

MEMORIA DE CALIDADES CONSTRUCTIVAS



CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO COMPUESTO POR 64 VIVIENDAS, 84 APARCAMIENTOS Y 68 TRASTEROS EN PARCELA 2.4 DEL PP-O5

El conjunto consta de una planta de sótano en la que se alojan garajes, trasteros y club social. Las zonas comunes exteriores incluyen una piscina de verano de adultos y zonas de ajardinamiento.

ESTRUCTURA

- Cimentación por losa de hormigón armado, a definir en función del resultado del estudio geotécnico.
- Muro de hormigón armado en pared perimetral de sótano.
- Pilares y forjados reticulares de hormigón armado en todas las plantas.
- Todo el cálculo estructural se ajustará a la normativa vigente.

FACHADAS

- Cerramiento exterior de 1/2 pie de ladrillo cerámico, enfoscado en combinación con paños de acabado cerámico según alzados de proyecto.
- Cámara con aislamiento térmico y acústico de poliuretano proyectado y trasdosado con placas de yeso laminado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado. Carpintería exterior de aluminio lacado o PVC, de colores a definir tanto exterior como interiormente, con apertura de hojas abatibles y/o pivotantes, según tipo de ventana o puerta. Persiana en carpinterías de salón y dormitorios. Motorizada en salón.
- Acristalamiento termo aislante con doble vidrio y cámara interior.
- Antepecho de terrazas con murete de ladrillo de 1 pie de espesor o bloques de termoarcilla, enfoscado o aplacado y combinado con vidrio de seguridad según diseño arquitectónico.

CUBIERTA PLANA

- Cubierta no transitable en zonas comunitarias de instalaciones, invertida con formación de pendiente de hormigón celular, aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de alta densidad, doble lámina asfáltica y protección de grava. Se instalarán las bancadas necesarias para el apoyo de los elementos de instalaciones.

- En terrazas transitables de viviendas, cubierta invertida con formación de pendiente de hormigón celular, aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de alta densidad, doble lámina asfáltica y pavimento de gres rústico o porcelánico.

TABIQUERIA Y TECHOS

- Separación entre viviendas y con zonas comunes con 1/2 pie de ladrillo fonorresistente embarrado de cemento a ambos lados con aislamiento térmico-acústico de lana mineral y placa de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado. También puede realizarse con doble hoja de ladrillo cerámico con aislamiento acústico intermedio de lana mineral. La solución se determinará por la dirección facultativa.
- Separaciones entre diferentes estancias de vivienda con placas de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado. También puede realizarse con tabicón de ladrillo hueco doble enlucido de yeso o embarrado de cemento y trasdosado de pladur a ambas caras. La solución se determinará por la dirección facultativa.
- Falso techo en placas de yeso laminado, sobre perfiles metálicos de acero galvanizado, registrables en uno de los baños para el montaje y mantenimiento de la unidad interior de aire acondicionado.

SOLADOS

- Suelo flotante en todas las plantas compuesto por panel termoacústico bajo capa de mortero, incluso fajado perimetral de estancias.
- Solados en salón-comedor, dormitorios, vestíbulo y pasillos, de pavimento laminado con rodapié a juego.
- Baño principal y secundario con solados de gres.
- Cocina con solado de gres.

ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS EN PAREDES INTERIORES

- Baños y aseos con combinación de acabados. Chapado de gres en la zona de bañera, ducha y lavabo, y pintura plástica en el resto.
- Cocina con combinación de acabados. Aplacado de gres sobre encimera, en zona de trabajo y fregadero, y pintura plástica en el resto.
- Pintura lisa plástica en paredes, colores suaves, techos blancos. Pintura plástica blanca en techos de baños y cocinas.

CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de entrada a viviendas de seguridad con cerradura de 3 puntos y bisagras antipalanca. Acabado con panel chapado al exterior y al interior.
- Puertas de paso lisas con hojas de 3,5 cm de espesor, acabado lacado en color blanco. Herrajes cromados. Estarán acristaladas en salones y cocinas.
- Frente de armarios en el mismo acabado y color de las puertas de paso; forrado interior, balda superior y cajones en tablero melamínico, barra de colgar.

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

- Aparatos sanitarios en color blanco de Roca o similar.
- Lavabos en color blanco, con mueble en el baño principal.
- Platos de ducha y bañeras en color blanco.
- Griferías monomando cromadas, termostática en baño principal.
- Instalación de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado
- Instalación de desagües y bajantes en P.V.C.

- Toma de agua y desagüe para lavadora.
- Toma de agua y desagüe para lavavajillas.
- Viviendas con terrazas descubiertas y de planta baja, grifo en la terraza.
- Contador individual de agua por vivienda.

CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Producción de agua caliente sanitaria y calefacción mediante sistema de aerotermia de primeras marcas dimensionada según normativa vigente.
- Calefacción por suelo radiante.
- Instalación en tubería de polietileno reticulado.

ELECTRICIDAD

- Grado de electrificación elevada.
- Mecanismos marca Schneider D- Life o similar.

TELECOMUNICACIONES

- Tomas de informática categoría 6 en dormitorios, salón-comedor, cocina y terraza.
- Distribución de la señal del satélite ASTRA.

TRASTEROS

- Uno por vivienda, situados en la planta sótano, con pavimento de baldosa cerámica, puerta metálica y alumbrado.

GARAJE

- 84 plazas situadas en el sótano, con acceso directo a las plantas de viviendas mediante los ascensores de cada escalera.

CLIMATIZACIÓN

- Instalación de aire acondicionado con conductos de fibra de vidrio en falso techo y rejillas de impulsión y de retorno de aluminio lacado en blanco en salón-comedor, dormitorios.
- Producción de energía de climatización mediante sistema de aerotermia de primeras marcas dimensionada según normativa vigente. Ubicación de unidad exterior en cubierta comunitaria del edificio e interior en baño o aseo secundario según vivienda.

ELEMENTOS COMUNES

PORTAL, ESCALERAS Y VESTIBULOS DE PLANTAS

- Peldaños de escalera general de gres o mármol compacto.
- Pavimento de portal, vestíbulos y pasillos de planta, en baldosa de gres porcelánico.
- Paramentos de vestíbulos y pasillos de plantas con revestimiento texturglas pintado con plástico o pintura lisa.
- Paramentos de escalera en pintura plástica lisa.
- Portales en pintura lisa plástica combinados con paramentos de decoración.
- Puerta de entrada a cada portal de aluminio lacado o acero inoxidable.
- Falsos techos en placa de yeso laminado fijadas con perfiles metálicos de acero galvanizado, pintado liso.
- Puertas de vestíbulos de independencias metálicas según normativa, pintadas.

ASCENSORES

- Uno por portal, comunicación desde sótano hasta planta sexta y capacidad de 8 personas, con puertas automáticas, cabinas, con espejos y decorados.

PLANTA SÓTANO

- Pintura plástica en trasdós de muros de hormigón en sótano.
- Ventilación natural y mecánica según normativa vigente.
- Pavimento continuo de hormigón fratasado apropiado para vehículos.
- Instalación contra incendios, extintores, BIEs, detección de monóxido y ventilación formada, según normativa vigente.
- Cuartos de depuradora para la piscina.
- Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos.

URBANIZACIÓN, EQUIPAMIENTO Y CLUB SOCIAL

- Cerramiento de la parcela a base de peto en ladrillo y celosía superior metálica pintada.
- Puerta exterior de acceso vehículos metálica, con apertura electrónica.
- Puerta general de acceso peatonal metálica, apertura eléctrica y llave.
- Vídeo - Portero con cámara en puerta de calle y puerta del portal.
- Zona común ajardinada y riego automático e iluminación exterior.
- Piscinas de verano de adultos y servicios complementarios para la misma, aseos, duchas y zonas verdes.
- Iluminación portal y vestíbulos por interruptores temporizados y/o detectores de presencia.
- Buzones de correspondencia centralizados.
- Zona de recreo y juego infantil.
- Club social amueblado.