

EDIFICIO RESIDENCIAL DE 228 VIVIENDAS, ZONAS COMUNES, GARAJES Y TRASTEROS EN EL CAÑAVERAL
MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación y la estructura se realizarán en hormigón armado cumpliendo la norma EHE-08. Un Organismo de Control Técnico (OCT) independiente, asegurará la perfecta ejecución de la estructura, que estará cubierta por una póliza de seguro decenal.

FACHADAS

La fachada será composición de fábrica de ladrillo cara vista color blanco, paños lisos igual color que carpintería y barandillas con paños de vidrio en petos de terrazas, según diseño. Aislamiento interior con doble capa de poliestireno extrusionado de alta densidad, con un espesor total de 8 cms. Formación de cámara de aire con trasdosado de placa de yeso laminado.

CUBIERTAS

Cubiertas planas con impermeabilización a base de doble lámina y dotadas también con doble aislamiento de poliestireno extrusionado sobre zonas vivideras. Estarán acabadas en material cerámico de exteriores cuando sean transitables.

SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS Y TABIQUERÍAS

Separación entre viviendas mediante medianeras con fábrica de ladrillo cerámico con revestimiento a ambas caras de trasdosado de placa de yeso laminado y aislamiento de lana de roca, todo ello para garantizar el máximo de acondicionamiento térmico y acústico.

Las tabiquerías se ejecutan con tabiques autoportantes de placa de yeso laminado montados sobre perfilera galvanizada, con alma rellena en lana de roca en separación de espacios de distinto uso.

Las zonas de falso techo se ejecutarán con placas de cartón yeso con subestructura de perfilera metálica.

SOLADOS Y ALICATADOS

Tarima flotante laminada calidad AC-4 instalada sobre lámina anti-impacto en salón distribuidores, pasillos y dormitorios.

Revestimiento Gres cerámico en cocina y baños.

En terrazas exteriores gres antideslizante con rodapié a juego embutido en paramento.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Aluminio lacado en color con rotura de puente térmico y apertura oscilo batiente en ventanas. Persianas de aluminio lacado, dotadas de cierre de seguridad en viviendas de planta baja. Doble acristalamiento 4+8+4 con cámara de aire.

Barandillas con paños vidrio de seguridad 4+4 en terrazas y tendederos según modelos de vivienda.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a vivienda blindada. Puertas de paso lacadas o polilaminadas en color blanco. Armarios empotrados modulares acabados interiormente con balda en altillo y barra de colgar, y con puertas similares a las puertas de paso.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Instalación de electricidad según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, e instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras, con toma de televisión, servicios informáticos y teléfono en salón, cocina y dormitorios.

Video portero para acceso general a finca y portero automático para acceso a portal.

Instalación de Telecomunicaciones con captación de señal mediante antena colectiva, vía satélite y televisión digital terrestre.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Instalación de fontanería en polietileno reticulado, multicapa en el caso de calefacción.

El agua caliente sanitaria y calefacción se produce mediante caldera comunitaria con contadores individuales, logrando así un sistema más eficiente.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada y platos de ducha y bañeras en chapa esmaltada.

Griferías con posición selectora de caudal y con cartucho cerámico.

Emisores de calefacción mediante radiadores de aluminio salvo en baños, en los que se instalará radiador toallero.

CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Pre-instalación de aire acondicionado individualizado por conductos.

Instalación centralizada de producción de Agua Caliente Sanitaria y Calefacción, con contadores de consumo individual. Como apoyo a la producción de agua caliente sanitaria se instalarán en la cubierta paneles de captación de energía solar.

POR ESTANCIAS

COCINA

Amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad, equipada con vitrocerámica eléctrica, horno, fregadero y campana extractora con salida a cubierta, así como fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.

Para el pavimento se ha optado por revestimiento de gres cerámico. Las paredes de zonas de office se terminarán en revestimiento vinílico.

BAÑOS

Se han elegido elegantes e innovadoras composiciones de material cerámico en paramentos y gres cerámico en pavimentos, rematándose los conjuntos con espejo encastrado.

Lavabos, inodoro y bidé de porcelana vitrificada con griferías de cartucho cerámico.

VESTÍBULO, SALÓN Y HABITACIONES

El pavimento elegido para estas zonas es tarima con clasificación A-C4.

Los paramentos verticales de salón, vestíbulos, pasillos y dormitorios estarán acabados en pintura plástica lisa; al igual que los horizontales de toda la vivienda.

ZONAS COMUNES

PLANTAS BAJO RASANTE

En la zona de garaje-aparcamiento el pavimento será en pavimento monolítico de hormigón pulido con acabado en cuarzo.

Cuartos de instalaciones, trasteros y distribuidores de sótano acabados en gres cerámico con rodapié del mismo material.

Escaleras en piedra artificial.

Instalación de Ventilación Forzada y Protección Contra-incendios.

Acceso a aparcamiento mediante sistema de radio control.

Preinstalación general en todo el garaje para futura instalación de tomas de corriente para vehículos eléctricos.

PLANTAS SOBRE RASANTE

Pavimentos de Portales, primer tramo de escaleras y vestíbulos de ascensor en planta con pavimento en piedra natural y paramentos en combinación de revestimientos de madera y vinílico.

Escaleras generales con peldaños y rellanos de piedra artificial y paramentos verticales en pintura plástica.

URBANIZACIÓN

Urbanización con cerca de 5000 m2, compuesta de soportales, locales comunitarios, zonas de paseos, ajardinadas, deportivas y piscinas.

RESIDENCIAL

SUITE 228



Conserjería de vigilancia ubicada en el acceso peatonal a la urbanización desde la calle principal. Porches estanciales en todos los bloques. Acceso posterior desde paseo peatonal de la manzana.

Salón social dotado de barbacoa de gas y aseo, zona de mesas exteriores con pérgolas.

Gimnasio interior provisto de vestuarios y aseos y gimnasio exterior (street workout).

Zonas ajardinadas con diferentes ámbitos y usos: juegos de niños, zonas estanciales, paseos peatonales, etc.

Piscinas exteriores de adultos e infantil con más de 250 m2 de lámina de agua.

Pistas de Pádel y deportiva multiusos ambas semi-enterradas.

PORTALES

Instalación de iluminación en portales, escaleras, vestíbulos de ascensor y zona de garaje con encendido mediante detector de presencia.

COMUNICACIÓN VERTICAL

Instalación de ascensores eléctricos con velocidad variable, memoria e iluminación LED con sistemas de apagado automático cuando el ascensor no está en uso.

PERSONALIZACIÓN

Con el objeto de ofrecer un grado de personalización a las viviendas, el color de pintura, tarima flotante y mobiliario de cocina podrá ser elegido por el cliente entre las opciones propuestas por el promotor, sin coste adicional.

La presente memoria de calidades podrá verse modificada por descatalogación, dificultad de suministro en el mercado de materiales o mejora de los materiales descritos.