

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación de los edificios se realizará mediante zapatas y solera de arriostramiento de hormigón armado.

Se realizarán forjados sanitarios para evitar el contacto con el terreno.

ESTRUCTURA

Estructura configurada mediante pilares y forjados reticulares de hormigón armado conforme a la normativa y el proyecto de ejecución.

CUBIERTA

Cubierta plana transitable en los solárium con pavimento porcelánico antideslizante apto para exteriores.

El resto de cubiertas destinadas a uso técnico y mantenimiento con acabado en grava.

FACHADA

El revestimiento de las fachadas será realizado con acabado exterior de mortero monocapa en color blanco en el cuerpo principal del edificio y en color negro/gris antracita en vuelos y cornisas y en zonas enmarcadas según diseño.

La fachada estará compuesta por sistema constructivo tradicional con fábrica de ladrillo, con aislamiento térmico según requerimientos del CTE (Código Técnico Edificación), con hoja intermedia de ladrillo cerámico e=12cm o termoarcilla, con hoja interior mediante trasdosado de placas de yeso laminado e:15mm sobre perfiles de acero galvanizado.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de tabiquería cerámica con ladrillo de termoarcilla y trasdosado de placas de yeso laminado.

La tabiquería interior la vivienda se ejecuta mediante placas de yeso laminado con aislamiento térmico intermedio.

Las zonas de cocina, pasillo y baño en interior de la vivienda cuentan con falso techo realizado con placas de yeso laminado.

El baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) dispone de falso techo registrable con placas de 60x60 cms. con perfilería metálica vista para mantenimiento de la máquina de climatización.

El resto de techos se ejecutará con guarnecido y enlucido de yeso.

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto.

REVESTIMIENTO INTERIOR

Los revestimientos finales verticales y horizontales serán a base de pintura plástica lisa en dos capas sobre placa de yeso laminado o enlucido de yeso según los casos.

Posibilidad de personalizar la vivienda: existe la posibilidad de elegir el color de pintura, sin coste, dentro de las opciones que serán definidas por la dirección facultativa.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Solado de material porcelánico antideslizante en porches, terrazas, galerías y solárium de las viviendas.

El pavimento exterior de zonas comunes será antideslizante conforme CTE.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de material porcelánico de primera calidad en toda la vivienda.

Alicatado de material cerámico de primera calidad en baños.

Posibilidad de personalizar la vivienda: existe la opción de elegir el color de pavimento y color del alicatado, sin coste, dentro de las opciones que serán definidas por la dirección facultativa.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC de altas prestaciones acabado en color negro/antracita similar a la fachada.

Balconeras correderas en salón y dormitorio principal y ventanas correderas en el resto de estancias. Las balconeras disponen de doble acristalamiento con cámara de aire, con vidrios laminados de seguridad.

Persianas enrollables motorizadas con aislamiento térmico acabadas en el mismo color que la carpintería en dormitorios y salón.

Galería existente en terrazas con puerta de apertura batiente con perfiles de PVC.

Puerta de acceso a la vivienda blindada, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad y mirilla. El acabado en la cara exterior revestido con PVC en el mismo color que las carpinterías e interior con tablero hidrolacado con la misma terminación de las puertas de paso interiores.

Terrazas según diseño del edificio con barandillas ligeras mediante vidrio laminado de seguridad y perfiles de acero inoxidable/aluminio de alta calidad.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puertas de paso interiores lacadas con hojas de altura 210 cms., con DM lacado, con bisagras de pala y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco.

Armarios empotrados con puertas correderas y acabado lacado en el mismo color que las puertas de paso, forrados interiormente, disponen de divisoria central, altillo, barra, cajonera y baldas.

El armario empotrado en el distribuidor (junto al baño) con puertas batientes y acabado lacado (igual que puertas de paso o igual que muebles de cocina según tipología de vivienda).

FONTANERÍA Y SANITARIOS

Baño 1 con mueble de lavabo suspendido, espejo con iluminación y focos led empotrados en falso techo sobre lavabo.

Baño 2 con mueble de lavabo suspendido, espejo y focos LED empotrados en falso techo sobre lavabo.

Griferías monomando de primera calidad, eco-eficientes y con apertura en frío.

Platos de ducha de dimensión variable con mampara integrada. Grifería de ducha de primera calidad.

Inodoros con cisterna exenta en baño 1 y 2.

Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños, mediante conductos para extracción forzada.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La viviendas disponen de instalación eléctrica interior con mecanismos de primera marca.

Tomas de televisión en salón, todos los dormitorios, porche, terraza y solárium.

Tomas en todas las estancias para colocar iluminación.

Tomas de datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

La urbanización interior dispone de infraestructura de distribución de acceso a servicios de telecomunicaciones (R.I.T.I. y R.I.T.E).

CERRAJERÍA

Se colocarán rejas metálicas de seguridad en las ventanas de los dormitorios y en el salón de viviendas en planta baja.

También se colocará reja metálica de seguridad en los dormitorios secundarios y cocinas que tengan fachada directa a los pasillos de acceso a las viviendas en todas las plantas.

COCINA

Se entrega totalmente amueblada con armarios altos y bajos, cajones con auto-freno, campana extraíble, preinstalación para lavavajillas, con encimera de cuarzo o similar, con fregadero

encastrado en encimera, con península hacia salón formando barra (dependiendo de la tipología vivienda).

La grifería del fregadero es monomando de primera calidad, eco-eficiente y con apertura en frío.

La iluminación con tira LED bajo mueble alto de cocina e iluminación con focos LED en falso techo sobre zona de barra (dependiendo de la tipología vivienda).

Posibilidad de personalizar la vivienda: es posible elegir el color de los muebles de cocina y de la encimera, sin coste, dentro de las opciones que serán definidas por la dirección facultativa.

GALERÍA FRONTAL

El cerramiento será a base de lamas a juego con la fachada.

El acabado de las paredes será con enfoscado de cemento en color blanco.

La galería cuenta con aerotermo de agua caliente sanitaria y preinstalación para lavadora/secadora, además de previsión para maquinaria exterior de aire acondicionado.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA

Preinstalación de climatización (aire frío-caliente) mediante conductos.

La unidad exterior se situará en la galería, la unidad interior está prevista en el falso techo del baño principal o secundario dependiendo de la tipología de la vivienda.

En comedor y dormitorios se ubican rejillas de impulsión que distribuyen los espacios climatizados (frío-calor).

El Agua caliente sanitaria (ACS) se produce mediante sistema de aerotermia, manteniendo un acumulador con agua caliente de 150 litros con apoyo puntual de resistencia eléctrica.

JARDINES DE USO PRIVATIVO

Los jardines privados de las plantas bajas serán cubiertos con césped artificial para reducir el mantenimiento.

Su cerramiento se realiza con muro de bloque.

Habrà una puerta peatonal metálica para el acceso privado a la urbanización.

ESCALERA Y PORTALES

Los edificios cuentan con ascensores exteriores ubicados en puntos equidistantes a las viviendas que comunican todas las plantas del edificio con las plantas superiores.

Los ascensores, con cabinas con capacidad para 6 personas, disponen de motor eléctrico de bajo consumo, puertas automáticas, conexión telefónica, iluminación LED.

Los edificios cuentan con escaleras y pasillos exteriores que comunican las viviendas con la planta baja y el resto de la urbanización a través de pasos peatonales.

Todas las zonas comunes de los edificios se terminarán con un pavimento de gres antideslizante.

El cerramiento de las escaleras y pasillos exteriores de acceso a las viviendas se realizará con antepechos de ladrillo con el mismo acabado que las fachadas y con pasamanos de acero/aluminio de primera calidad.

APARCAMIENTOS

Todas las viviendas cuentan con plaza de aparcamiento que está ubicada en superficie en el recinto de la urbanización.

Este recinto de aparcamiento contará con puerta de acceso de vehículo motorizada con mando a distancia, además de acceso peatonal.

El pavimento interior se realizará con acabado asfáltico para zonas de rodadura.

SOLARIUM en ATICOS

Las plantas quintas (áticos) cuentan con solárium privado en su cubierta.

El acceso al solárium se realiza directamente desde el interior de la vivienda mediante escalera integrada al salón o pasillo (según tipología).



*Los materiales referidos podrán ser sustituidos, a juicio de la dirección facultativa, por otros de similar calidad.