
MEMORIA DE CALIDADES

1.- CIMENTACIÓN

Se proyecta una cimentación por zapatas de hormigón armado sobre pozos de hormigón en masa, arriostradas entre ellas. El tipo de cimentación se podrá cambiar en el proyecto de ejecución en función del estudio geotécnico y del cálculo de la estructura.

2.- ESTRUCTURA

Se proyecta con pilares y forjados reticulares de hormigón armado, pudiendo ser sustituidos por losas macizas de hormigón armado.

3.- SISTEMA ENVOLVENTE

3.1.- Cerramiento exterior

Cerramiento a la capuchina formado por hoja exterior de 1/2 pie ladrillo cerámico perforado embarrado al interior, poliuretano proyectado de 3cm, cámara de aire, trasdosado interior de doble placa de yeso laminado sobre perfilera metálica de acero galvanizado de 48mm y lana mineral en su interior.

3.2.- Cubiertas

Cubierta no transitable, invertida, constituida por hormigón celular en formación de pendientes, doble lámina asfáltica, aislamiento térmico mediante planchas de poliestireno extrusionado, capa separadora mediante geotextil y acabado con capa de protección de árido rodado.

3.3.- Carpintería exterior

Carpintería de PVC o metálica de aluminio lacado en color oscuro con rotura de puente térmico, con perfiles para acristalamiento doble tipo climalit.

Persianas en salón y dormitorios.

3.4.- Vidrios

Doble acristalamiento con cámara de aire intermedia tipo climalit.

Barandillas de vidrio de seguridad laminar sin perfilera.

4.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

4.1.- Particiones entre viviendas.

Hoja de 1/2 pie de ladrillo fonoresistente, trasdosada a ambos lados con aislamiento acústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado sobre perfilera metálica de acero galvanizado de 48mm.

4.2.- Particiones interiores de viviendas

Tabiquería seca formada por placas de yeso laminado colocadas sobre perfiles metálicos de acero galvanizado, con aislamiento intermedio de lana mineral, doble placa por cada lado. En zonas húmedas se utilizarán placas antihumedad.

4.3.-Carpintería interior

Puerta de entrada a viviendas blindada con cerradura de seguridad de 3 puntos, y bisagras antipalanca.

Barandillas de escaleras interiores de viviendas de vidrio de seguridad laminar.

Puertas de paso de madera, con herrajes y cierre cromados. Se contemplan 2 terminaciones diferentes a elegir por el comprador: barnizada roble, y lacada en blanco. Manillas cromadas de línea moderna con roseta circular y cierre por resbalón. Las puertas de baños y aseos dispondrán de condena interior.

Frentes de armarios en el mismo acabado y color de las puertas de paso; forrado interior, balda superior y cajones en tablero melamínico, con barra de colgar. Los herrajes serán de acabado cromado. Tirador lineal con estética similar a las manillas de las puertas de paso.

5.-SISTEMA DE ACABADOS

5.1.-Revestimientos exteriores

Combinación de acabados según planos de proyecto contando con enfoscado de mortero de cemento pintado en blanco combinado con paños de revestimiento porcelánico tomado con cemento cola a fachada y anclado con grapa oculta.

Alfeizares de piedra artificial con goterón.

5.2.-Revestimientos interiores.

Baño principal y secundario con combinación de acabados. Gres porcelánico en la zona de bañera, ducha y lavabo, y pintura plástica en el resto de paramentos que se determinen. Se elegirán modelos distintos para cada baño. Solería de gres porcelánico combinada de la misma gama.

Aseo acabado con revestimiento vinílico. Solería de gres porcelánico.

Cocina con combinación de acabados. Aplacado de gres porcelánico sobre encimera, en zona de trabajo y fregadero, y pintura plástica en el resto. Solería de gres porcelánico.

Falso techo de placas de yeso laminado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado en toda la vivienda. En los baños en los que existan instalaciones de climatización o cualquier otra que requiera mantenimiento, el techo será registrable de placas 60x60 con perfil visto.

5.3.-Solados

Viviendas:

Para el solado en **viviendas**, excepto cocinas, baños y terrazas, se contemplan 2 opciones a elegir por el comprador:

- Opción 1:

Baldosas de piedra natural formato a elegir, con rodapié del mismo material. La solería se recibirá con mortero de cemento y se acabará mediante pulido y abrillantado en obra.

▪ Opción 2:

Solería de tarima laminada de PVC imitación madera, con rodapié y DM hidrófugo color blanco.

Zonas exteriores y terrazas:

Solado de gres porcelánico imitación madera antideslizante.

Zona de aparcamiento y accesos:

Pavimento de hormigón impreso.

5.4.-Pinturas Viviendas

Pintura plástica lisa en paredes y techos de viviendas, incluso en zonas húmedas.

6.- SISTEMA DE AISLAMIENTOS

6.1.- Forjados: Suelo flotante compuesto por lámina anti-impacto y capa de mortero autonivelante.

6.2.- Cerramientos: poliuretano proyectado en cámara y lana mineral en trasdosado.

6.3.- Cubiertas: Planchas de poliestireno extrusionado.

2.7.- SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

7.1.-Electricidad

Grado de electrificación elevado según REBT.

Mecanismos eléctricos de primera calidad de gama media, modelo LS990 de Jung en blanco o modelo Zenit de Niessen.

7.2.-Telecomunicaciones

Timbre y videoportero en cancela de entrada vivienda y para puerta de entrada a zonas comunes.

Tomas de informática categoría 6 en dormitorios, salón-comedor, cocina y terraza. Distribución de la señal del satélite ASTRA.

7.3.- Fontanería y saneamiento

Fontanería de polietileno reticulado o polibutileno según normas, con llave de corte independiente para cada zona húmeda.

Red de saneamiento separativa, ejecutada con tubería insonorizada de PVC.

Sanitarios:

Bidé e inodoro de porcelana vitrificada en color blanco.

Placas de ducha de resina en baño principal.

Bañeras acrílicas en secundario.

Lavabos sobre encimera en porcelana vitrificada. Sifones en acero inox.

Encimeras en piedra natural.

Griferías:

Monomando, para lavabo, bidé, ducha y bañera. Termostática en el baño principal.

El sistema de desagüe será de tipo click-clack en todas las piezas

7.4.- Producción de agua caliente

Producción de ACS mediante instalación de placas solares y acumulador en cubierta. Sistema de energía de apoyo mediante termo eléctrico.

7.5.- Climatización

Instalación de aire acondicionado con conductos de fibra de vidrio en falso techo y rejillas de impulsión y de retorno de aluminio lacado en blanco en salón-comedor, dormitorios y cocina.

8.- ZONAS MANCOMUNADAS Y DE OCIO

Jardines de uso privado en viviendas con césped, jardinería y zona solada.

Puerta exterior de acceso vehículos metálica, con apertura electrónica (mando a distancia).

Puerta zona común de acceso peatonal metálica, apertura eléctrica y llave.