
MEMORIA DE CALIDADES



MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación y los muros de sótano se realizarán de acuerdo con la normativa vigente y siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico.

La estructura se ejecutará en hormigón armado.

La correcta ejecución de todos los elementos será validada por un Organismo de Control Técnico homologado y de reconocido prestigio. Durante la ejecución de la obra se llevará un estricto control de calidad realizado por un laboratorio homologado e independiente.



FACHADAS

La fachada del edificio ha sido proyectada para dotar a la promoción de una imagen elegante y única.

Estará formada por sistema de acabados de enfoscado de mortero de cemento y revestimiento sobre cerramiento exterior, combinado con una carpintería que permite la entrada de luz en el interior de las viviendas.

La fachada se aislará térmicamente por su cara interior.

Por la cara interior, que da a la vivienda, el cerramiento de fachada se completará con un tabique técnico de yeso laminado, que irá aislado en su interior.



CUBIERTA

La cubierta del edificio se impermeabilizará y aislará para su adecuada estanqueidad y aislamiento térmico, cumpliendo la Normativa Vigente.

El acabado de las cubiertas no transitables se realizará con mortero de cemento acabado con grava. En las cubiertas que sean

transitables y terrazas de las viviendas, la grava será sustituida por un pavimento apto para exteriores.

Las viviendas que estén situadas sobre espacios abiertos, soportales o terrazas llevarán un aislamiento térmico adicional por la parte inferior con el fin de aislarlas adecuadamente de estos espacios.



TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre las viviendas se realizará a base de ladrillo fonoabsorbente trasdosado, por ambas caras, con placa de yeso laminado con aislamiento térmico en su interior para mayor confort acústico y térmico.

Las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con un sistema de tabiquería de doble placa de yeso laminado con aislamiento interior.

Las separaciones entre viviendas y zonas comunes se realizarán a base de ladrillo revestido de yeso hacia las zonas comunes y, por el interior de la vivienda, se trasdosará con placa de yeso laminado aislado interiormente.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior de la vivienda se ha previsto en aluminio lacado en gris. Para garantizar el correcto aislamiento, los perfiles de aluminio integrarán un sistema de rotura de puente térmico que reduce la transmisión de frío/ calor entre el exterior y el interior de la vivienda.

En las ventanas de los dormitorios y el salón se instalarán persianas motorizadas de lamas de aluminio. Las persianas llevan un aislamiento interior y tienen el mismo color que el resto de la carpintería.

El acristalamiento de las ventanas estará compuesto por vidrio tipo Climalit o similar, con cámara de aire intermedia, que además de favorecer las condiciones de aislamiento térmico, favorecen un mayor aislamiento acústico aportando a la vivienda de mayor confort en su interior.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada a la vivienda es acorazada, revestida con paneles en color, con cerradura de seguridad, pomo exterior cromado y mirilla.

Las puertas de paso en el interior de la vivienda irán en color blanco con manillas de acero inoxidable. Las puertas de acceso al salón serán vidrieras, según diseño del Projectista.

Los armarios son empotrados, modulares tipo monoblock, con puertas, en color blanco, abatibles o correderas según diseño del Projectista. Los armarios van forrados interiormente y equipados con balda maletero, barra de colgar, cajonera e iluminación.



TECHOS

La vivienda tendrá falso techo en todas las estancias.

Se instalará un registro o un falso techo registrable para acceder a las instalaciones que así lo requieran.



PAVIMENTOS

Los suelos de la vivienda serán de baldosa porcelánica de gran formato. Se instalará un rodapié en DM lacado en color blanco a juego con la carpintería.

En terrazas se colocará baldosa porcelánica apta para exteriores.

Además, se utilizará aislamiento acústico anti-impacto en la

MEMORIA DE CALIDADES

totalidad del suelo de la vivienda para reducir la transmisión de ruidos a las viviendas inferiores.



REVESTIMIENTOS Y PINTURA

En los baños, las paredes estarán revestidas con baldosas cerámicas de gres combinadas con pintura plástica.

En cocina las paredes irán acabadas en pintura plástica.

En el resto de la vivienda las paredes y los techos irán acabados con pintura plástica lisa color blanco.



COCINA

La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad.

La encimera estará realizada en material de cuarzo compacto, que ofrece una mayor durabilidad y resistencia al uso. En la zona, situada entre encimera y muebles altos, el acabado de la pared será del mismo material que la encimera.

El equipamiento de la cocina se completará con fregadero de acero inoxidable bajo encimera con grifo cromado monomando y los electrodomésticos campana extractora, placa de inducción, horno eléctrico, microondas, nevera de 90cm, lavavajillas y lavadora. Los electrodomésticos estarán integrados.



SANITARIOS Y GRIFERÍAS

En los baños se instalarán aparatos sanitarios de diseño actual en color blanco.

Todos los baños se tendrán un mueble con cajones y lavabo integrado. En aseos se instalará lavabo suspendido con desagüe cromado.

Toallero eléctrico calefactable en todos los baños.

En todos los baños se instala espejo retroiluminado y con dispositivo anti-vaho.

En el baño principal se colocará plato de ducha de resina equipado con mampara de vidrio. En baño secundario se instala una bañera acrílica.

Todas las griferías tienen un acabado cromado y accionamiento monomando. En ducha y bañera la grifería será termostática.



AGUA CALIENTE, FONTANERÍA Y CLIMATIZACIÓN

La producción de agua caliente sanitaria y calefacción se realizará mediante aerotermia.

La instalación de fontanería se realizará convenientemente aislada para una mejor eficiencia. Se colocarán llaves de corte en la entrada de la vivienda, en cada baño y cocina.

Las terrazas estarán dotadas de grifo para riego.

La instalación de saneamiento se realiza con PVC insonorizado en el interior de las viviendas.

La calefacción de la vivienda se ha proyectado por suelo radiante por agua con control independiente de temperatura por estancias excepto en baño principal en donde se instalará un toallero eléctrico.

La climatización de la vivienda se ha proyectado para la instalación de bomba de calor o aerotermia. La distribución en el interior de las viviendas será por conductos, ubicados en el falso techo. Se instalarán rejillas de salida de aire en salón y dormitorios. Se ha previsto la colocación de la máquina interior en uno de los baños o cocina y la unidad exterior ubicada en la cubierta del edificio.

Están incluidas las máquinas en esta instalación.

Sistema de ventilación de doble flujo con recuperador de calor para una mejor eficiencia energética.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión dotando a la vivienda de circuitos independientes para cada uno de los circuitos de alumbrado, fuerza, climatización y electrodomésticos.

En las tipologías que dispongan de terraza se instalará una toma eléctrica apta para exterior y punto de luz.

En dormitorios, salón y cocina se instalará toma de TV y de datos.

El cuadro eléctrico irá empotrado a la entrada de la vivienda. También, en la entrada y empotrada se colocará una caja de registro para las instalaciones de telecomunicaciones.

Las viviendas se entregarán con luminarias en baños, vestidores, terrazas y cocina.

Video portero con cámara en acceso a la urbanización y portero electrónico en cada portal.



PORTALES, VESTÍBULOS Y ESCALERAS

El pavimento en portal, los vestíbulos y escaleras que dan acceso a las viviendas se realizarán siguiendo el diseño del Proyectista.

La decoración de los portales se realizará siguiendo el diseño del Proyectista, combinando un revestimiento decorativo acabado en pintura plástica y espejo decorativo.

Las luminarias son tipo LED para reducir el consumo eléctrico.

MEMORIA DE CALIDADES



ASCENSORES

Se instalarán ascensores que dan acceso a cada planta del edificio, incluida la planta sótano.

Las puertas de los ascensores serán en acero inoxidable en todas las plantas. El interior de la cabina se realizará según diseño del Projectista siendo el pavimento el mismo que el colocado en el portal.

Los ascensores cumplirán los requisitos de accesibilidad para personas de movilidad reducida



ZONAS COMUNES INTERIOR

Dotadas de espacios ajardinados con riego automático.

Mobiliario urbano en zonas comunes.

Iluminación LED de accesos y zonas comunes interiores.

Garita de vigilancia. Circuito cerrado de video con control de entrada principal y perímetro de la urbanización.

Piscina para adultos desbordante tipo Munich con iluminación sumergida de uso exclusivo para la comunidad.

Piscina tipo jacuzzi.

Pavimento perimetral de piscina en baldosa cerámica imitación madera.

Llave maestra para urbanización y portales.



GARAJE

El acceso al garaje cuenta con puerta automática motorizada y accionada mediante mando a distancia. La puerta estará dotada del dispositivo de seguridad que evite que peatones o vehículos puedan sufrir daños.

El pavimento de garaje será de hormigón pulido, con las plazas debidamente señalizadas.

La extracción de humos en el garaje se realizará mediante una ventilación por conductos conectados a un sistema de detección de monóxido de carbono que accionará este sistema en caso necesario. Se instalarán detectores de incendios y alarma conectados a una central de incendios.

Para un futuro uso de vehículos eléctricos se ha previsto una preinstalación para que los usuarios de las plazas de garaje puedan, en un futuro, instalar sistemas de carga eléctrica de vehículos. Se ha previsto espacio para contadores de doble borna en el cuarto de contadores que facilitan la futura conexión.