MEMORIA DE CALIDADES CONSTRUCTIVAS

RESIDENCIAL DE 151 VIVIENDAS, ZONAS COMUNES CON PISCINA, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS.

El conjunto consta de dos edificios.

Edificio 1: con planta sótano, enlaque se ubican garajes y trasteros; planta baja y planta primera, destinadas a viviendasde2 y 3 dormitorios.

Edificio 2: con planta sótano, enlaque se ubican garajes y trasteros; planta baja, planta primera, planta segunda, plantaático, destinadas a viviendas de 2 y 3 dormitorios.

ESTRUCTURA

- Cimentación por losa de hormigón armado, a definir en función del resultado del estudio geotécnico.
- Muro de hormigón armado en pared perimetral de sótano.
- Pilares y forjados reticulares de hormigón armado en todas las plantas.
- Todo el cálculo estructural se ajustará a la normativa vigente.

FACHADAS

- Cerramiento exterior de 1/2 pie de ladrillo cerámico, enfoscado y pintado.
- Cámara con aislamiento térmico y acústico y trasdosado con placas de yeso laminado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado. Carpintería exterior de PVC marca KOMMERLING o similar , de colores a definir tanto exterior como interiormente, con apertura de hojas abatibles, correderas y/o pivotantes, según tipo de ventana o puerta. Persiana en carpinterías de salón y dormitorios. Motorizada en salón.
- Acristalamiento termo aislante con doble vidrio y cámara interior.
- Antepecho de terrazas con prefabricado de hormigón y combinado con vidrio de seguridad según diseño arquitectónico.

CUBIERTA PLANA

- Cubierta no transitable en zonas comunitarias de instalaciones, invertida con formación de pendiente de hormigón celular, impermeabilización, aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de alta densidad.
- Se instalarán las bancadas necesarias para el apoyo de los elementos de instalaciones.
- En terrazas transitables de viviendas, cubierta invertida con formación de pendiente de hormigón celular, impermeabilización, aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de alta densidad y pavimento de gres rústico o porcelánico.

TABIQUERIA Y TECHOS

- Separación entre viviendas y con zonas comunes con 1/2 pie de ladrillo fonoresistente embarrado de cemento a ambos lados con aislamiento térmico-acústico de lana mineral y placa de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado.
- Separaciones entre diferentes estancias de vivienda con placas de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado.
- Falso techo en placas de yeso laminado, sobre perfiles metálicos de acero galvanizado, registrables en uno de los baños para el montaje y mantenimiento de la unidad interior de aire acondicionado.

SOLADOS

- Solados en salón-comedor, cocina, dormitorios, vestíbulo y pasillos de pavimento laminado marca PARADOR o similar en formato de 220 x 24, con parte proporcional de rodapié,
- Baño principal y secundario con solados de gres marca KERABEN o similar, en formato 60 x60 cm.

ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS EN PAREDES INTERIORES

- Baños y aseos con combinación de acabados. Chapado de gres marca KERABEN o similar en la zona de bañera, ducha y lavabo, y pintura plástica en el resto.
- Cocina con combinación de acabados. Aplacado de gres marca KERABEN o similar sobre encimera, en zona fregadero y pintura plástica en el resto.
- Pintura lisa plástica en paredes y techos. Pintura plástica en techos de baños y cocinas.

CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de entrada a viviendas de seguridad con cerradura de 3 puntos y bisagras antipalanca marca DIERRE o similar . Acabado con panel chapado al exterior y al interior.
- Puertas de paso con hojas de 3,5 cm de espesor, acabado lacado en color blanco. Herrajes cromados. Estarán acristaladas en salones y cocinas.
- Frente de armarios en el mismo acabado y color de las puertas de paso; forrado interior, balda superior y barra de colgar.

COCINAS

- Cocinas equipadas con muebles altos y bajos y encimeras de material de 1ª calidad. Incluido placa de inducción, campana ,extractora, fregadero y grifo de fregadero.

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

- Aparatos sanitarios en color blanco de marca Roca o similar.
- Lavabos en color blanco, con mueble en el baño principal y en el secundario.
- Platos de ducha y bañeras en color blanco.
- Griferías monomando cromadas marca GROHE o similar , termostática en baño principal.
- Mamparas en ducha de baño principal.
- Espejos en baños principal y secundario.
- Instalación de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado. Instalación
- de desagües y bajantes en P.V.C.
- Toma de agua y desagüe para lavadora.
- Toma de agua y desagüe para lavavajillas.
- Viviendas con terrazas descubiertas y de planta baja, grifo en la terraza.
- Contador individual de agua por vivienda.

CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Instalación interior de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado. Se dispondrá llave de corte general de vivienda y tuberías de corte en cocina y baños.
- Producción de agua caliente sanitaria mediante Aerotermo, con depósito individual de acumulación de volumen adecuado al número de usuarios según CTE.

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.
- Instalación de aire acondicionado Inverter de bajo consumo con bomba de calor y conductos en fibra de vidrio incluyendo maquinaria interior situada en baño secundario (siempre que sea posible) y unidad exterior situada en planta de cubierta, marca Daikin o similar.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Vivienda de grado de electrificación elevado según reglamento eléctrico de baja tensión.
- Circuitos eléctricos independientes para alumbrado, tomas de fuerza, aire acondicionado y electrodomésticos, según reglamento electrotécnico de baja tensión.
- Mecanismos en color claro de marca SCHNEIDER o similar.

- Sistema de apertura mediante video-portero, en el interior de las viviendas.
- Pre-instalación de carga para coche eléctrico en todas las plazas de aparcamiento.
- Tomas de televisión, FM, teléfono y toma de datos (banda ancha) según reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

- Instalación de placas fotovoltaicas en cubierta, para abastecer a las zonas comunes de comunidad, así como al garaje.

AHORROENERGIA

- Reducción de las emisiones c02 desde el proyecto, que cuenta con una eficiente calificación energética gracias a la producción de ACS, mediante energía aerotérmica que aprovecha el calor ambiente como fuente de energía renovable y un buen aislamiento térmico de la envolvente del edificio.
- Ahorro de energía gracias a la instalación de ventanas con una baja transmitancia térmica, doble acristalamiento con cámara de aire y rotura de puente térmico.
- Sistema de ventilación mecánica en vivienda, con extracción en zonas húmedas, lo que garantiza una reducción de consumo.
- Iluminación led en zonas comunes.
- Sistema de generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables, según CTE, con instalación de placas fotovoltaicas en cubierta , para abastecer a las zonas comunes de la comunidad, así como al garaje.

ELEMENTOS COMUNES

- PISCINA COMUNITARIA dotada deduchas, aseos accesibles separados por sexos, salvavidas y demás elementosde protección que marca el reglamento de piscinas comunitarias.

- ZONAS AJARDINADAS decorada con arbolado, plantación de arbustivas, papeleras y bancos según criterio de la dirección facultativa.

- DOTACIÓN DE LUMINARIAS EXTERIORES para alumbrado de circulación según reglamento eléctrico de baja tensión. serán de bajo consumo y contarán con programador horario.

- DECORACIÓN DE PORTALES con espejo y combinación de pintura lisa lavable, madera o elementos pétreos que aporten elegancia y confort.

- PUNTOS EXTERIORES DE AGUA para riego y limpieza de las zonas comunes.

- ASCENSORES DE COMUNICACIÓN desde aparcamiento hasta planta tercera, de dimensiones adecuadas para personas con movilidad reducida y bajo consumo eléctrico. capacidad para 8 personas y 600 kg de carga.

- GARAJE CON PLAZAS DE APARCAMIENTOS Y TRASTEROS con acceso directo desde ascensores y escaleras. Desde el exterior se accede mediante puertas automatizadas.
- ZONA DE COWORKING.
- SALÓN SOCIAL.
- GIMNASIO
- SAUNA
- PRE-INSTALACIÓN DE CCTV

NOTA INFORMATIVA:

- Los materiales expresados en esta memoria de calidades son susceptibles de cambio por la dirección facultativa de la obra, siempre y cuando la calidad de los mismos y a juicio de esta, no se vean minorados.
- La información contenida en este folleto no tiene carácter contractual, pudiendo ser modificada por la sociedad promotora, que se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que esto implique menoscabo en el final global de calidades o de la información comercial relativa al decreto 218/2015, que se encuentra a disposición del consumidor en nuestras oficinas de ventas.
- Todas las soluciones constructivas empleadas cumplirán con las condiciones de la normativa de aplicación, código técnico de la edificación y las especificaciones técnicas del proyecto de edificación.

PAQUETES DE MEJORA

1. RADIADOR TOALLERO EN BAÑOS
2. COCINAS
3. ILUMINACION
4. AIRZONE
5. ELECTRODOMESTICOS
6. RETROILUMINAR ESPEJOS CON FUNCION ANTIBAHO EN BAÑOS
7. CAJONES EN ARMARIOS