienda.

Los viales se resuelven mediante pavimento de hormigón impreso, equipados con Iluminación

Esta memoria de calidades carece de valor contractual, pudiendo ser modificada por exigencias técnicas, constructivas o comerciales, en cuyo caso los materiales serán sustituidos por otros de similar o superior calidad.

de lámparas de bajo consumo y/o tipo LED, con zonas verdes, zonas de juego infantil y zonas de estancia. Zonas verdes comunitarias, con plantación de césped, arbolado y plantación autóctona, diseñada por especialista en jardinería, con sistemas de riegos automáticos mediante rociadores y por goteo.

Zona de piscina con control de acceso, iluminación nocturna, piscina de adultos e infantil independiente, con jacuzzi integrado, duchas, zonas verdes y zona de playa para poder disfrutar del baño y del sol. Zona apergolada de relax, gimnasio y sauna, con vegetación autóctona e iluminación nocturna mediante leds.

APARACAMIENTO DE VEHICULOS Y TRASTEROS

Se ejecuta un sótano para garajes enterrado con acceso rodado mediante rampa desde vial exterior y acceso peatonal accesible al mismo mediante ascensor y escalera desde cualquier punto del edificio; adaptado a la reglamentación contraincendios vigente. Cada vivienda tiene vinculada una plaza de garaje cubierta en sótano y un trastero; la solera del garaje será fratasada mediante helicóptero, arena de cuarzo y marcado juntas de trabajo. La terminación de los trasteros será mediante guarnecido de yeso e iluminados desde zonas comunes.

n o t a

Todas las viviendas del residencial cuentan con 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).

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