

RESIDENCIAL VILLAS DE POZUELO

MEMORIA DE CALIDADES

1.- CIMENTACION

Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos, mediante zapatas de hormigón armado y muro de contención de hormigón armado.

2.- ESTRUCTURA

El sistema estructural portante se compone de pórticos de hormigón armado constituidos por muros de carga de ladrillo cerámico macizo, y por vigas de hormigón armado. Estructura horizontal mediante forjados unidireccionales.

3.- FACHADA

Capa exterior principal de fábrica de ladrillo cerámico cara vista aparejados con mortero hidrofugante armado, combinado con paños de hoja exterior de ladrillo cerámico macizo tosco, preparado para revestimiento de panel de aluminio lacado, en zonas según proyecto. Enfoscado interior de la capa principal, con mortero de cemento hidrófugo. Cámara de aire. Aislamiento térmico a base de paneles de lana mineral. Trasdoso autoportante con estructura metálica galvanizada, alma rellena de lana mineral, acabado con placa de yeso laminado.

4.- CUBIERTA

Cubierta plana transitable: Forjado plano unidireccional con semiviguetas armadas. Lámina asfáltica con armadura de fibra de vidrio y segunda lámina asfáltica con armadura de fieltro de poliéster. Aislamiento sobre zonas habitables mediante lámina de aislamiento térmico reflectivo multicapa. Solado con baldosa de gres para exteriores antideslizante y anti-hielo.

Cubierta inclinada: Cubrición con teja plana cerámica o de hormigón en color gris pizarra.

5.- TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

Medianería entre viviendas: La separación entre viviendas se realizará con sistema mixto de fábrica de ladrillo macizo perforado, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería de placas de yeso laminado y aislamiento interior, terminados con una mano de imprimación y doble mano de pintura plástica lisa mate lavable pigmentada.

Tabiquería Interior. – Todas las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con sistema de tabiquería de placas de yeso laminado, con alma rellena de aislamiento mineral y terminados con una capa de imprimación y doble mano de pintura plástica lisa mate lavable.

Buhardilla: Separación con zonas no habitables, muro de fábrica de ladrillo macizo perforado fonorresistente, trasdosado interior con placas de yeso laminado y aislamiento interior, terminados con una mano de imprimación y doble mano de pintura plástica lisa mate lavable.

6.- REVESTIMIENTOS DE PAREDES

Cocina: Plaqueta cerámica esmaltada de gran formato.

Baños Ppal.: Alicatado con porcelánico rectificado.

Baños secundarios y aseo: Alicatado con porcelánico rectificado.

Resto de estancias: Divisiones de tabique interior terminados con pintura plástica lisa, en tonalidad a elegir por el comprador.

7.- REVESTIMIENTOS DE SUELOS Y TECHOS

Cocina: Solado con plaqueta de gres porcelánico de gran formato. Techos de placa de yeso terminados con pintura plástica lisa.

Baño Ppal.: Solado con plaqueta de gres porcelánico de primera calidad de gran formato.

Baños secundarios y Aseo: Solado con plaqueta de gres porcelánico. Falso techo desmontable de lamas metálicas.

Pavimentos exteriores: Solados en baldosa de gres antideslizante y anti-hielo, con rodapié del mismo material con remate superior en escocia con mortero hidrófugo de alta adherencia.

Resto de estancias (Distribuidores, salón y dormitorios). El suelo será de tarima flotante estratificada de madera laminada de roble o haya a elegir con barniz multicapa, sobre capa de auto nivelación, rematada con rodapié a juego.

Guarnecido y enlucido de yeso acabado con pintura plástica lisa. Falso techo de placa de yeso en distribuidores y pasillos si resulta necesario por paso de instalaciones.

8.- CARPINTERIAS

Carpintería exterior: En aluminio lacado color grafito, con rotura de puente térmico y aireadores integrados, capialzado sistema monobloque, montada sobre premarco de chapa galvanizada ó aluminio, de hojas abatibles y oscilo batientes menos en salón que serán correderas y doble acristalamiento 4+4/16/5. Persianas de seguridad y motorizadas en planta baja - salón y cocina - en color a juego con la carpintería. Dormitorios con persianas de aluminio en color a juego con la carpintería. Marca Cortizo o Exlabesa.

Cerrajería. - Antepechos de terrazas según proyecto, en perfilera metálica protegida y pintada.

Puerta de garaje de chapa metálica automatizada con mando a distancia.

Carpintería interior

Puerta de acceso

De hoja blindada con doble chapa de acero, pernios antipalanca y cerradura de seguridad multipunto, mirilla óptica de gran angular. Caras lisas, acabadas en color blanco. Tapajuntas a juego.

Puertas de paso

Caras lisas, terminadas en hoja de DM lacado en blanco, con acanaladuras, pernios de latón y manetas lisas satinadas en acero inox. Vidriera en la media puerta del salón.

Armarios

Empotrados modulares con puertas abatibles, de hoja enteriza y caras lisas, terminadas en lacado blanco. Cuerpo interior acabado en melamina a juego, con balda para formación de maletero y barra de colgar. Montaje sobreelevado permitiendo la continuidad del rodapié. Tapajuntas a juego.

9.- FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Fontanería

Instalación de agua fría y caliente en tubería PEX, contadores individuales y llaves de corte en cada cuarto al que suministran.

Aparatos sanitarios y grifería.

Baño Ppal.: Encimera con doble lavabo empotrado. Plato de ducha de color blanco y aparatos sanitarios de diseño actual y alta calidad, con tapa con freno.

Griferías de lavabos marca Roca o similar y grifería en ducha, marca Roca o similar.

Baños secundarios y Aseo: Encimera con lavabo encastrado. Bañera de chapa esmaltada y aparatos sanitarios de diseño actual y primera calidad, con tapa con freno.

Grifería de lavabo marca Roca o similar.

10.- CALEFACCIÓN, A. C. S. y CLIMATIZACIÓN.

Caldera: Calefacción y agua caliente sanitaria proporcionada por caldera de condensación mixta, alimentada por gas natural. Termostato ambiente en salón.

Radiadores de aluminio con válvula termostática en estancias y dormitorios. Radiadores toalleros en baño principal y secundarios.

Instalación de paneles solares térmicos, integrados en la cubierta, para fomentar el ahorro energético y como complemento de la instalación de agua caliente sanitaria.

Preinstalación de aire acondicionado, mediante conductos en falso techo y rejillas de aluminio para impulsión en salón comedor y dormitorios.

Chimenea en salón.

11.- ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

Electricidad

Dimensionado de la red según REBT para un grado de electrificación elevada (9,2 KW). Acometida individual con Caja General de Protección y Medida ubicada en la valla exterior de la parcela.

Iluminación zonas comunes con plafones. Garajes con luminarias fluorescentes y emergencias correspondientes según reglamento.

Comunicaciones

Antena colectiva de TV-FM, tomas de televisión y canalizaciones para teléfono, según Reglamento de Telecomunicaciones. Tomas de TV y tomas de telecomunicación en dormitorios, salón y bohardilla.

Video-Portero electrónico en acceso vivienda y receptor en cocina o hall de vivienda y pasillo de planta primera.

12.- AMUEBLAMIENTO DE COCINA

• Mobiliario

Amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad, terminados en melamina de alto brillo. Encimera tipo silestone.

• Electrodomésticos

Vitrocerámica, horno eléctrico, microondas y campana decorativa, fregadero de un seno con escurridor y grifería monomando cromada, marca Roca o similar.

Tomas de corriente eléctrica, agua y desagüe para lavadora y lavavajillas.

13.- VALLA CERRAMIENTO Y SEPARACIÓN ENTRE PARCELAS.

Parte inferior ciega, altura media 1 m., formada por fábrica de ladrillo cara vista color blanco, armado con armadura de acero. Parte superior mediante chapa de acero galvanizado perforada y colocada sobre bastidores de acero laminado y postes para empotrar, acabado lacado al horno color gris.

Buzón individual situado en la valla de cerramiento de la parcela.

14.- ZONAS COMUNES

Garaje común: Rampa de acceso y calle de circulación acabado en hormigón impreso, coloreado y moldeado y sellado con masilla elástica. Paramentos verticales enfoscados de mortero de cemento, acabados en pintura plástica lisa.

Zonas ajardinadas, mediante plantación de plantas, arbustos y arbolado.

Iluminación exterior regulado por programador.

Piscina comunitaria.

NOTAS INFORMATIVAS

- La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, 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.