



MEMORIA DE CALIDADES DE 62 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES, EN PARCELA R-15, SECTOR UEN R-57 “PARQUE CENTRAL” DE ESTEPONA. MALAGA.

CIMENTACION, ESTRUCTURA Y CUBIERTAS

La Cimentación, muros de sótano o pantallas, y estructura en general se realizarán en hormigón armado, según especificaciones técnicas del estudio geotécnico y cálculos sismo resistentes, empleando hormigones de resistencias específicos y características adecuadas según la agresividad del terreno, respetando normativas vigentes, CTE e indicaciones de la dirección técnica.

Los forjados que dan a las viviendas llevaran aislamiento acústico con láminas tipo impactodam, y aislamiento térmico cuando vayan sobre espacios abiertos, zonas comunes al aire libre, o sobre aparcamientos y locales.

Planta de cubierta tratada con impermeabilización para mejorar el aislamiento térmico e impermeabilidad de la misma, tratadas con tela asfáltica y con placas rígidas de poliestireno extrusionado, y terminadas con grava en zonas no transitables. En zona de piscina singular, se terminará con solería texturizada o cerámica, y algunas zonas de césped artificial, según diseños de la D.F.

FACHADAS, CERRAMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES

La fachada se ejecutará con ladrillo cerámico macizo embarrado con mortero interior y trasdosado de aislamiento interior térmico acústico en cámara de aire, para mayor confort de la vivienda, y tabiquería interior de ladrillo cerámico. Todo ello revestido exteriormente con enfoscado y pintura a color según diseños de proyecto y D.F.

La tabiquería interior de vivienda, según espesores se realizará con ladrillo cerámico para alicatar o enlucir de yeso, según corresponda.

Para optimizar el aislamiento acústico entre viviendas medianeras se realizará con división de sistema mixto de fábrica fono resistente y tabiquería con aislamiento interior.

Falso techo de placas de escayola con pintura plástica lisa en pasillos, cocinas y baño, según proyecto con alturas y vigas según detalles técnicos. Y falso techo desmontable en cuarto húmedo de aseo o similar para preinstalaciones de A.A., o por indicación del D.F.

Trasteros con tabiquería de bloques de hormigón o cerámica.

SOLERÍA Y ALICATADOS

El pavimento general de las viviendas en zonas nobles se realizará con plaquetas de gres porcelánicas con textura tipo madera, de calidad y con rodapié, según muestras expuestas en caseta de ventas.

En el baño principal y el aseo secundario, se solarán con gres antideslizante, y se alicatarán las paredes con azulejos de calidad, todo ello según diseños de la D.F.



MEMORIA DE CALIDADES DE 62 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES, EN PARCELA R-15, SECTOR UEN R-57 “PARQUE CENTRAL” DE ESTEPONA. MALAGA.

En cocina se solará con gres antideslizante, según muestra en caseta de ventas.

En terrazas de vivienda la solería será cerámica de gres antideslizante o similar, para mayor seguridad.

Los portales y zonas comunes interiores del edificio irán decoradas con elegancia y calidad, con pavimentos de piedra natural, porcelánica o cerámica, según especificaciones técnicas antideslizantes y diseños de la dirección técnica o proyecto. Las paredes irán con pintura lisa a definir y aplacados, con luminarias de bajo consumo para optimizar el ahorro de la comunidad. El pavimento del garaje y de los trasteros será de hormigón pulido, e impreso en rampas de acceso.

Los peldaños de las escaleras interiores se colocarán de microgramo, piedra natural o similar, a elegir según dirección facultativa.

CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio de primera calidad lacado en color sobre premarcos metálicos, de perfiles normalizados y rotura puente térmico, con vidrios de doble acristalamiento con cámara de aire intermedia, para mejorar la acústica en el interior de la vivienda dando más bienestar climático y ahorro de energía. Con sistema de ventilación según CTE.

Las persianas a color con cajón tipo compacto MONOBLOCK a juego con la carpintería exterior y de lamas con poliuretano expandido interior, que ofrece valores de aislamiento al ruido ambiental y obstaculiza la radiación solar, en todos los dormitorios y en salón-comedor.

Barandillas exteriores de terrazas acristaladas, según tipología de vivienda y especificaciones de alzados de proyecto.

La puerta de entrada principal a la vivienda de hoja ciega lisa de 45 mm. de espesor, blindada con cerradura de seguridad, panto grafiada y lacada en color blanco, mirilla panorámica, manilla interior de acero inoxidable y pomo exterior.

Las puertas interiores serán panto grafiadas y lacadas en color blanco de 35 mm. de espesor. Con rosetas de acero inoxidable, que mejora la resistencia a la corrosión. En salón-comedor y cocina las puertas irán vidriadas con hueco único para cristal translucido. Condenas en baños. Calidad del aire mediante sistema de micro ventilación para cumplimiento del CTE y mejor recirculación y calidad del aire de la vivienda.

Armarios empotrados con puertas abatibles enterizas, panto grafiadas y lacadas en blanco, revestidos interiormente de melanina con barra de colgar y mailetero. Con el mismo diseño que las puertas de paso de la vivienda, según muestra expuesta en caseta de ventas.

Puertas metálicas de chapa galvanizada para trasteros, separaciones de recintos y cuartos generales de comunidad, lacadas o esmaltadas en color, según especificaciones técnicas de recintos de independencia o escaleras protegidas.



MEMORIA DE CALIDADES DE 62 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES, EN PARCELA R-15, SECTOR UEN R-57 “PARQUE CENTRAL” DE ESTEPONA. MALAGA.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Las instalaciones de redes interiores de agua fría y caliente se realizarán con tuberías de poli butileno, polietileno reticulado, cobre o similar. Con aislamientos para mejorar su conductividad térmica, todo ello realizado por instaladores autorizados por la Delegación Provincial del Ministerio de Industria.

En los locales húmedos se instalarán llaves de corte independientes, para su cierre sectorial.

Producción de agua caliente sanitaria mediante energía renovable solar, con apoyo de termo.

La red de desagües y saneamientos se realizarán con tuberías de P.V.C. insonorizadas acústicamente en distribuciones de vivienda.

Los baños llevarán aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca de diseño actual, con mueble suspendido con dos cajones y lacado en blanco en el baño principal, y grifería cromada mono mando de calidad. Inodoros con doble descarga para el ahorro de consumo de agua. Plato de ducha de material compuesto de diseño actual, en baño principal y con columna de ducha, según muestras expuestas en caseta de ventas; bañera de chapa esmaltada blanca en el baño secundario, según tipología de viviendas y dimensiones.

COCINAS

Equipamiento de diseño con muebles altos y bajos de gran capacidad, con tiradores en color cromo, con encimera y frente de cocina de piedra natural o similar. El resto de las paredes irán pintadas.

Electrodomésticos de calidad: placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora, fregadero y grifo monomando, según muestras de caseta de ventas.

ELECTRICIDAD e INSTALACIONES

La instalación eléctrica de la vivienda se realizará según especificaciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y normas particulares de la Compañía Suministradora.

Los mecanismos eléctricos de primeras marcas y actuales.

Cuadro de protección adecuado para su electrificación formado por caja empotrada, con interruptor automático de control de potencia, e interruptores para cada circuito específico según proyecto de electrificación.

Redes de acceso de telecomunicaciones de alta velocidad: fibra óptica, hasta el registro de entrada de la vivienda “PAU” y con terminación de fibra óptica en el salón, según normativa vigente con RITS Y RITI.

Instalación de toma de RJ45 de red de cableado estructurado para teléfono-datos, en salón-comedor y dormitorios, según normativa vigente.



MEMORIA DE CALIDADES DE 62 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, TRASTEROS Y LOCALES, EN PARCELA R-15, SECTOR UEN R-57 “PARQUE CENTRAL” DE ESTEPONA. MALAGA.

Antena colectiva de T.V. y F.M. preparada para plataformas digitales.

Instalación de sistema de climatización de aire acondicionado frío/calor, distribuido mediante conductos de aire ubicados en los falsos techos, con rejillas regulables manualmente para extracción o impulsión en salón y dormitorios, según especificaciones técnicas. Con control de temperatura mediante termostato general instalado en salón.

Ventilación individualizada en cuartos húmedos, por medio de conductos y ventilación mecánica según proyecto para cumplimiento del CTE.

VARIOS

Los ascensores normalizados y de primeras marcas, totalmente equipados de puertas automáticas amplias con barrera perimetral de fotocélulas y con capacidad para 8 personas, con indicadores de posición en planta baja y en cabina y con tipo de maniobra “gearless” que reduce el consumo energético de casi un 50% con respecto a un ascensor convencional. Diseño de cabina, espejos e iluminación de tecnología LED y conexión telefónica, a elección de la dirección facultativa.

Aparcamiento y trasteros vinculados a las viviendas en plantas de sótanos y planta baja, con acceso independiente mediante puerta motorizada con mando a distancia.

Sótanos con instalaciones de detección y protección contra incendio según normativa vigente, con extintores, bocas de incendio y de sistemas de evacuación señalizados con pintura o rótulos en vertical y horizontalmente, según diseños de proyecto y D.F.

El edificio llevará preinstalación de infraestructura para carga de vehículos eléctricos conforme a la normativa vigente.

En los portales se instalarán los video-porteros y los buzones individualizados por vivienda según normativa.

Local exclusivo para la comunidad, de uso diverso tipo gimnasio o sala de reuniones, con iluminación tipo Led’s para su ahorro energético y espejos.

Piscina singular de agua salada en planta de cubierta, con zona de solárium y aseos.

SEGURO DECENAL DE LA EDIFICACIÓN.

CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES SEGÚN NORMATIVA VIGENTE Y CUMPLIMIENTO DEL CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.

ESTAS CALIDADES ANTERIORMENTE MENCIONADAS, PODRÁN SER MODIFICADAS A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRA POR ASUNTOS TÉCNICOS O POR FINALIZACION DE PRODUCCION, SIEMPRE QUE NO CAMBIE LA CALIDAD FINAL DEL PRODUCTO.

DOSSIER DE PLANOS INDIVIDUALES DE LA VIVIENDA Y DE LAS INSTALACIONES, RELACION DE MATERIALES INSTALADOS, VARIOS Y LLAVES. (A entregar en escritura)