



MEMORIA DE CALIDADES

Cimentación y Estructura

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

La fachada se construirá con ladrillo cara vista, en varios colores según el diseño del proyecto; en la cara interior enfoscado hidrófugo de 1,5 cms. de espesor, 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, estará compuesta por varias capas impermeabilizantes y de aislamiento térmico de poliestireno extruido y capa exterior de gravilla de 20/40 mm.

Carpintería exterior

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

Se alternarán ventanas con apertura oscilo-batiente y/o fijas, según las estancias.

Los cristales serán dobles con cámara intermedia de aire.

Las persianas serán enrollables de lamas de aluminio lacado, con aislamiento térmico y del mismo color de la carpintería. En miradores se instalarán estores tipo foscurit.

Vierteaguas y albardillas de chapa de aluminio lacado del mismo color que la carpintería exterior.

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 tendrán vidrieras y serán lacadas en color 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.

Tabiquería interior

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

Las divisiones entre viviendas se realizarán con tabiques de ladrillo fono resistente trasdosado con paneles de yeso laminado sobre estructura de metálica.

En la planta -1, las divisiones entre trasteros se realizarán con tabique cerámico revestido de yeso y pintura.

Revestimientos verticales

Vivienda

En cuartos de baño, aseos, cocinas y tendedero los paramentos se alicatarán con baldosa de gres cerámico.

En el resto de la vivienda, salón, dormitorios, vestíbulos y pasillos, los paramentos verticales estarán acabados con pintura lisa en color claro.

Zonas comunes

Portales, vestíbulos de ascensor, y acceso a viviendas la terminación será pintura plástica lisa.

Escaleras exteriores enfoscado con mortero blanco.

Paramentos verticales interiores de patinillos de instalaciones y hueco de ascensor mediante tendido de yeso negro.

En trasteros, acabado con pintura y en garaje, a dos colores.

Techos

Vivienda

En cuartos de baño, aseos, cocinas, tendedero y distribuidores por donde discurran instalaciones, se colocará falso techo de placas de escayola pintada al temple. Falso techo registrable en baño para acceso a máquina de aire acondicionado.

En el resto de la vivienda, salón, dormitorios, vestíbulos y pasillos, acabado con pintura lisa sobre guarnecido y enlucido de yeso; salvo en zonas puntuales por instalaciones.

Zonas comunes

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

Soportales; falso techo de placas de escayola.

Pavimentos

Vivienda

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

Cocinas y baños solados con baldosa de gres cerámico

Las terrazas y tendedores se solaran con baldosa de gres antideslizante.

Zonas comunes

Soportales y cuartos de instalaciones se solarán con gres antideslizante.

El garaje tendrá suelo de hormigón pulido y en la rampa de acceso será de hormigón impreso.

Escaleras compuestas por peldaños de piedra artificial y en descansillos mesetas de gres.

Cuartos de Baño

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.

Espejos en ambos baños

Cerrajería

Las puertas de los vestíbulos y cuartos de instalaciones serán de chapa de acero acabado en pintura a definir según zonas.

Las puertas de los trasteros serán de chapa galvanizada, con rejilla de ventilación.

La valla perimetral que cierra la parcela, se realizará con cerrajería según diseño específico.

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

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

En las terrazas tendadero se instalarán lamas de chapa micro-perforada, del mismo color que el resto de la carpintería exterior.

Calefacción

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

Aire acondicionado

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.

Cocina

Equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad con fregadero inoxidable bajo encimera y grifo extraíble, placa vitrocerámica, campana extractora, horno y microondas en columna, lavadora, lavavajillas y frigorífico.

Telecomunicaciones

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

El edificio contará con antena comunitaria y canalización para TV Digital.

Urbanización y equipamientos comunes

Se dispondrá de un ascensor en cada portal.

Piscina exterior con zona ajardinada alrededor.

Pista de pádel.

Juegos infantiles.

Sala de usos múltiples.

Acceso al garaje desde el exterior mediante puerta metálica motorizada.