MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

La estructura del edificio será de hormigón armado, tanto en pilares como en forjados, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación. La cimentación se ejecutará de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.

Los muros de contención del sótano, se ejecutarán mediante muros de hormigón armado.

Un organismo de control técnico independiente supervisará la correcta ejecución de la estructura que, además, estará garantizada mediante un seguro decenal.

2. FACHADAS.

Las fachadas estarán compuestas por un cerramiento de ladrillo cerámico, una cámara de aire con aislamiento térmico proyectado y un trasdosado interior de placas de yeso laminado, fijado sobre perfiles de acero galvanizado, y una segunda capa de aislamiento térmico acústico de lana mineral.

Los acabados de la fachada combinarán zonas de ladrillo cara vista con zonas enfoscadas de mortero de cemento fratasado en color blanco.

El doble aislamiento en todo su perímetro interior, hace que se den unas excelentes condiciones térmicas en el interior del edificio, superando incluso las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

En las terrazas, para garantizar una correcta fijación de las barandillas de vidrio laminado con pasamanos metálicos en U, los petos serán de hormigón armado con un acabado similar al de las fachadas.

3. CUBIERTAS

Las cubiertas se ejecutarán con un sistema de impermeabilización y aislamiento invertido, compuesto por una capa impermeabilizante y una capa de aislamiento térmico, preparadas para ser solada en zonas transitables o para ser terminadas mediante una capa de protección de grava en las zonas no transitables.

Este sistema de aislamiento, junto con el de las fachadas, envuelve todo el edificio minimizando los puentes térmicos y reduciendo el consumo energético de las viviendas.

4. DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante un sistema de tabiquería a base de placas de yeso laminado fijadas sobre perfilería de acero galvanizado con aislamiento acústico interior de lana de roca. En las zonas húmedas se emplearán placas de yeso laminado resistente a la humedad.

Las divisiones entre viviendas se realizarán mediante tabiques de ladrillo fonorresistente trasdosados, por ambas caras, con placas de yeso laminado fijadas sobre perfilería de acero galvanizado y aislamiento acústico de lana de roca, garantizando su correcto aislamiento acústico.

En los sótanos y trasteros, las divisiones interiores se realizarán a base de tabiques de ladrillo, enfoscado y pintado por ambas caras.

5. TECHOS

Tanto en el interior de las viviendas como en las zonas comunes se instalarán falsos techos de placas de yeso laminado, hidrófugos en las zonas húmedas, y contarán con los registros necesarios para el correcto mantenimiento de las instalaciones.

En las terrazas exteriores, los techos serán de hormigón visto texturizado.

6. PAVIMENTOS

Los solados de la promoción, tanto en viviendas como en zonas comunes y zonas exteriores, serán de gres porcelánico.

En los interiores, todos los solados se colocarán sobre una lámina anti-impacto, de modo que asegure un correcto aislamiento acústico entre viviendas.

Estos pavimentos contarán con un acabado antideslizante en exteriores, zonas comunes y en aquellas estancias que así lo requiera la normativa.

Los rodapiés serán de DM lacado en el interior de las viviendas y cerámico, similar al solado, en zonas húmedas y el resto de estancias.

7. ALICATADOS

Todos los alicatados de la promoción se realizarán a base de piezas de gres porcelánico.

En el interior de las viviendas, se alicatarán las zonas más expuestas a la humedad de los baños (pared de lavabo y perímetro de ducha) en un mismo tono jugando con diferentes textura.

En vestuarios y cuartos comunes, se alicatará con un revestimiento cerámico blanco de pequeño formato.

8. CARPINTERIA EXTERIOR.

Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado, en color medio, con rotura de puente térmico, con herrajes de colgar y seguridad, doble acristalamiento con cámara de aire intermedia y vidrios laminados de seguridad con tratamiento bajo emisivo.

Los sistemas de apertura de estas carpinterías serán de tipo abatible, oscilobatiente o corredera dependiendo de sus dimensiones y de las estancias en las que se ubiquen.

En los dormitorios se instalarán persianas manuales de lamas de aluminio enrollables con aislamiento térmico inyectado en su interior.

Todas las carpinterías contarán con el correspondiente sello de calidad que acredite el nivel de estanqueidad y de aislamiento térmico/acústico requeridos por el CTE.

9. CARPINTERIA INTERIOR.

Las puertas de acceso a las viviendas serán blindadas con acabado exterior en tonos combinados con los distribuidores de planta, y revestimiento interior a juego con las puertas de paso de las viviendas.

Las puertas interiores de paso serán de DM, lacadas en color blanco mate. Con condena en baños y en dormitorio principal.

Los armarios empotrados y vestidores serán modulares con terminación interior en material estratificado de alta resistencia, y vestidos con balda maletero y barra de colgar.

Los armarios tendrán puertas de suelo a techo lacadas en color blanco mate. Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados mate.

10. PINTURA.

En el interior de las vivienda, las paredes y los techos, irán pintados con pintura plástica lisa mate color blanco, siendo la pintura del tipo antimoho en aquellos paramentos de los baños y de los lavaderos que no estén alicatados.

En vestíbulos y en zonas comunes, tanto las paredes como los techos, irán terminados con pintura plástica lisa mate en blanco.

Las plazas de aparcamiento y las puertas de los trasteros irán marcadas y numeradas.

11. SANEAMIENTO.

Para garantizar el mayor confort acústico en las viviendas, la red de tuberías de saneamiento, fecales y de pluviales, será separativa y se ejecutará mediante una red de desagües, bajantes y colectores de PVC insonorizados hasta su conexión con la red general de alcantarillado existente.

12. FONTANERIA.

La distribución de las tuberías de agua fría y caliente se realizará mediante tuberías de polietileno reticulado aisladas térmicamente, y se dispondrá de llaves de corte en cada cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato.

Se instalará toma de agua, fría y caliente, para lavadora y lavavajillas.

13. CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS).

La instalación para la producción tanto de agua caliente sanitaria (A.C.S.) y climatización se realizará mediante un equipo de Aerotermia de alta eficiencia energética.

Este sistema está formado por una unidad exterior, ubicada en el armario de instalaciones de la terraza, que extrae la energía del aire ambiental y lo transfiere tanto a la unidad interior de acumulación de agua caliente, ubicada en un armario de instalaciones de cada vivienda, como a la unidad interior de climatización ubicada sobre el falso techo del baño secundario.

14. VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN.

La ventilación se realizará mediante un sistema dinámico de extracción de aire en las zonas con mayor producción de olores (sótano, baños y cocina). El caudal extraído se conducirá hasta la cubierta, desde donde se expulsará mediante un conducto ubicado a favor del sentido del viento dominante.

Este sistema garantiza la renovación del aire de toda la vivienda y evita la aparición de humedades por condensación sin necesidad de abrir las ventanas, además proporciona unas perfectas condiciones de higiene y salubridad en la calidad del aire interior, contribuyendo a un mayor ahorro energético y confort acústico.

15. ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN.

El cuadro eléctrico de protección de la vivienda se ubicará en el interior del armario de cortesía junto a la entrada de la vivienda.

La instalación eléctrica, en número y en distribución de puntos de luz y tomas de corriente serán superiores a los estándares mínimos exigidos en el REBT, para mayor comodidad de uso y aprovechamiento.

Los mecanismos eléctricos serán de primera calidad en color blanco.

En el interior de las viviendas se incluye la iluminación LED en baños y zona de cocina, dejando la preinstalación en el resto de las estancias interiores de la vivienda.

En terrazas se instalarán apliques de pared LED y una toma de corriente estanca.

En las zonas comunes, la urbanización exterior, los garajes y los trasteros, se instalarán luminarias LED de bajo consumo accionadas mediante sensores de presencia, para garantizar un mínimo consumo.

La iluminación de emergencia, igualmente, se realizará con luminarias LED de bajo consumo.

16. TELECOMUNICACIONES.

Las características de esta Instalación cumplirá con las determinaciones del Reglamento regulador de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

La vivienda contará con canalización de teléfono, red local y TV, con tomas en las estancias principales de la vivienda.

Los accesos a la urbanización y portales contarán con un sistema de apertura mediante video portero electrónico con monitor en color.

17. OTRAS INSTALACIONES.

En los garajes se instalarán los sistemas de ventilación forzada, detección y control de monóxido de carbono, así como el sistema de protección contra incendios e iluminación de emergencia cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente.

Las plazas de aparcamiento contarán con la preinstalación para recarga de vehículos eléctricos, según normativa vigente.

En la promoción, se instalará una antena colectiva comunitaria para la recepción de señal terrestre y satélite

Las puertas automáticas de acceso de vehículos a los garajes, situadas en el vallado exterior y en los sótanos, se accionarán mediante mando a distancia.

18. SANITARIOS, GRIFERIA Y MOBILIARIO.

Los aparatos sanitarios, las griferías, encimeras y mobiliario serán de primeras marcas.

Los inodoros serán de porcelana vitrificada blanca, de doble descarga y bajo consumo de agua.

Las encimeras serán de resina o similar, con dos senos integrados en el baño principal y un único seno en el baño secundario.

Los muebles de los baños contarán con cajón, irán terminados en tono lacado y se colocarán suspendidos, dejando un espacio de almacenaje bajo las encimeras.

La grifería será cromada. En los lavabos se instalará grifería monomando, y en las duchas será monomando con barra y rociador.

Los platos de ducha serán planos de resina de 70cm de ancho, sin mamparas.

19. JARDINES DE USO PRIVADOS Y TERRAZAS PARTICULARES.

La zona de los jardines de uso privativo de los bajos, se entregará en tierra vegetal sin ajardinar y con una toma de agua para riego, preparados para ser ajardinados por cuenta de los propietarios una vez entregadas las viviendas.

Las terrazas particulares estarán dotadas con una toma de riego y un sistema de drenaje, para que puedan ser ajardinadas, mediante jardineras, por cuenta de los propietarios una vez entregadas las viviendas.

El vallado de separación entre jardines privativos posteriores será mediante seto vegetal.

20. COCINAS.

Las cocinas irán equipadas con dos columnas de 60cm, una para instalar el frigorífico, y otra para instalar el horno y microondas, y cuatro módulos de 60 con muebles bajos y altos de gran capacidad según diseño de proyecto, con puertas e interiores acabados en material estratificado decorativo.

La encimera y el copete de la cocina serán de mineral de cuarzo.

Se incluye la vitrocerámica, el horno y la campana, así como el fregadero y grifo.

El resto de muebles, la isla/península y los electrodomésticos que pueden aparecer en las infografías no están incluidos.

21. ZONAS COMUNES.

El ajardinamiento de las zonas comunes responde a un diseño paisajista en el que se han combinado distintas especies de setos, plantas aromáticas, frutales y árboles autóctonos de esta zona del Mediterráneo para garantizar, junto con el sistema de riego automático, un mínimo consumo hídrico.

La piscina será de cloración salina y se ubicará en la parte sur-oeste de la promoción para garantizar el mayor número de horas de sol y unas vistas predominantes de los alrededores.

El recinto cerrado de la piscina cuenta con zona para hamacas, y acceso a vestuarios.