

MEMORIA DE CALIDADES

En el siguiente documento se explica brevemente con que calidades están proyectadas estas viviendas de alto standing ubicadas en uno de las zonas urbanas con mayor proyección de Montecarmelo.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La tipología de la cimentación se definirá en función de los resultados obtenidos del estudio geotécnico definitivo de la parcela. Esta se realizará en hormigón armado.

Estructura de forjados de hormigón armado sobre pilares de hormigón y perfiles de acero laminado.

TABIQUERIA Y DISTRIBUCION

Sótano, cuartos de instalaciones, etc. Fábrica de medio pie de ladrillo macizo para revestir, recibido con mortero de cemento.

Separación entre viviendas. Pared separadora Silensis formada por una fábrica de 1/2 pie ladrillo perforado de dimensiones aproximadas 24x11,5x7 cm. y doble trasdosado de fábrica de ladrillo hueco de pequeño formato de 7 cm con bandas perimetrales de EEPS en la fábrica de ladrillo hueco de pequeño formato, y doble cámara rellena de lana mineral, de 4 cm. de espesor.

Distribución interior de viviendas. Tabique con sistema constructivo Silensis, de ladrillo cerámico, recibido con mortero de cemento y listo para revestir. Con bandas elásticas de EEPS (Poliuretano Expandido Elastificado).

Trasdosado de fachadas, chapados de pilares y conductos de instalaciones. Tabique de ladrillo cerámico hueco sencillo recibido con mortero de cemento.

CUBIERTAS

Cubiertas planas transitables y no transitables, con acabados superficiales de solado porcelánico rectificado y grava.

FACHADAS DE EDIFICACIÓN

Para el revestimiento de fachadas y elementos exteriores del edificio se han diseñado fachadas en formato de piedra caliza natural, acabados superficiales de mortero monocapa.

REVESTIMIENTOS DE PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES.

Gres porcelánico en masa, rectificado de tamaño 45x90 cm en cuartos de baño y cocina, colocados con cemento cola.

PAVIMENTOS

En interior de viviendas, en planta primera, salvo cuartos húmedos, tarima laminada de madera de roble con 2,5 mm de capa útil, medidas de 2200x180 mm aproximado, pegado al paramento y apto para suelo radiante.

En interior de viviendas, en planta baja, planta sótano y cubierta, incluyendo cuartos húmedos de todas las plantas y terrazas de cubierta y privada de jardín, gres porcelánico en masa, rectificado de tamaño 45x90 cm, colocados con cemento cola.

Peldaños de escaleras en interior de viviendas. Los peldaños de las escaleras de las viviendas serán de gres porcelánico en masa rectificado. Irán colocados con cemento cola. A igualar con solado de la vivienda.

Terrazas exteriores de acceso y porche de entrada. Solado de granito gris quintana granallado en baldosa 120x60, recibidas con mortero de cemento.

Garajes. Pavimento exterior de ambito de garaje y pasillo de entrada en adoquin de granito.

REVESTIMIENTOS DE TECHOS

Falso techo de escayola lisa recibido con esparto y pasta de escayola. En aquellas ventanas que sea necesario se dejará cortinero.

Guarnecido maestreado con yeso negro y enlucido con yeso blanco en paramentos horizontales de 15 mm de espesor.

PINTURAS

Viviendas. Pintura plástica lisa satinada en paramentos verticales y horizontales. Color general blanco roto y colores tierra en cabeceros de habitaciones.

Cerrajería. Pintura al esmalte o lacada sobre elementos de cerrajería.

CARPINTERÍA EXTERIOR DE ALUMINIO.

Carpintería de aluminio anodizado de la casa Cortizo o similar, configurada mediante perfilera con rotura de puente térmico de 2 cámaras, tanto en marco como en hoja, con hojas batientes de eje vertical, horizontal o correderas según el hueco.

Recercado de los huecos de ventana, incluyendo dintel, jambas y alfeizar en el mismo aluminio anodizado que en las ventanas.

Persianas de lamas de aluminio a igualar con carpinterías de vivienda y motorización de persianas en toda la vivienda (excepto cocina y baños).

VIDRIERÍA Y CARPINTERÍA DE VIDRIO.

Vidrios carpinterías de viviendas. Acristalamiento doble con vidrios laminados bajo emisivos y cámara de 12 mm en todos los casos. Composición de los mismos en función de las carpinterías correspondientes según planos y garantizando siempre la seguridad conforme a CTE.

CARPINTERIA DE MADERA

Puertas de entrada a vivienda. Hoja de puerta blindada con chapa de acero en el interior, formados por DM, chapados en interior y exterior con el mismo aluminio anodizado que la carpintería exterior de las ventanas.

Puertas de paso y correderas en vivienda. Hoja de puerta lisas, con entrecalles en jambas y hasta el techo, formados por DM lacados tonalidad a elegir en obra.

Armarios empotrados. Interior formado por costados, techo, suelo y balda en tablero de melamina y barra de colgar cromada. Hojas y jambas de armarios lacadas como las puertas de paso.

Rodapiés. Rodapiés de DM lacados, a igualar dibujos de jambas de las puertas, con entrecalle y de 12 cm de altura.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS.

Bañera. Bañera acrílica blanca en baño 3.

Inodoro y bidé. En baños de planta baja y primera, según planos porcelana vitrificada en color blanco, de tanque bajo modelo Hall de Roca.

Ducha. Plato de ducha de resina mineral con fondo antideslizante, en baño principal y baño 2. Con grifería monomando, ducha con mando, barra y flexo y demás accesorios. En baño principal se incorporará mapara de cristal.

Lavabos.

Lavabo principal: Encimera de Compac o similar con faldon de 5 cm, lavabos modelo Bol de 42 cm de diámetro de Roca y grifería modelo Loft de la casa Tres o similar.

Lavabos: Resto de baños encimera de densificado blanco con seno ovalado. Grifería monomando y accesorios diversos.

FONTANERÍA

Tuberías de distribución de polietileno reticulado de alta densidad, con aislamiento anticondensación en todo su recorrido.

Las tuberías que discurran por falsos techos o por patinillos irán convenientemente aisladas para evitar condensaciones, en el caso de conducciones de agua fría, o pérdidas de calor, si se trata de conducciones de agua caliente.

Las tuberías estarán correctamente grapadas en todo su recorrido mediante soportes y/o abrazaderas metálicas. En los puntos en los que tengan que atravesar forjados, muros, tabiques, etc. se colocarán los correspondientes pasatubos.

SANEAMIENTO

Las conducciones serán de PVC presurizable con registros en los entronques y en los cambios de dirección de los colectores. Los vertidos de aparatos sanitarios, salvo inodoros, así como del fregadero y los electrodomésticos, se realizarán a través de sifón individual y bote sifónico registrable.

La recogida horizontal de la red vertical se realizará en el techo de la planta Sótano. En cada encuentro de una bajante con su correspondiente colector colgado se colocará un registro.

CALEFACCIÓN

Producción. La calefacción será individual mediante una caldera de condensación. El combustible utilizado será el gas natural.

Emisión. Suelo radiante con tuberías de polietileno reticulado con barrera de oxígeno tipo Pex, yendo en todo su recorrido empotradas en suelo, con sistema de distribución en cada habitáculo por colectores.

Paneles solares. La instalación de captación de energía solar para producción de agua caliente sanitaria estará compuesta por captadores solares en las cubiertas de cada vivienda.

AIRE ACONDICIONADO

Equipos de aire acondicionado. Las unidades interiores estarán localizadas en el falso techo de uno de los baños de planta y planta primera y los condensadores exteriores se ubicarán en la cubierta del edificio o en los tendederos.

La distribución será mediante conductos ubicados en los falsos techos de la vivienda, con rejillas de difusión de aire.

TELECOMUNICACIONES

La captación, procesado, y distribución de las señales de TDT, TV-SAT (banda FI), FM y DAB será mediante antenas comunitarias, con mezcla y amplificador FI en cabecera comunitaria y con tomas finales en salones, cocina, dormitorios, terrazas y oficina del conserje.

Se realizará una preinstalación mediante canalizaciones con guías para servicios de banda ancha y TLCA con registros de toma finales en salones, cocinas, dormitorios y oficina del conserje.

Bajo el cuadro eléctrico de cada vivienda se ubicará la caja de ICT, en la que van alojados los PAU de cada servicio.

Se instalará un videoportero digital para cada vivienda, conserjería y accesos exteriores. En el interior de las viviendas se colocarán terminales de videoportero.

ELECTRICIDAD

Toda la instalación será ejecutada con materiales de alta calidad. Se prevé un grado de electrificación "Elevado" (IGA=40 A, P=9'2 kW) para todos los cuadros de vivienda, para tener capacidad de utilizar equipos de climatización automatización, calefacción eléctrica, gestión técnica de la energía, etc, además de los consumos básicos.

Los mecanismos y bases de enchufes serán de gama alta con acabado y color aprobados por la Dirección Facultativa.

COCINA

Electrodomesticos incluidos (Fregadero, Horno, Placa, Lavadora, Lavavajillas y Microondas). Muebles altos y bajos a determinar en numero y calidades previo a contrato. El mobiliario que ilustra la infografía, no representa el amueblamiento final, es una mera recreación.

DOMOTICA OPCIONAL COMO MEJORA (no incluida en precio).

Domotica: Control de persianas y luces.

PISCINA:

Piscina. Piscina individual de 6 mx 2,30m, de vaso de hormigón armado revestido con gresite y playas de porcelánico rectificado. Depuración a base de cloración salina.