



Memoria de Calidades

CIMENTACIÓN

Mediante zapatas de hormigón armado y muros de contención de hormigón armado en sótano.

ESTRUCTURA

La estructura será mixta de hormigón armado y metálica, según especificaciones de proyecto, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación y cumpliendo con la normativa vigente (Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación). Se contratará con una empresa de seguros de primera línea una póliza de garantía decenal que cubrirá la estabilidad estructural del edificio y un Organismo de Control Técnico supervisará la estructura de la obra en todas sus fases.

Toda la estructura de hormigón se ajusta a lo especificado en el DB-SE del Código Técnico de la Edificación y la E.H.E. (Instrucción sobre estructuras de hormigón en la edificación).

CUBIERTA

Cubierta invertida no transitable, acabada con capa de grava sobre membrana impermeabilizante y aislamiento térmico.

FACHADA

La fachada se ha diseñado con revestimiento continuo mortero a la cal, sobre hoja portante de medio pie de ladrillo cerámico proyectado con mortero hidrófugo al interior con aislamiento térmico de lana mineral con barrera de vapor. Trasdosado interior compuesto de perfilera de aluminio con aislamiento intermedio acústico-térmico y doble placa de yeso laminado para favorecer el ahorro energético.

TABIQUERÍA INTERIOR

Entre viviendas, las divisiones se ejecutarán con ladrillo guarnecido con yeso y trasdosado a ambas caras con perfilera metálica, aislamiento térmico-acústico de fibras minerales de alta densidad y doble placa de yeso laminado.

En interiores de vivienda, la tabiquería se ejecuta con perfilera metálica con aislamiento intermedio y placas de yeso laminado. En los cuartos húmedos las placas serán resistentes al agua y antihumedad.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería es de PVC de muy baja transmisión térmica y acústica, en color gris, con doble acristalamiento con cámara de vacío intermedia tipo Climalit o Isolar. Los vidrios utilizados son bajo emisivos y con lámina de control solar para disfrutar de la luz y la temperatura adecuada a lo largo de todo el año. Las ventanas son abatibles y oscilobatientes, favoreciendo hermetismo y un mayor aislamiento, reduciendo notablemente el consumo energético. En el salón está previsto un amplio ventanal con apertura oscilo-paralela de salida al porche y persiana motorizada.

Las persianas son de aluminio lacado de color gris con inyección de poliuretano y cajón compacto sistema monoblock, para disminuir las pérdidas térmicas.

La puerta de acceso principal a la vivienda es acorazada con blindaje de hoja con chapa de acero y acabado interior en blanco a juego con el resto de la carpintería interior.

CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas de paso serán de madera lacadas en blanco. La puerta de acceso a la cocina será vidriera con cristales translúcidos. Todos los herrajes serán de metal cromado inoxidable con manillas de diseño moderno con cierre magnético y junta de goma.

Los armarios en los dormitorios serán empotrados y modulares con hojas correderas o abatibles, lacadas con el mismo acabado que el resto de la carpintería. Estarán revestidos interiormente en melamina-textil y dotados de balda separadora de altillo, balda zapatero y barra de colgar.

SALÓN-COMEDOR, DORMITORIOS Y DISTRIBUIDOR

Las paredes y techos se terminarán en pintura plástica lisa para aportar sensación de amplitud a la estancia. El salón tendrá además una falsa viga perimetral con una candileja continua de luz indirecta gracias a una tira de iluminación LED.

En pasillos o distribuidores, habrá falsos techos de yeso laminado y equipos de iluminación LED.

En el suelo de estas estancias se empleará tarima multicapa de madera natural con rodapié lacado en el mismo color que la carpintería interior.

COCINA

Las cocinas estarán equipadas con muebles altos y bajos o en columna, según el frente, combinados con encimera sintética de resina de cuarzo tipo Compac® o similar. Se completarán con placa de inducción con cristal negro, dotada de sistema touch-control, grupo filtrante extractor, columna con horno eléctrico multifunción y microondas, acabados en acero inoxidable, así como fregadero de un seno en acero inoxidable encastrado bajo encimera con grifería monomando.

Los paramentos verticales estarán revestidos con pintura al esmalte satinada. Sobre la encimera, entre el amueblamiento, se colocará un frente de vidrio resistente a golpes. El pavimento será de gres porcelánico de primera calidad. Los falsos techos se ejecutarán en yeso laminado resistente a la humedad y acabados en pintura plástica lisa. Llevarán luminarias empotrables con iluminación LED.

Los lavaderos dispondrán de tomas eléctricas, de agua y desagüe para posibilitar la instalación de lavadora y secadora. La cocina llevará una toma de agua que permita la instalación de un frigorífico tipo americano.

BAÑOS Y FONTANERÍA

Todos los baños de la vivienda contarán con lavabos de porcelana integrados sobre mueble bajo suspendido, espejo en todo su frente y plato de ducha acrílico antideslizante de bajo perfil de Jacob Delafon con grifería termostática. En el baño principal, el lavabo será de doble seno. El baño común, en vez de ducha, llevará bañera con grifería monomando.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de primera calidad de color blanco. Lavabo y bidé irán equipados con una moderna grifería monomando con economizadores de chorro.

Los revestimientos cerámicos serán de primera calidad con modelos de estética moderna y actual. Falsos techos de yeso laminado acabados en pintura plástica lisa dotados de equipos de iluminación LED. El techo de los baños donde esté previsto instalar la unidad interior de climatización será registrable.

Distribución con sistema multicapa y saneamiento con tubería plástica insonorizada. Llave de corte general de vivienda y por cuarto húmedo. Llave de corte de escuadra en todos los puntos de suministro salvo bañeras y duchas.

CALEFACCION-CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

La calefacción será por suelo radiante con producción individual. En este sistema de distribución de calor, los radiadores se sustituyen por un sistema de tubos que se colocan por debajo del suelo por los que circula el agua caliente, convirtiendo al suelo en emisor de calor. Este sistema es muy eficiente ya que la temperatura a la que se calienta el agua -entre 35°C y 45°C - coincide con la temperatura a la que opera la caldera, ahorrando así energía. Además, el suelo radiante distribuye homogéneamente el calor y aumenta el confort en las estancias.

Cada uno de los dormitorios y el salón contará con un termostato para regular la calefacción.

Todos los baños irán equipados con radiador toallero.

Las viviendas llevarán caldera de condensación individual de gas para el control de ACS y calefacción. Se utilizarán paneles solares para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria según normativa aplicable. La cocina y/o tendedero también tendrán tomas de agua caliente para permitir la instalación de lavadoras y lavavajillas bitérmicos.

Se dispondrá de preinstalación de aire acondicionado, para frío y calor. Se dejará instalada la distribución a través de conductos por falso techo y las rejillas de impulsión y de retorno en salón y dormitorios.

Por último, la vivienda lleva incluida dos tiros de chimenea independientes que permiten la futura instalación de un hogar de leña en el salón y de una estufa de pellets en sótano.

VENTILACIÓN

Para la renovación y depuración del aire en su vivienda se instalará un sistema de ventilación de doble flujo con intercambiador de calor entre el aire que se expulsa y el aire renovado para aprovechar la energía del aire saliente, con el consiguiente ahorro energético en la vivienda.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES

Todas las viviendas estarán dotadas de circuitos eléctricos independientes cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Los mecanismos eléctricos y embellecedores serán de alta gama y diseño moderno.

El sistema de televisión contará con los elementos necesarios para la captación, amplificación y distribución de radio analógica (FM), TV terrestre digital (TDT) e instalación completa de conexión por vía satélite.

Las viviendas dispondrán de tomas de televisión en salón, cocina, dormitorios y porche. Contará con acceso para servicios de banda ancha tales como TV por cable. Las viviendas dispondrán de las bases pre-instaladas para este tipo de servicios.

Instalación de telefonía fija básica por voz y ADSL con tomas de teléfono y datos en salón, cocina y todos los dormitorios.

PARCELA, JARDÍN Y APARCAMIENTO

La parcela estará totalmente acabada y ajardinada con árboles, plantas aromáticas o arbustivas y pradera de césped o grama con riego automático y llevará iluminación mediante balizas junto los caminos peatonales.

Desde el salón se podrá salir a un amplio porche, cubierto parcialmente con una pérgola de moderno diseño, pavimentado con gres porcelánico antideslizante de exteriores. Dispondrá de iluminación mediante apliques, tomas eléctricas, de televisión y datos y grifo de baldeo.

En el interior de la parcela, cerca de la entrada peatonal, dispone de zona de aparcamiento con vado para dos vehículos bajo pérgola metálica y con puerta seccional lateral motorizada. Contará con iluminación, toma de agua y punto para recarga de coche eléctrico.

El cerramiento exterior a calle se ejecutará con muro de ladrillo, enfoscado y pintado y con bastidores de malla electrosoldada recubiertos de brezo. El cerramiento entre parcelas se realizará con valla de malla simple torsión galvanizada cubierta de brezo natural, junto a la que se plantará una vegetación arbustiva.

INSTALACIONES DE SEGURIDAD

Además de la ya mencionada puerta de entrada acorazada, se prevén una serie de medidas encaminadas a incrementar la seguridad:

- Videoportero en el acceso exterior de la parcela.
- Instalación de alarma de alta seguridad en viviendas con verificación por voz e imagen dotada de comunicación GPRS/GSM, detectores fotovolumétricos y detectores perimetrales en el cerramiento de parcela.

SÓTANO

El sótano consiste en un gran espacio diáfano ocupando toda la superficie en planta baja de la vivienda. Podrá utilizarse como trastero, bodega o distribuir y decorar según necesidades futuras. Cuenta con iluminación y ventilación natural a través de una ventana apaisada en su parte alta. El suelo será un pavimento continuo de hormigón, las paredes serán de hormigón visto y el techo guarnecido de yeso.

Se accede desde el vestíbulo de planta baja, a través de una escalera con peldaños de piedra, compartimentada del resto de planta baja y acabada por el interior con pintura plástica lisa.

Contará con puntos de luz y toma eléctrica más previsión de agua fría, agua caliente, saneamiento y calefacción, llegando estas conducciones hasta el techo de sótano. Si posteriormente se instalase un aseo y/o cocina, la evacuación de las aguas tendría que realizarse con un dispositivo tipo sanitrit con bombeo incorporado.