

MEMORIA DE CALIDADES DE 46 VIVIENDAS EN CARBALLO

SISTEMA ESTRUCTURAL

Cimentación y Estructura

La cimentación se proyecta sobre zapatas aisladas y estructura con losa de hormigón armado y bajo la supervisión de un organismo de control técnico externo.

SISTEMA ENVOLVENTE

Las fachadas principales y fachadas posteriores, mediante fábrica de ladrillo envolventes en ladrillo y acabado en sate y aluminio negro.

La cubierta será no transitable.

Tabiquería interior.

La división interior de viviendas, será de pladur con aislamiento en el interior. La división entre viviendas, será doble tabique ladrillo hueco doble. Las zonas comunes, ladrillo semivaco a medio pie. Las zonas comunes de garaje y división de garaje, mediante ladrillo, en distintos espesores, según normativa CTE.

Carpintería exterior

La carpintería exterior será de aluminio lacado, color a elegir por D.F., con rotura de puente térmico, doble acristalamiento de configuración según proyecto y con vidrios de control energía solar (bajo emisivos). En las ventanas de los dormitorios se colocarán persianas enrollables de lamas térmicas de aluminio inyectadas con poliuretano. Se instalará vidrio de seguridad en las zonas que marque la normativa vigente.

Aislamientos

El de cubierta y terrazas, con planchas de poliestireno extruido. Aislamiento acústico en medianeras y zonas comunes, con planchas de lana de roca. Se ejecutará en distintos espesores y densidades, según el CTE.

SISTEMA DE ACABADOS

Carpintería interior

Las puertas de acceso a vivienda serán modelo liso, acabadas en madera por el exterior y lacadas en blanco por el interior, con cerradura de seguridad de 3 puntos de anclaje.

Puertas interiores de paso, también serán modelos lisos, acabadas en lacado color blanco, con herrajes y manillas metálicas acabadas en negro mate.

Los armarios sin divisiones interiores y con frente de puertas lacadas en blanco.

Solados y alicatados

El pavimento de portal, escaleras y rellanos de plantas será porcelánico o hormigón pulido a elegir por D.F., con acabado superficial antideslizante cumpliendo normativa en vigor.

Los rodapiés serán del mismo material.

El pavimento de terraza y patios será de baldosa hidráulica u hormigón.

El pavimento de estancias, circulaciones y dormitorios, será de tarima laminada de 8mm de espesor, en piezas machihembradas formadas por varias capas.

El pavimento de cocinas, tendedero y baños será de tarima laminada.

Las zonas húmedas de tendederos, baños y aseos, se alicatarán con azulejo de gres de Roca o similar, de formato y color a determinar por D.F, el resto con revestimiento acrílico color a definir por la D.F.

Pinturas y acabados

Las pinturas serán plásticas, anti-moho, acabado liso, tanto en paramentos horizontales como verticales, color a determinar por D.F.

Las viviendas, así como los vestíbulos de ascensor, dispondrán de un falso techo de placa de yeso laminado.

El portal se rematará con falso techo de placa de yeso laminado, con foseado o moldura perimetral y paredes según diseño D.F.

Cocinas

Cocinas amuebladas con electrodomésticos de primeras marcas. Vitrocerámica, Horno, Lavavajillas y Combi.

Baños y tendederos

Las viviendas estarán dotadas de aparatos sanitarios de Roca o similar color blanco, equipados con grifería monomando de Roca o similar, totalmente instalados y funcionando. Platos de ducha de resina en color blanco en aseo y bañera en baño, color blanco, e inodoro blanco adosado a pared y mueble de lavabo.

Preinstalación en el baño para bidé o ducha/grifo de inodoro.

Los tendederos dispondrán de toma de agua fría, con las llaves de corte y los desagües correspondientes.

Transporte vertical

Se instalarán tres ascensores eléctricos, con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina, y en rellanos de planta lacadas, menos en planta baja que será de acero inoxidable. Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán decoración y diseño actual y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

Zonas Comunes

Se instalará en cada portal, una batería de casilleros para correspondencia.

Se dotará de instalación de video-portero de comunicación de las viviendas con los

portales.

El alumbrado de zonas comunes será accionado mediante detectores de presencia en rellanos de viviendas, escaleras y garajes, y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Pavimento de garajes, pulido hormigón con cuarzo antipolvo, con marcado de plazas y viales. Automatismos de iluminación en garajes. La puerta de entrada a garaje estará dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia. Los garajes contarán con instalación de ventilación controlada mediante centralita, y activada mediante detectores de monóxido de carbono, que garantizará en todo momento la adecuada renovación del aire de los mismos, según la normativa vigente. Instalación de detección y protección contra incendios en garaje.

Instalación de columna seca en cada planta, como sistema contraincendios.

Los trasteros estarán dotados de punto de luz individual e instalación de ventilación.

SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

El edificio estará dotado de las siguientes instalaciones:

Instalación eléctrica

En la entrada de cada vivienda se colocará el cuadro eléctrico con interruptor general, diferencial y un interruptor magneto-térmico para cada circuito. La instalación de cada vivienda se realizará por falso techo y/o empotrada donde éste no exista. En ambos casos irá entubada en tubo de plástico corrugado.

Preinstalación para vehículos eléctricos en cada planta sótano.

Calefacción y A.C.S.

El sistema de calefacción, y la producción de agua caliente sanitaria, sistema de aerotermia (bombas de calor).

El sistema de calefacción en cada vivienda será por suelo radiante.

Para cada vivienda, existirán contadores individuales térmicos, para un control individualizado del consumo.

En el interior de cada vivienda se instalará un controlador termostático.

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

Fontanería y saneamiento

La instalación interior de cada vivienda se realizará por el falso techo y/o empotrada en los casos donde éste no exista. La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno o similar. La instalación incluye tomas de agua fría y caliente para cada aparato sanitario en baños, aseos y para fregaderos. Se instalarán también toma de agua fría en lavavajillas, lavadora y tendederos, así como en aseos de garaje. Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será de PVC o similar y para amortiguar el ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas.

Infraestructura común de telecomunicaciones

Antena TV colectiva terrestre para recepción de los canales digitales (TDT), radio FM y DAB. Preinstalación para recepción de canales vía satélite.

En el interior de las viviendas se instalarán tomas de teléfono y televisión en todos los dormitorios, cocina, y salón.

Instalación de fibra óptica desde local inferior de telecomunicaciones hasta cada vivienda.

Instalación de un receptor de vídeo portero en el vestíbulo de cada vivienda.

Se realizará la preinstalación de "Hogar Digital", en todas las viviendas.

Instalación de ventilación

Cumplirá la normativa en vigor con respecto a la ventilación de las viviendas. Se instalarán bocas de extracción en los locales húmedos de la vivienda y aberturas de admisión en los locales secos, se le instalará un recuperador de calor que permite una renovación y tratamiento del aire de una manera eficiente.

Salida de humos para campana extractora de cocina independiente desde cada vivienda a cubierta.

NOTA LEGAL. La presente memoria de calidades es provisional y estará sujeta a modificaciones originadas por requerimientos de Licencia o por criterios de la Dirección, sin menoscabo de la misma.