



S'OLIVERA 34

MEMORIA DE CALIDADES

MEMORIA DE CALIDADES

C CIMENTACIÓN

La cimentación se realizará por medio de zapatas y riostras, de hormigón y armadura interior coincidiendo con su eje y según planos de escritura.

E ESTRUCTURA

Se ha previsto una estructura a base de pilares y muros de hormigón armado, forjados bidireccionales con bovedillas de hormigón vibrado y capa de comprensión.

La planta baja del edificio se realizará con forjado sanitario.

F FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

Fachada

La fachada está compuesta por varias capas desde el exterior, formada por: Aislamiento térmico tipo SATE (sistema de aislamiento exterior de 8 cm) con acabado fratasado con mortero resinas sintéticas al exterior, con una combinación de ladrillo cerámico H-16 y trasdosado de placa de yeso laminado de 13 mm al interior de las estancias.

Tabiquería y aislamiento

La separación entre las viviendas y las zonas comunes se realizará con fábrica de ladrillo, enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con placa de yeso laminado de 13 mm, con aislamiento al interior térmico de la vivienda.

La separación entre las viviendas se realizará con una tabiquería mixta de fábrica de ladrillo y trasdosado con placa de yeso laminado de 13 mm cada

una, y a cada lado de la estructura metálica, con aislamiento también a cada lado, evitando así los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

En cuanto a las divisiones interiores entre las habitaciones de cada vivienda, se optará por un sistema de tabiquería seca. Para ello y para conseguir unos valores de aislamiento acústico superiores a los tradicionales, haremos los tabiques con placa de yeso laminado de 13 mm cada una a cada lado de la estructura metálica de soporte, que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislamiento acústico.

Con este sistema de tabiquería seca evitamos las regatas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que nos permite la terminación en pintura lisa de gran calidad y confort.

A ACABADOS INTERIORES

Portales, escaleras y pasillos comunes

La puerta de entrada será de carpintería de aluminio, los suelos irán acabados en gres porcelánico y las paredes llevarán tratamiento de materiales nobles y pintura decorativa.

Los portales llevarán falso techo de panel de yeso laminado con pintura plástica y luz indirecta a base de focos empotrados a definir por la dirección facultativa (DF).

Los ascensores tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta memoria define.

MEMORIA DE CALIDADES

Salones, dormitorios y pasillos

El pavimento de la vivienda será de baldosa cerámica porcelánica de formato 60x60 cm con rodapié.

Se colocará falso techo de placa de yeso terminado en pintura plástica lisa en todas las estancias de la vivienda.

Las paredes y techos irán acabados con pintura plástica lisa.

Baños y aseos

Las paredes y los suelos de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidos de baldosa cerámica en zonas húmedas y pintado a determinar por DF.

Se instalarán griferías monomando en acabado cromado y los sanitarios serán blancos de diseño, marca Roca o similar, tanque bajo o similar.

Los baños principal y secundario llevarán un mueble con lavabo con dos cajones acabado en madera, y encimera cerámica con lavabo incorporado. Se rematará con espejo en el frente del mueble.

En cada uno de los baños se ubicará bañera o plato de ducha, según tipología de vivienda. En el caso de colocar bañera, será marca Roca modelo Contesa Blanca con doble sistema de ducha y con grifería monomando y rociador de 22 cm, en el caso de colocar plato de ducha, será marca Resigres, modelo Pizarra con rociador y grifería monomando.

Cocinas

La cocina irá pavimentada con la misma baldosa de gres porcelánico que en el resto de la vivienda, combinando un revestimiento de baldosa en la pared de los muebles de la cocina y pintura plástica lisa en el resto.

La cocina se entregará amueblada con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad e incluirá el siguiente equipamiento:

- Encimera de postformado
- Placa vitrocerámica
- Campana extractora
- Horno eléctrico
- Microondas
- Fregadero con grifo monomando

Todos los electrodomésticos serán de la marca TEKA.

Coladuría

La coladuría irá pavimentada de baldosa de gres porcelánico igual al resto de la vivienda, y alicatada de baldosa blanca mate de 60x20 cm.

MEMORIA DE CALIDADES

Terrazas y soportales

El solado de las terrazas será cerámico antideslizante, combinando con el pavimento interior.

Las barandillas de las terrazas y balcones será una combinación de peto de fábrica y barandilla metálica de color, según criterio de la DF.

Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada y con herrajes de seguridad, con terminación lacada en blanco y con mirilla óptica.

Las puertas de paso serán de tablero de DM acabado lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original.

En los dormitorios se colocarán los armarios empotrados modulares tipo block, con puertas lisas y con acabado de color madera natural. El interior irá revestido en melamina acabado textil compuesto por una balda que hace función de maletero, barra de colgar y una cajonera.

Los herrajes y manillas serán de cromo mate.

Carpintería exterior

La carpintería exterior será metálica marca ITESAL de color gris. Para las vidrieras y ventanas se elegirá una carpintería de perfilera de aluminio con rotura de puente térmico tipo block, que impide de una manera efectiva la entrada de aire.

La vidriera de salida desde el salón a las terrazas o al jardín será corredera.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, que mejora también el aislamiento térmico.

Se colocarán persianas enrollables de aluminio aislante con accionamiento motorizado en todas las correderas y ventanas, del mismo color que la carpintería de aluminio.

INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de las mismas. Cada una de las viviendas dispondrán de contadores individuales de todas las instalaciones.

Calefacción y climatización

Todas las viviendas contarán con instalación completa de aire acondicionado con bomba de calor, con sistema de conductos y difusores situados en falso techo, logrando una instalación minimalista gracias a los difusores de rejilla lineal LMT-MINI.

La instalación permitirá independizar el uso del mismo por estancia, consiguiendo así el máximo confort y control del consumo para el usuario.

Además, la instalación de aire acondicionado tendrá un sistema interno de domótica, que desde la propia aplicación y desde cualquier dispositivo, permitirá controlar el uso y la temperatura de las distintas estancias de la vivienda.

Los elementos exteriores (condensadores) estarán ubicados en cubierta, con la ventaja de no consumir espacio interior de la vivienda y desplazando el ruido a una zona comunitaria del edificio.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta memoria define.

MEMORIA DE CALIDADES

Instalación de fontanería y saneamiento

La acometida a la red general de abastecimiento de aguas, se realizará siguiendo las normas de la compañía suministradora.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo localizado en el falso techo.

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de PVC.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, en cocinas y coladuría (termo, pica, lavadora)

En terrazas y jardines de más de 15 m² de superficie se instalarán tomas de agua.

La instalación de saneamiento será de PVC.

Instalación de agua caliente sanitaria

El agua caliente sanitaria se producirá mediante un sistema centralizado de termo eléctrico de ACS con control individualizado del consumo, situado en la coladuría y con apoyo de paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria.

Las viviendas también dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

En la coladuría se instalará el termo eléctrico de ACS según las necesidades de cada tipología de vivienda, pica con grifería, toma y desagüe para la lavadora.

Paneles solares

Para garantizar la eficiencia energética del residencial, se ha proyectado una instalación de producción de agua caliente sanitaria formada por paneles solares. Éstos, sirven de apoyo a la producción individual del agua caliente individual, por lo que el ahorro de consumo eléctrico es considerable consiguiendo una gran eficiencia energética en todo el residencial.

Instalación eléctrica

Cada vivienda estará dotada de cuadro eléctrico individual.

La instalación eléctrica se realizará con mecanismos de primera calidad, marca Berker Hager K1.

Las viviendas incluirán la instalación de iluminación en cocinas y baños con focos empotrados en falso techo y puntos de luz y tomas de corriente en toda la vivienda.

Como calidad extra, se instalarán mecanismos USB en las cabeceras de las camas, siendo de gran comodidad a la hora de cargar cualquier aparato móvil o tableta.

Las terrazas se dotarán de uno o varios puntos de luz según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios.

Instalación de telecomunicaciones

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, RDSI, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y cocinas, marca Berker Hager K1.

La vivienda contará con videoportero automático.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta memoria define.

MEMORIA DE CALIDADES

Z ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial, tal y como describimos a continuación:

Urbanización interior, zona de esparcimiento y piscina.

La urbanización interior estará formada por una zona de 20 plazas de aparcamiento exterior para vehículos, una zona de aparcamiento de bicicletas, una zona ajardinada con vegetación mediterránea, y una zona para la piscina comunitaria.

Al residencial se accederá con control de acceso vallado y dispondrá de dos accesos independientes, uno peatonal y otro de vehículos, cuyo acceso será automático y con mando a distancia.

El residencial estará dotado de las mejores instalaciones para el ocio familiar, con una zona ajardinada donde se ubicará una piscina y solárium. A dicha zona se accederá desde un paseo comunitario para todas las viviendas, y acceso directo para las viviendas en planta baja.

La piscina se realizará a base de hormigón y dispondrá de una unidad de equipo de filtración con recirculación. El revestimiento de la piscina será de gresite vitrificado.

El espacio de solárium se situará cerca de la piscina.

En el proyecto se dispondrá de una zona destinada al aparcamiento de bicicletas.

Los accesos al residencial contarán con rampas de acceso para minusválidos, eliminando así cualquier tipo de barrera arquitectónica.

Preinstalación de puntos de carga para coche eléctrico en cada plaza de

garaje formada por tubería individual enterrada desde cada grupo de contadores hasta cada una de las plazas, junto con arqueta en la parte posterior de cada plaza de garaje.

C CUBIERTA DEL EDIFICIO

La cubierta del edificio estará destinada a uso exclusivo comunitario, con el acceso a los cuartos técnicos y mantenimiento de la propia cubierta e instalaciones.

Será el espacio donde se ubicarán las máquinas condensadoras de la instalación de climatización de cada una de las viviendas, zona de paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria, las antenas TV, etc.

A ACOMETIDAS

De agua, preparada para contador individual por vivienda.
De electricidad, preparada para contador individual por vivienda.
De teléfono, con toma individual por vivienda.

S SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa legal vigente, se contratará una póliza de garantía decenal que cubrirá la estabilidad y solidez del edificio, llevándose a cabo su contratación con una empresa aseguradora de primera línea.

Además, se contratará un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra de construcción en todas sus fases.

Y finalmente, para asegurar la calidad de la construcción del edificio durante la obra se realizarán controles de calidad en los materiales, controles de ejecución del proyecto, así como también, pruebas del correcto funcionamiento de las instalaciones.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta memoria define.

MEMORIA DE CALIDADES

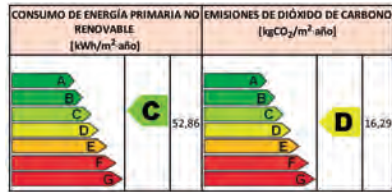
N **NORMATIVA DE EDIFICACIÓN**

Proyecto y ejecución del mismo según CTE (Código Técnico de Edificación)
. La justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico estarán descritos en el proyecto ejecutivo.

Calificación Energética

Calificación energética obtenida:

- Consumo de energía primaria no renovable: Nivel C
- Emisiones de dióxido de carbono: Nivel D



Reservas del promotor

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta memoria define.

