

MEMORIA DE CALIDADES

CARACTERÍSTICAS GENERALES

El edificio se encuentra situado en la Calle Ferrol Nº24, en una zona tranquila y retirada a la vez que céntrica, próxima al ayuntamiento, así como a diferentes puntos de interés (supermercados, centro de salud, zona comercial...)

Se trata de un edificio de cuatro plantas, de construcción moderna, con un diseño contemporáneo de líneas rectas y volúmenes bien definidos.

La fachada principal es de piedra granítica en color beige que enmarca las carpinterías en gris oscuro.

Cada vivienda cuenta con una plaza de garaje y trastero.

Las ventanas son amplias y rectangulares, distribuidas de forma regular, destacando en la esquina un muro cortina acristalado de suelo a techo que aporta luminosidad y rompe la uniformidad de la fachada.

Las viviendas con orientación sur dispondrán de terrazas, al igual que todas las viviendas de la planta ático.

En la planta baja se sitúan dos viviendas totalmente independientes, con garaje y zona exterior.

ESTRUCTURA

La cimentación del edificio se resuelve mediante zapatas rectangulares aisladas y corridas bajo muros, unidas entre sí mediante vigas de atado. La estructura soporte del edificio se resuelve mediante pilares cuadrados de hormigón y la estructura horizontal mediante forjados unidireccionales.

FACHADAS

El cerramiento del edificio será de doble hoja con cámara de aire de 3 cm y aislante térmico a base de poliestireno extrusionado de 8 cm. La hoja exterior de la fachada principal, trasera de las viviendas y fachada de viviendas en planta baja está constituida por sillares de granito de 10 cm. La hoja interior, al igual que la exterior de patios y locales de planta baja, será de ladrillo hueco doble. Las fachadas de los patios interiores y locales en planta baja serán revestidas en mortero y pintadas con pintura acrílica.

CUBIERTAS

La cubierta del edificio se resuelve como cubierta plana, impermeabilizada con lámina de betún modificado, aislamiento mediante placas de poliestireno extruido, lámina geotextil, y terminación con pavimento cerámico para exteriores.

Los canalones y bajantes serán en aluminio.

COMPARTIMENTACIÓN

Las tabiquerías interiores de las viviendas serán realizadas con tabicón de ladrillo hueco doble de espesor 8 cm.

Las separaciones entre viviendas y zonas comunes serán de dos hojas de ladrillo, con cámara de aire para albergar aislamiento acústico con lana de roca.

ACABADOS INTERIORES

SUELOS

En dormitorios, salón-cocina-comedor y zonas de paso se colocará pavimento vinílico acabado madera SPC (stone plastic composite) de alta conductividad para suelo radiante. En baños y lavandería se colocará solado en gres porcelánico antideslizante de primera calidad.

En las terrazas y porches se colocará gres porcelánico clase 3 de primera calidad, al igual que en el portal y distribuidores. La zona ajardinada de las viviendas de planta baja dispondrá de césped artificial "premium line".

El pavimento de garaje y trasteros será de hormigón pulido.

PAREDES

En paramentos verticales interiores, a excepción de baños y lavanderías, se aplicará yeso proyectado para su posterior pintado con pintura plástica lisa color blanco acabado mate.

En baños y lavanderías se aplicará mortero para su posterior alicatado.

Los garajes y trasteros serán revestidos con yeso para su posterior pintado con pintura plástica mate.

Los azulejos serán de primera calidad, pudiendo escoger entre los diferentes modelos propuestos por la promotora.

TECHOS

Se colocará falso techo continuo de cartón-yeso, pintado con pintura plástica lisa color blanco mate, en toda la vivienda y dispondrá de foseado para cortinero en las paredes de las ventanas de salones y dormitorios.

En las zonas húmedas, baños y lavanderías, dicho falso techo será con placas de cartón yeso hidrófugo, pintado con pintura plástica antihumedad color blanco mate.

CARPINTERÍAS**CARPINTERÍA EXTERIOR**

Las viviendas dispondrán de carpintería de PVC en color antracita con altas prestaciones térmicas y acústicas, con sistema oscilobatiente y/o elevable.

Acristalamiento con cámara de aire en todas las carpinterías. Los vidrios orientados al sur tendrán sistema control solar y los orientados al norte tendrán sistema de baja emisividad para lograr una mayor eficiencia energética.

Dispondrán de persianas para protección y control solar de aluminio lacado, inyectado con poliuretano en lamas.

Puerta de entrada con mirilla óptica y cerradura de seguridad.

Las puertas de acceso a garajes serán de paneles de acero y tendrán apertura seccional motorizada con emisora para mando a distancia. El color será el mismo que el resto de las carpinterías.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior será de madera de tablero DM lacado en color blanco, con puertas de paso lisas. Las guarniciones y sobremarcos serán de tablero DM lacado en color blanco, sobre premarco de pino.

Herrajes de colgar y manillas en acabado inox o negro.

Las viviendas dispondrán de armarios empotrados según el plano de distribución, con puertas correderas lacadas en color blanco e interior en acabado textil. Los armarios de los dormitorios dispondrán de baldas, cajonera de 3 cajones y barras de colgar. Los armarios de zonas comunes dispondrán de baldas y barras de colgar.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Red general de agua resuelta con polipropileno. distribución interior en viviendas, con sus correspondientes llaves de paso, en polietileno reticulado.

Red de desagües y bajantes en PVC.

BAÑOS

Plato de ducha de resina extraplano, en blanco, con grifería termostática en acabado cromado o negro, y juego de desagüe.

Inodoro compacto con tapa y asiento amortiguado.

Conjunto de mueble de lavabo de 80 cm con grifería monomando cromada o negra, espejo y aplique.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación completa compuesta por un grupo de aerotermia frío-calor para instalaciones de climatización por suelo radiante y producción de agua caliente sanitaria.

ELECTRICIDAD

El edificio dispondrá de instalación fotovoltaica para un mayor ahorro y eficiencia energética.

La instalación se compone de cuadro general oculto en cada vivienda y red empotrada bajo tubo, con circuitos de fuerza y alumbrado conforme a la reglamentación vigente.

En el interior de las viviendas se colocarán puntos de luz con luminarias empotradas en color blanco.

Mecanismos, bases de enchufes y puntos de luz de primera calidad.

Cada plaza de garaje dispondrá de preinstalación para vehículos eléctricos.

Los trasteros dispondrán de enchufe.

TELECOMUNICACIONES

Tomas de telecomunicaciones en salón-cocina-comedor y todos los dormitorios.

Videoportero con sistema wifi para apertura remota.

ASCENSORES

El edificio contará con 2 ascensores con capacidad para 4 personas cada uno que darán acceso desde la vivienda a las plantas baja y sótano destinadas a garajes y trasteros.

INFORMACIÓN ADICIONAL

La presente memoria de calidades es provisional y estará sujeta a modificaciones originadas por criterios de la dirección técnica, sin menoscabo de la misma. En los planos, las superficies son aproximadas y podrán sufrir pequeñas variaciones por necesidades técnicas.