

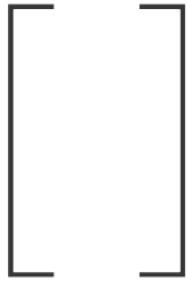
[

]

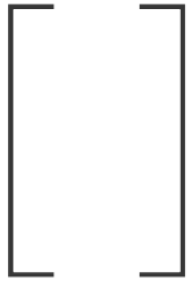
MEMORIA DE CALIDADES

[]

CIMENTACIÓN.



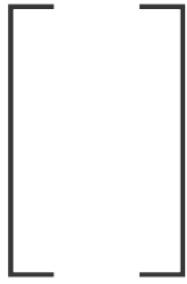
La cimentación se diseñará con zapatas aisladas de hormigón armado arriostradas mediante solera arriostrante. La solución irá en función de los datos que arroje el estudio geotécnico que se realice en la parcela y se prevé, por los desniveles importantes de la misma, la necesidad de utilizar pozos de hormigón en masa para alcanzar firme e incluso la necesidad de utilizar cimentaciones especiales profundas



ESTRUCTURA PORTANTE y HORIZONTAL.

El sistema estructural se compondrá de pilares de hormigón armado de sección rectangular sobre los que apoyan placas de forjado reticular 25+5.

Es probable la utilización de forjados de losa en determinados casos para la resolución del sistema estructural. Paquete de solería de 15cm en ambas plantas



FACHADAS.

En líneas generales formadas, en su cara exterior por fábrica de ladrillo perforado de 1/2 pie de espesor enfoscados interior y exteriormente (e=2 y 1,5 cms.) respectivamente, con cámara y aislamiento de espuma de poliuretano proyectado de 5 cms. y 35 kg/m³ de densidad y en su cara interior por tabiquería seca de yeso laminado- entre perfiles se dispondrá de aislamiento de lana de roca de 4,5 cms.

Esquinas y jambas de la hoja exterior en ladrillo perforado. Las placas que den a espacios húmedos tales como cocinas o baños serán de características especiales de resistencia a la humedad y en estancias que alberguen elementos colgados tales como baños o cocinas se dispondrán de elementos especiales de refuerzo sobre el trasdosado interior. El sistema de trasdosado interior dispondrá de banda elástica en los apoyos con en suelo-pared y techo.

CUBIERTAS.

Las cubiertas transitables y no transitables sobre espacios habitables dispondrán de pendiente del 1% al 5% y estarán compuestas por; formación de pendientes a base de arcilla expandida acabado con capa de regularización de mortero fratasado, impermeabilización tipo bicapa, compuesta por lámina de betún modificado con elastómero previa imprimación con emulsión asfáltica, geotextil separado bajo aislamiento, aislamiento térmico de panel rígido de poliestireno extruido, geotextil separador y formación de base de protección niveladora para la colocación de la solería formada por una capa de mortero de regularización armada, lista para recibir el acabado.

Para el caso de terrazas y porches dispuestas sobre espacios no habitables se utilizará: impermeabilización realizada con lámina impermeable adherida con imprimación previa al soporte de mortero de cemento de formación de pendiente (del 1% al 5%), acabado fratasado, y protegida con capa separadora de geotextil y capa de protección de mortero de cemento, fratasada y ligeramente armada, preparada para solado.

Para el caso de las terrazas cubiertas transitables sobre espacios habitables (resolución igual a las cubiertas) dispondrán de pendiente del 1% al 5% y estarán compuestas por; formación de pendientes a base de arcilla expandida acabado con capa de regularización de mortero fratasado, impermeabilización tipo bicapa, compuesta por lámina de betún modificado con elastómero previa imprimación con emulsión asfáltica, geotextil separado bajo aislamiento, aislamiento térmico de panel rígido de poliestireno extruido, geotextil separador y formación de base de protección niveladora para la colocación de la solería formada por una capa de mortero de regularización armada, lista para recibir el acabado



TABIQUERÍA.



Las separaciones interiores de la vivienda se resolverán con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico en el interior. Las placas que den a espacios húmedos tales como cocinas o baños serán de características especiales de resistencia a la humedad y en estancias que alberguen elementos colgados tales como baños o cocinas se dispondrán de elementos especiales de refuerzo. El sistema dispondrá de banda elástica en los apoyos con en suelo-pared y techo.

Las separaciones/medianeras entre viviendas se resolverán mediante fábrica de 1/2 pie de ladrillo fonoresistente embarrados con mortero de cementos a ambas caras y trasdosados autoportantes a cada uno de los lados con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico en el interior

REVESTIMIENTOS.

Los revestimientos exteriores serán continuos y constituidos con enfoscados con morteros tradicionales hidrófugos armados y reforzados en los cambios de material con malla ($e = 2$ cms tanto en verticales como horizontales).



Vierteaguas enfoscados e impermeabilizados mediante la aplicación de una primera capa de masilla de caucho acrílico, sobre la que se coloca una armadura de fieltro de fibra de vidrio, malla Flex, y posterior aplicación de una segunda capa de masilla de caucho acrílico. Sobre éstas impermeabilizados se colocarán piezas especiales de hormigón polimérico.

Algunos paños exteriores (especiales) se aplacarán con piedras naturales o cerámica.

Falsos techos con perfil oculto Marca Pladur o similar en toda la vivienda. Antihumedad en zona de cocina, aseo y baños. En baños en donde se ubiquen equipos de climatización, se tendrá falso techo registrable de yeso. Antihumedad.

En dormitorios 2 y 3 acabado enlucido y pintado.

En porche cubierto se prevé enfoscado y pintado

SOLADOS y ALICATADOS ZONAS PRIVADAS.

La solería de toda la vivienda será porcelánica de gran formato; Marca Newker Custom Ivory 60X60 o similar con rodapié del mismo material embutido en la primera placa de Pladur o similar.



En las terrazas y porches cubiertos irá el mismo material en su versión antideslizante en 60X60.



Los Baños y Aseos irán con el mismo tipo de solería en las mismas medidas, en el caso de las duchas, éstas serán ejecutadas “In Situ” con el mismo material antideslizante.



En los Aseos, las paredes irán pintadas salvo en la pared del WC y Lavabo que será cerámica Marca Newker Custom Ivory , 30X60 o similar.



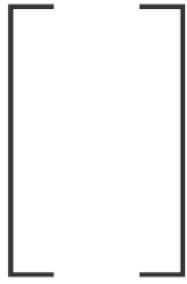
En los Baños Secundarios, dos de las paredes irán pintadas, la pared del WC y Lavabo será cerámica Marca Newker Custom Ivory o similar y en las de la ducha se colocará cerámica Marca Newker Custom Ivory Wall, 30x60 o similar.



En los baños principales, en la zona del lavabocerámica Marca Newker Custom Ivory o similar, resto de paredes Marca Newker Custom Ivory 30x60 o similar.



La escalera llevará el mismo material que la vivienda.



SOLADOS y ALICATADOS ZONAS COMUNES.

En las zonas exteriores, zona de piscina, tumbonas, etc. se colocarán materiales antideslizantes. Hormigón impreso, diseño y color a elegir.

Camino peatonales. Hormigón impreso, diseño y color a elegir.

Camino de acceso a los sótanos. Hormigón impreso, diseño y color a elegir.

APARATOS SANITARIOS

Los WCs a tierra Modelo durastyle de la Marca Duravit o similar.

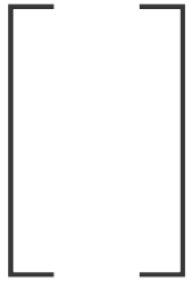


Bidet a tierra Modelo durastyle de la Marca Duravit o similar.



Los lavabos serán de Solid Surface con dos senos en baño principal y un seno en baños secundario y aseo.

El lavabo para los aseos será de de forma cilíndrica con el grifo colocado en esta pieza Marca Toro, modelo Columna o similar.



GRIFERIA.

En los lavabos de los baños las griferías serán monomando de encimera, Marca HANSGROHE MODELO TALIS E mezclador monomando de lavavo 110 coolstart con vaciador automatico .

En los baños principales las griferías serán de dos salidas: una para ducha de mano y otra para rociador a techo. Marca HANSGROHE Croma Select S , set de ducha empotrado con termostaro Ecostat S.

En los baños secundarios irán duchas : Marca HANSGROHE Crometta S Showerpipe 240 1 jet Ecosmart 9l/min con termostat



FONTANERÍA.

Realizada con tubería PEX en interior y Polietileno en redes exteriores. Todas las tuberías irán forradas mediante coquilla de Armaflex (tuberías de agua fría, agua caliente y recirculación). Tubería de recirculación hasta la entrada de dependencias, con grupo con reloj de programación.

Llaves de corte general en armario de instalaciones.

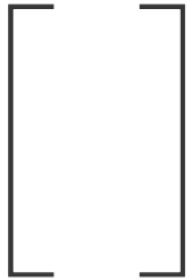
Llaves de corte de dependencia en todos los locales húmedos.

Red de riego de jardín formada por arquetas con previsión de aspersores/difusores.

Depuración de piscina con equipo de cloración salina.

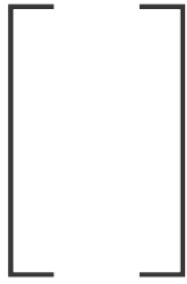
No existirán Grupos de riego y agua potable, el suministro será por presión de red.

Contador con tubo de 1 1/2 y llaves tipo Gatell



PRODUCCION DE ACS.

Producción ACS: instalación de energías renovables, equipo solar: aerotermia.
Equipo de producción: equipo común para el sistema de calefacción y ACS.
Bomba de calor Marca Mitsubishi o similar. Acumulación ACS: depósito de
acumulación de ACS, integrado en hidrokit, volumen



SANEAMIENTO.

Redes separativas de pluviales y residuales.

Botes sifónicos en baños y aseos (sifón en resto de elementos).

Tubería de PVC Marca Terrain o similar insonoro.

Albañales (si procede): de PVC Marca Terrain o similar insonoro.

Colectores: tubería de PVC de tipo teja.

Arquetas de salida: arqueta con válvula anti-retorno a la salida de red y arqueta de entrega a la salida de la

ELECTRICIDAD.

Mecanismos de electricidad Marca JUNG serie LS 990 acabado blanco o similar.

El cuadro eléctrico estará situado en el interior del armario de instalaciones junto a la puerta de acceso a la vivienda. La potencia máxima admisible para la vivienda será 2x40A, P=9.200W, en distribución monofásica 230V.

Luminarias de viviendas:

Apliques de terrazas: Marca Dopo modelo Cub, lámpara led GU10 4,5 w o similar.

Luminarias en zonas comunes:

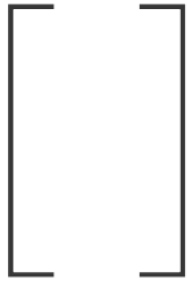
Pasillos aro de techo: Marca Kohl light by BPM mdelo Marjal 15 w 3000K o similar. Fachadas y escaleras Apliques: Marca Dopo modelo Cub, lámpara led GU10 4,5 w o similar. Garajes pantallas led: Marca Philips WT120C 1xLED40S/ 840 PSU L 1200.

Iluminación exterior en jardines:

Balizas modelo Siroco y spot modelo Catania, Marca Dopo o similar.

Cuadros piscina: Uno para depuradora (sala depuradora). Uno para Focos (exterior 30 cm sobre el nivel del agua). Focos de piscina: con lámpara LED de 24w/12v





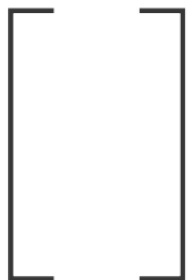
CLIMATIZACIÓN.

Sistema Aire-Aire con dos unidades. Una en Planta Baja y otra en Planta Alta. Marca Mitsubishi o similar. Monofásica. Con unidades internas en Baños/aseos.

Termostatos de control por planta.

Difusión: Rejillas de doble deflexión tanto en impulsión como en retorno.

Conductos: de fibra de vidrio forrado interior y exteriormente con lámina de aluminio tipo Climaver Plus. Opcional: Control Airzone para toda la casa. Para control de climatización, calefacción y ACS



CALEFACCIÓN.

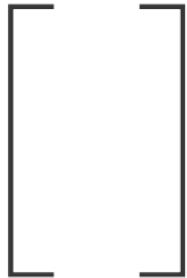
Sistema de bomba de calor de Aerotermia .

Unidad exterior: Bomba de calor Marca Mitsubishi o similar, que permite obtener calefacción y agua caliente sanitaria. Ubicada en cubierta o zona de jardín.

Unidad interior Marca Mitsubishi o similar: Hidrokit interior ubicado en sala de máquinas en sótano o en lavadero de Planta baja.

Colector ubicado en armario acceso en planta baja.

Termostato en salón



TELECOMUNICACIONES.

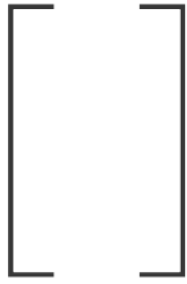
Viviendas acogidas a régimen de propiedad horizontal y precisan proyecto ICT.

Viviendas con instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT).

INFRAESTRUCTURA.

Recintos de Telecomunicaciones (RITU).

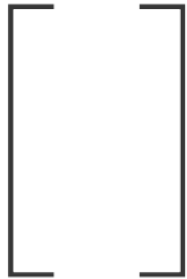
Registros y trazado por sótano



TELEFONÍA.

Puntos de teléfono con tomas RJ-45 situados en cocina, salón y dormitorios Marca Jung modelo LS990 en color gris o similar. Puntos de datos con tomas RJ-45 situados en salón y dormitorio principal.

Repartidores y redes exteriores según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT)



TELEVISIÓN .

Antena terrestre para canales de TV Y FM.

Tomas de TV. RF.+FI. En salón, porche, cocina y dormitorios, con marco y tapa Marca Jung modelo LS990 en color gris o similar, con mecanismo Marca Fagor o similar.

Toma sin servicio prevista junto registro de instalaciones (RTR).

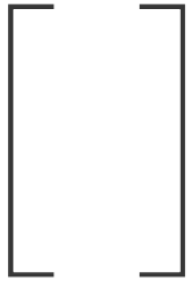
Instalación de tomas Coaxial banda ancha, en salón y dormitorio principal, con marco y tapa Marca Jung modelo LS990 en color gris o similar, con mecanismo Marca Fagor o similar



VIDEO PORTERO.

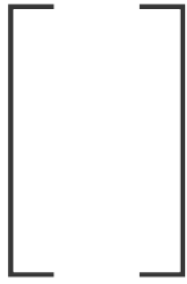
Placa exterior Marca FERMAX o similar.

Monitores interiores: uno por vivienda Marca FERMAX o similar. En paño junto a cocina



PREINSTALACIÓN DE WIFI.

Un punto de wifi en cada planta (solo canalización vacía con alambre guía)



PREINSTALACIÓN DE ALARMA.

Interior: toma de corriente en previsión de central (prevista para equipos inalámbricos).

Exterior: Preinstalación de sistema de vigilancia perimetral para el conjunto. (solo canalización vacía con alambre guía)

CARPINTERÍA INTERIOR.



Puerta de entrada principal a las casas madera tablero. Altura 2,40 mts. manivela de seguridad, cerradura de seguridad, chapada de roble. Incluye bisagras ocultas y suficientes para garantizar el correcto funcionamiento de la puerta, incluso tirador de acero inoxidable.

Las puertas de paso interiores y frentes de armario (abatibles o correderas según el caso) en DM lacadas de altura 2,10 mts. Para puertas, sistema de abisagrado oculto. Se incluirá sistema de ventilación o rejilla acoplado en puerta en aquellas unidades necesarias.

Los armarios serán con forrado interior plastificado y vestidos con balda maletro y barra de colgar

CARPINTERÍA EXTERIOR.

Toda la carpintería exterior de 2,40m en aluminio en color, lacada o anodizada a definir y con rotura de puente térmico de la Marca Cortizo o similar serie en función del sistema y tamaño. Con microventilación integrada.

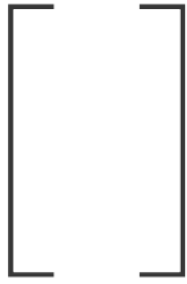
Persianas de PVC parecidas al color de la carpintería con aislamiento interior, únicamente en dormitorios. Todas las ventanas irán con cierre multipunto con cierre de seguridad y manillón en cada hoja.

Accesorios, herrajes de colgar homologados antipalanca, juntas de acristalamiento de EPDM de alta calidad, tornillería de acero inoxidable, elementos de estanqueidad, accesorios y utillajes de mecanizado homologados.

Los aireadores para ventilación acoplados en los "tambuchos" de persianas o mediante kits en muro.

Celosías exteriores (lavaderos, divisorios porches, etc) de acero pintado. Tubular de 20x70mm sobre postes de 80x80mm





VIDRIOS.

Vidrios tipo Climalit de espesores diferentes en función del tamaño siguiendo la normativa de CTE.

Barandilla de cristal de seguridad realizado con vidrio templado laminado y perfiles de aluminio empotrado tipo Q-railing. Celosías exteriores (lavaderos, divisorios porches, etc) de acero pintado.

Tubular de 20x70mm sobre postes de 80x80mm



PINTURAS.

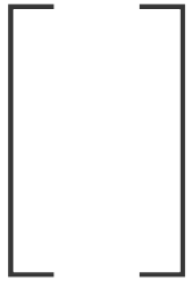
INTERIOR

Pintura plástica lisa, acabado mate, con mano de fondo de imprimación en base acuosa “REVETÓN” como fijador de superficie y dos manos de acabado con pintura plástica Nóxex Eco-1000 “REVETÓN” o similar.

EXTERIOR

Pintura exterior en fachadas de resina de silicona Revetón Silicone “REVETÓN” o similar, textura lisa, con mano de fondo previa de pintura transpirable e hidrofugante, a base de resinas acrílicas en emulsión acuosa y siloxanos, y mano de acabado con el mismo producto (en caso necesario, puente de mediante imprimación de adherencia Sika® Top 50 o similar, a base de resina acrílica)

Pintura de esmalte en cerrajería, después de imprimación de mínimo



COCINAS.

Cocinas soladas en el mismo material que el resto de la vivienda.
Revestimiento vertical en frontal entre muebles alto y bajo del mismo material que la encimera. Muebles de cocina con puertas lacadas en color de 22 mm de grosor, sin tirador.

Encimera solid Surface en acrílico color blanco.

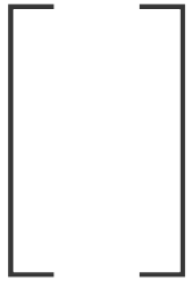
Grifería monomando en acero inox de caño alto.

Fregadero del mismo material y color que la encimera.

Electrodomésticos Siemens osimilar con placa de inducción, frigo, congelador y lavaplatos integrados, campana extractora enrasada a techo, horno, microondas, lavadora y secadora.

Cubo de basura extraíble con compartimentos para reciclaje situado en interior de mueble bajo

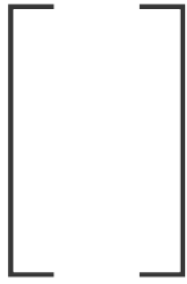
URBANIZACIÓN y JARDINERÍA.



Urbanización totalmente vallada en su perímetro con elementos ciegos (muros) y cerrajería, con preinstalación de sistema de seguridad perimetral para cámaras de video vigilancia.

Todas las zonas no ocupadas por la edificación quedan siempre rodeadas de gran variedad de árboles y jardinería con la instalación de riego requerida. La urbanización cuenta también con Plazas para esparcimiento, iluminación, mobiliario urbano y recorridos accesibles que permiten la eliminación de barreras arquitectónicas mediante rampas o aparato elevador según la zona.

El conjunto cuenta con accesos de los viarios que lo rodean y desde los cuales se accede a cada una de las casas. La comunicación entre casas y los espacios comunitarios se realizan a través de caminos peatonales internos



OPCIONALES

- ◆ Mejoras en piscina y jacuzzi en unidades seleccionadas
- ◆ Automatización telefónica
- ◆ Mejoras en solárium
- ◆ Mejoras en sótano
- ◆ Paquetes de muebles
- ◆ Se pueden conversar sobre todas las posibles mejoras

[]

[]