



MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

La cimentación se realizará mediante zapatas aisladas y muros perimetrales de hormigón armado, de acuerdo a las indicaciones del estudio geotécnico.

La estructura vertical del edificio se efectuará mediante pilares de hormigón armado y muros de hormigón armado en la zona de núcleo de ascensor.

Los forjados de las plantas de viviendas del edificio serán unidireccionales y, en el caso de bajo rasante y ático, forjados reticulares.

FACHADAS, TABIQUERÍA Y CUBIERTAS

Fachada acabada con ladrillo cara vista, pudiendo combinarse con otros elementos según el diseño del proyecto. En la cara interior, enfoscado hidrófugo, aislamiento térmico de lana de roca en la cámara de aire y trasdosado en el interior de las viviendas con paneles de yeso laminado fijado a estructura metálica.

La cubierta del edificio será plana no transitable y estará compuesta por varias capas impermeabilizantes y de aislamiento térmico, con acabado en grava.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio, con rotura de puente térmico y sistema monobloc, en color combinado con la fachada del edificio.

Ventanas oscilo-batientes, abatibles y/o fijas, según las estancias.

Vidrios dobles con cámara intermedia de aire y espesores según necesidades de CTE, para un mayor aislamiento térmico y acústico.

Persianas compactas enrollables de lamas de aluminio lacado, con aislamiento térmico y del mismo color de la carpintería.

En miradores de dormitorio se instalarán estores tipo foscurit.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a las viviendas con cerradura de seguridad y acorazada con acabado en el mismo color de las puertas interiores

Puertas interiores lacadas en color blanco. Las puertas del salón y la cocina serán acristaladas.

Rodapié lacado en blanco.

Los armarios contarán con hojas correderas, según estancias, iguales al resto de la carpintería interior. Los armarios empotrados estarán revestidos con cajones, barra para colgar y balda maletero.

Las puertas de los vestíbulos, cuartos de instalaciones y trasteros serán de chapa.

VIVIENDAS

Las distribuciones interiores se formarán mediante paneles de yeso laminado sobre estructura metálica y aislamiento térmico, según dependencia.

Divisiones entre viviendas con tabiques de ladrillo fono resistente trasdosado con paneles de yeso laminado sobre estructura metálica para un mejor aislamiento acústico y una mayor privacidad.

Paramentos verticales de salón, dormitorios, vestíbulos y pasillos acabados con pintura lisa en color claro.

Techo acabado con pintura lisa sobre guarnecido y enlucido de yeso, salvo en zonas por donde discurran instalaciones. En éstas se colocará falso techo de placas de escayola pintada al temple.

Tarima de madera color wengué en el vestíbulo, dormitorios, salones y pasillo.

Tendedero solado con baldosa de gres cerámico antideslizante y revestimiento vertical con baldosa de gres cerámico. Se instalarán lamas de chapa perforada del mismo color que el resto de la carpintería exterior.

Solado de terrazas con baldosa de gres antideslizante.

COCINA

Solado de gres cerámico.

Revestimiento vertical con baldosa de gres cerámico.

Equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad, de acabado en color blanco, con fregadero inoxidable bajo encimera y grifo extraíble, placa de inducción, campana extractora exenta, horno, microondas, lavavajillas y frigorífico.

Todos los electrodomésticos irán integrados a excepción del frigorífico (acabado en acero inoxidable) y el horno y el microondas (ambos de acabado en acero inoxidable) que irán en columna.

Instalación de lavadora en tendederos.

BAÑOS

Solado de gres cerámico.

Alicatado con baldosa de gres cerámico.

Los aparatos sanitarios serán de cerámica vitrificada color blanco.

En el baño principal se instalará un mueble con cajones y sobre encimera el lavabo y en baños secundarios lavabo volado.

Mamparas en ducha y/o bañera.

Espejo y radiador toallero en ambos baños.

Falso techo registrable en baño para acceso a máquina de aire acondicionado.

INSTALACIONES

El sistema de calefacción para el interior de las viviendas se realizará a través de caldera centralizada, con contador y termostato individual. Emisión de calor mediante radiadores de aluminio instalados en habitaciones, salón, distribuidor y cocina, en baños con radiador toallero.

Instalación solar térmica con paneles en cubierta para apoyo en la generación de agua caliente sanitaria, procurando un menor consumo energético general.

Aparato de aire acondicionado individual para generación de frío y bomba de calor, distribuido a través de conductos instalados en el falso techo para la climatización del salón y los dormitorios.

Se instalarán tomas de TV y teléfono en el salón, dormitorios y cocina.

El edificio contará con antena comunitaria y sistema de recepción digital.

Videoportero.

ZONAS COMUNES

En la planta sótano, las divisiones entre trasteros se realizarán con tabique cerámico revestido de yeso y pintura. Los trasteros se acabarán con pintura.

Garaje, con acabado en dos colores en paramentos verticales, con suelo de hormigón pulido y rampa de acceso de hormigón impreso.

Terminación en pintura plástica lisa en portales, vestíbulos de ascensor y acceso a viviendas.

Puerta exterior de acceso al portal de carpintería metálica y vidrio templado.

Falso techo de soportales de planta baja de yeso laminado.

Soportales y cuartos de instalaciones se solarán con gres antideslizante.

En techos de cuartos de instalaciones y trasteros acabado con pintura al temple sobre guarnecido y enlucido o falso techo de escayola, dependiendo de las instalaciones.

Escaleras exteriores revestidas con mortero decorativo blanco. Estarán compuestas por peldaños de piedra artificial y los descansillos se solarán con mesetas de gres.

Las barandillas de las escaleras, tanto de subida a las viviendas como de bajada al garaje y trasteros, serán de cerrajería según diseño específico.

URBANIZACIÓN*

Se dispondrá de un ascensor en cada portal.

Piscina exterior con zona ajardinada alrededor.

Pista de pádel.

Aseos comunitarios.

Juegos infantiles.

Sala de usos múltiples.

Punto de acceso y control.

Garaje comunitario en bajo rasante de grandes dimensiones y cómodo acceso. Acceso a éste desde el exterior mediante puerta metálica motorizada.

La valla perimetral que cierra la parcela se realizará con cerrajería según diseño específico para procurar una mayor privacidad y seguridad a la urbanización.

*Las zonas comunes se proyectarán por fases.

NOTA: El promotor se reserva el derecho de efectuar en las obras las modificaciones que oficialmente le fuesen impuestas por la autoridad competente, así como aquellas otras que vengan motivadas por exigencias técnicas o jurídicas puestas de manifiesto durante su ejecución y no fueran en detrimento de la calidad y prestaciones de las viviendas, todo ello sin cargo alguno para el comprador. Asimismo, el promotor podrá introducir en las obras mejoras sin que de tales cambios se derive un mayor precio para el comprador.