

MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Cimentación y Estructura de hormigón armado según las especificaciones del proyecto y de acuerdo con la normativa de aplicación. Una Organización de Control Técnico independiente supervisará y garantizará la correcta ejecución de la estructura que contará con cobertura de seguro decenal.



FACHADAS

La fachada se compone de fábrica de ladrillo acabada a su exterior por un sistema de aislamiento térmico (SATE) con acabado acrílico en dos tonos, y por su interior se trasdosa con aislamiento de lana de roca mineral y placa de yeso laminado pintado. Esta solución proporciona aislamiento térmico y acústico al conjunto.

Las medianerías se componen de fabrica de ladrillo enfoscada por el exterior con aislamiento y con lana de roca por el interior.

La fachada principal a vía pública se completa combinando el SATE con prefabricado de hormigón conforme al proyecto, aportando este elemento una gran personalidad al conjunto arquitectónico.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Hojas batientes y correderas según proyecto compuestas por perfil de aluminio lacado, con rotura de puente térmico que reduce las pérdidas energéticas y ayuda a mejorar el aislamiento térmico. Doble acristalamiento de vidrio bajo emisivo y cámara de aire rellena de gas argón que asegura el nivel de confort interior.

La carpintería exterior cuenta con persianas enrollables manuales de lamas de aluminio con aislamiento, a tono con la carpintería y en todas las estancias de la vivienda.



TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS

Tabiquería divisoria entre viviendas: fábrica de ladrillo acústico, y trasdosada por ambas caras con aislamiento térmico de lana mineral y placa de yeso laminado.

Tabiquería divisoria entre viviendas y zonas comunes: fábrica de ladrillo acústico con guarnecido y enlucido de yeso por la cara que da hacia la zona común, y con aislamiento térmico de lana mineral y placa de yeso laminado por el interior de la vivienda.

Tabiquería divisoria dentro de la vivienda: Tabique de yeso laminado autoportante formado por montantes y canales de perfiles de chapa de acero galvanizado, con aislamiento térmico intermedio de lana mineral. En cuartos de baño la placa de yeso es antihumedad.

Falsos Techos en toda la vivienda de placa de yeso laminado que además de aportar un acabado uniforme, permite la instalación de luminarias empotradas, reduce la transmisión de calor y mejora las condiciones acústicas de la vivienda. Esta placa de yeso será antihumedad en baños.



REVESTIMIENTO DE PAREDES Y FALSOS TECHOS

Para el baño principal y secundario se ha seleccionado un acabado de revestimiento cerámico.

En las cocinas el espacio entre el frente del armario superior e inferior va revestido de entrepaño o copete del mismo material que la encimera según proyecto.

Pintura plástica lisa en colores claros en distribuidores, salón comedor y dormitorios. El mismo acabado será aplicado a los Falsos Techos.



PAVIMENTOS INTERIORES

En Viviendas:

Los solados de las viviendas, incluidos los baños y cocina, se componen de un pavimento de núcleo rígido SPC (70% polvo de piedra caliza/30% polímeros) con acabado en imitación de madera. Dimensiones de 1.80 m x 0.23 m. Apto para suelo radiante-refrescante, resistente al agua, golpes y rayaduras. Dispone además de un reverso acústico de 1,5 mm que complementa al aislamiento acústico de la vivienda. El conjunto se remata con rodapié de madera lacada con junta de goma.

En zonas Comunes:

En vestíbulos de acceso a viviendas, el solado y su rodapié son de gres porcelánico.

En los núcleos de escaleras, el pavimento será de terrazo y/o gres porcelánico a criterio de la Dirección Facultativa.

Pavimento de gres en cuartos de instalaciones, aseos comunitarios y trasteros.

Garaje solado de hormigón pulido con bandas de pintura en color delimitando las plazas según diseño y criterio de la Dirección Facultativa.



PAVIMENTOS EXTERIORES

En viviendas:

Terrazas y tendereros con solado de gres porcelánico.

En zonas Comunes:

Pavimento de Soportales en adoquín de hormigón según diseño a criterio de la Dirección Facultativa.

Zona de playa piscina solada de hormigón poroso.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada con herrajes de acero cromado y cerradura de seguridad. La puerta dispondrá de mirilla óptica gran angular y manillas o pomos de acero cromado. Además, contará con burlete acústico en el cerco que incrementa sus prestaciones en cuanto a la estanqueidad al aire y a la amortiguación acústica del cierre.

Puertas de paso interiores irán lacadas en blanco. Hoja de 35 mm de espesor con bastidor de DM, interior alveolar, y reforzada con tableros de DM. Los herrajes serán de acero cromado, con condena en baños y dormitorio principal. El cerco de la puerta incorpora una abertura de ventilación en cumplimiento de la normativa

Armarios modulares empotrados y lacados en color blanco, forrados por el interior y con barra de colgar y balda maletero. Las puertas serán abatibles según proyecto.



APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los baños disponen de lavabo blanco de porcelana integrado en un mueble. Inodoro de porcelana vitrificada en color blanco provistos de accionamiento de doble descarga. La grifería será de acabado cromado y accionamiento mediante monomando.

El baño principal dispone de plato de ducha extraplano no enrasado de color blanco y columna termostática. El baño secundario dispone de bañera acrílica de color blanco y con grifería monomando para bañera/ducha.

El equipamiento del baño se completa con la instalación de espejos.



COCINA

Dispondrá de muebles altos y bajos de gran capacidad según proyecto. Acabado exterior de melanina blanco mate, bisagras con regulación de altura y con freno incorporado. Baldas con soportes embutidos antivuelco. En muebles bajos tirador uñero para la apertura.

Equipamiento de cocina con placa de inducción, horno y campana extractora.

Encimera, entrepaño y/o copete según diseño de cocina, de cuarzo compacto o porcelánico.

Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.

INSTALACIONES



Agua Caliente y suelo radiante/refrescante. Sistema centralizado eficiente por Aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria y para el suelo radiante/refrescante a base de tubería de polietileno instalada en el suelo sobre un panel aislante. Termostato de control de temperatura ambiente en dormitorios y salón. Contadores individuales de consumo por vivienda.

Sistema de Ventilación. Las viviendas cuentan con un sistema de ventilación de aire viciado que se extrae mecánicamente desde las zonas húmedas. La admisión de aire renovado se produce a través de dispositivos de microventilación integrados en la carpintería metálica.



Electricidad. Instalación eléctrica conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con un grado de electrificación acorde con su vivienda y optimizando el consumo energético. Se instala un cuadro eléctrico situado a la entrada de la vivienda dividido en distintos circuitos independientes. Enchufes y mecanismos eléctricos de primera calidad. Toma de corriente independiente en terrazas.



Fontanería. Red de distribución interior de las viviendas de polietileno reticulado. Llaves de corte de agua general y de corte independiente en cocina y baños. Dotación de grifo en terrazas.



Comunicaciones. Tomas de teléfono, televisión y de datos (RJ45) en salón-comedor y dormitorios. Videoportero automático. Comunicación con conserjería.

Iluminación. Focos Led en baños, y apliques en terrazas.

Instalación comunitaria de paneles solares fotovoltaicos destinado a la producción de electricidad como apoyo del consumo de servicios comunes.



URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

Urbanización cerrada con control de acceso de personas. Cámaras de seguridad integradas en el cerramiento perimetral de la Urbanización.

Garita para conserje en acceso principal.

Amplias zonas comunes con zona ajardinada dotada de riego automático e iluminación nocturna.

Piscina comunitaria con iluminación LED.

Amplio local comunitario de uso polivalente con zona gourmet y ventanal a la zona ajardinada.

Aseos comunitarios.

Iluminación central tipo LED en zonas ajardinadas y soportales con control desde caseta de conserje.

En zonas comunes la iluminación se completa con la instalación de detectores de presencia.

Ascensor con acceso directo al garaje.



GARAJES

Puerta de acceso a garaje comunitario dotada de apertura automática mediante mando a distancia y con dispositivo de seguridad anti-aplastamiento mediante célula fotoeléctrica.

Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos para que en un futuro los usuarios que lo deseen puedan instalar su sistema de carga de vehículos.

Los trasteros se entregarán con un punto de luz, pintados y provistos de puerta de chapa galvanizada con cerradura.



CLASIFICACIÓN ENERGÉTICA

Diseño y Ejecución del Proyecto aplicando criterios de eficiencia energética y bajas emisiones de CO2. La alta calificación energética de proyecto obtenida se debe a la mejora de la envolvente térmica del edificio que trae como consecuencia un menor consumo energético y menores emisiones de CO2.