

MEMORIA DE CALIDADES

**19 VIVIENDAS, 19 GARAJES, 12 TRASTEROS y 1 DESPACHO “RESIDENCIAL CABILDO”,
SITO EN CALLE SAN JUAN 54 y CALLE LA PLATA, 19 - SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ).
Ed. 220728 MC Ed01**

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

OBRA NUEVA (CL La Plata, 19)

Cimentación mediante losa y muros de hormigón armado, respetando normativa vigente y CTE.

Estructura de hormigón armado, con forjados reticulares de bloques de hormigón, según normativa vigente y CTE.

Condicionado al resultado del estudio geotécnico.

REHABILITACIÓN (CL San Juan, 54)

Cimentación, la existente.

Estructura con forjados de losa colaborante sobre vigería de madera existente y/o forjado unidireccional de hormigón armado con bovedillas de hormigón y/o losa de hormigón armado. Todos ellos sobre muros de ladrillo existentes.

CUBIERTAS

Generales comunes, terrazas y patios sobre zonas habitables mediante cubierta plana invertida con lámina asfáltica y aislamiento térmico, con acabado en baldosas de gres para exteriores para las zonas transitables o cubrición de grava para las zonas no transitables.

FACHADAS

OBRA NUEVA (CL La Plata, 19)

Cerramientos exteriores con citara de ladrillo, que según las diferentes zonas tendrá acabado de ladrillo visto, terminación con mortero monocapa o enfoscado y pintado, según proyecto.

Con aislamientos térmico-acústico de poliuretano proyectado en interior de cámaras, cámara de aire y trasdosado interior con tabiquería seca de primeras marcas con aislamiento térmico-acústico.

REHABILITACIÓN (CL San Juan, 54)

Fachada protegida de ladrillo macizo visto o enfoscado.

DIVISIONES INTERIORES

Entre viviendas, ejecutadas con fábrica de ladrillo fono acústico y trasdosado interior con tabiquería seca de primeras marcas con aislamiento térmico-acústico.

Interiores de vivienda con tabiquería seca de primeras marcas formada por una placa a cada cara sobre estructura metálica y aislamiento termo-acústico.

En divisiones entre viviendas y zonas comunes, ejecutadas con fábrica de ladrillo fono acústico revestidas a una cara con trasdosado de tabiquería seca o enlucido de yeso, y en la otra, trasdosado interior con tabiquería seca de primeras marcas con aislamiento térmico-acústico.

En algunas de las zonas rehabilitadas nos encontraremos ocasionalmente muros de ladrillo macizo.

CARPINTERIA

Exterior

Puertas y ventanas correderas y/o abatibles, según diseño de proyecto, de aluminio lacado o PVC, con doble acristalamiento de vidrio tipo Climait o similar, y persianas de lamas en dormitorios o contraventanas en zonas a rehabilitar

Interior

Puertas interiores de vivienda ciegas o con vidrieras según diseño de proyecto, en panel MDF con terminación lacada en color blanco.

Armarios empotrados con frentes de hojas abatibles o correderas, revestidos interiormente.

Puertas de entrada blindada, con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y bisagra antipalanca. Con mirilla panorámica, manivela interior y tirador en cara exterior.

CERRAJERÍA

Puertas de trasteros metálicas con acabado de chapa pintada.

Puertas homologadas cortafuego en los accesos desde el garaje a escaleras y ascensor en portales.

Rejas metálicas fijas en huecos exteriores de viviendas de planta baja.

REVESTIMIENTOS

De primera calidad, marca **SALONI** o similar.

Solería general de la vivienda a elegir entre dos opciones:

- Gres porcelánico en todas las estancias interiores de la vivienda.
- Tarima flotante de laminado sobre capa de mortero de nivelación y lámina anti-impacto. Zonas húmedas en gres.

Baños y aseos: paramentos verticales en zona plato y lavabo revestidos con combinación de azulejos cerámicos.

Cocinas semi-alicatadas en frentes húmedos y con terminación en pintura plástica lisa en el resto.

Personalización de las viviendas: Podrá elegir distintas combinaciones de acabados con o sin coste, tanto en los materiales a elegir, gres porcelánico, tarima o alicatados, como en el grado de revestimiento de las paredes.

Falso techo de escayola lisa o continuos de yeso laminado en cocinas, baños y zonas de paso de instalaciones, siendo de placas desmontables en los baños o cocinas donde existan unidades de climatización.

Pintura plástica lisa blanca sobre tabiquería y techos de viviendas.

Personalización de las viviendas: Se podrá elegir con coste entre diferentes opciones de color en el acabado de las tabiquerías.

Solería de zonas comunes en portales con piedra natural, escaleras en gres o piedra artificial.

Paramentos verticales y horizontales de zonas comunes guarnecidos y enlucidos de yeso, con falsos techos de escayola o placas de cartón-yeso en zonas por la cuales discurren instalaciones.

Pintura plástica lisa sobre tabiquería y techos de zonas comunes.

GARAJES

Solera de hormigón armado con terminación fratasada.

Particiones de bloque visto y zócalos en pintura plástica, excepto muros.

Puerta de garaje con estructura de perfiles metálicos y acabado de chapa con automatismo de apertura y cierre.

INSTALACIONES

Fontanería

Red de distribución mediante tubería de polietileno reticulado, con aislamiento térmico en tuberías de agua caliente.

Placa de ducha de resina.

Personalización de las viviendas: Según tipología de la vivienda y baños, posibilidad de elección entre bañera y placa de ducha sin coste.

Resto de sanitarios en porcelana vitrificada en color blanco de primera calidad, marca ROCA o similar.

Griferías cromadas monoblock en aparatos sanitarios de primera calidad, marca ROCA o similar.

Agua caliente

Sistema de producción de agua caliente sanitaria mediante sistema individual de aerotermia.

Electricidad

Dimensionado, cuadros generales de protección, circuitos e instalación de puesta a tierra según REBT.

Comunicaciones

Instalación de antenas de R.T.V. y FM, así como la canalización de telefonía según Proyecto de Telecomunicaciones.

Instalación de portero electrónico en los accesos exteriores

Ventilación mecánica viviendas

Sistema individualizado en cada una de las viviendas con maquinaria colocada en el falso techo de la vivienda con lo que se consigue un consumo responsable y sobre todo un mínimo nivel sonoro. La admisión mediante sistema de microventilación en las ventanas de salones y dormitorios y las bocas de expulsión en falsos techos de cocina y baños.

Otros

Ascensor de primera marca, adaptado a personas de movilidad reducida, en cada uno de los portales con acceso a sótano, puertas automáticas en cabina y en plantas.

Instalación de ventilación, detección y extinción de incendios en sótano.

Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.

NOTAS INFORMATIVAS:

Control de calidad de cimentación, estructura y estabilidad de fachadas realizado por Organismo de Control Técnico Homologado, Póliza de Garantía de Estabilidad según Ley de Ordenación de la Edificación.

La sociedad promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de las obras, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.

La posibilidad de personalización y opciones ofrecidas sin coste añadido tendrán un límite temporal, a partir del cual, obligados por la evolución del proyecto, dejarían de ser gratuitas.