

MEMORIA DE CALIDADES ORIENTATIVA

32 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y LOCAL COMERCIAL

A.I.U.2 ZUBIONDO. ZIZURKIL



CIMENTACION y ESTRUCTURA:

Cimentación y estructura de hormigón armado. La cimentación se realizará por medio de zapatas arriostradas y los forjados serán de losas macizas de hormigón armado, todo ello de acuerdo a la normativa aplicable.

FACHADAS:

Cerramiento compuesto en su mayor parte por panel prefabricado de hormigón, revestido en parte por panel composite y trasdosado interior de placas de yeso laminado y aislamiento térmico.



CUBIERTA:

La cubierta será inclinada de teja cerámica en todo el perímetro.
Barandilla de vidrio sobre peto.

ELEMENTOS COMUNES:

Portal y escaleras comunes con solado de material pétreo o cerámico.
Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, espejo y pintura.

Iluminación LED en elementos comunes con detectores de presencia y luminarias de LED, lo que permite un gran ahorro de energía eléctrica.

Ascensores eléctricos con acceso desde el garaje a todas las plantas de la vivienda sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas y dotados de alarma y servicio de telefonía.

SOTANO GARAJES-TRASTEROS:

Puerta de entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje.

Pre-instalación para carga de coche eléctrico.

Trasteros con puerta metálica, paredes y techos pintados en color claro y dotados con iluminación.

CARPINTERIA EXTERIOR:

Carpintería exterior compuesta por ventanas y puerta-ventanas de PVC o aluminio con rotura de puente térmico, vidrios de doble acristalamiento y persianas enrollables motorizadas de aluminio en cajón monoblock.

Terrazas con barandillas de vidrio de seguridad sobre panel de hormigón prefabricado.

CIERRES INTERIORES:

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo perforado acústico con raseo de mortero a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado. Con aislamiento térmico y acústico de fibra de vidrio en su interior.

Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo perforado acústico con raseo de mortero a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de fibra de vidrio en su interior hacia el lado de la vivienda.

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado y aislamiento térmico y acústico de fibra de vidrio en su interior.

SOLADOS y ALICATADOS:

Suelos de cocina, baños y aseos cubiertos con baldosa de gres de primera calidad. El resto de las dependencias de las viviendas con parquet flotante laminado.

En baños y aseos, azulejo serigrafía de primera calidad hasta el techo. Las terrazas estarán acabadas con gres y suelo porcelánico.

Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda. Acabado de paredes y techos con pintura plástica lisa en color blanco.

CARPINTERIA INTERIOR:

Puertas de seguridad de entrada a viviendas; con 3 puntos de seguridad. Puertas interiores de paso ciegas lacadas en blanco.

Armario modular en habitaciones, con puertas correderas, acabado en laminado blanco, con distribución interior equipado con baldas, cajones y barra de colgar.



CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA:

Instalación de producción de calor centralizada mediante calderas de gas de condensación de alta eficiencia para la generación de agua caliente sanitaria y calefacción, con medición de consumos y control individualizado.

En combinación con las calderas, se instalará un sistema de ahorro energético mediante bomba de calor aerotérmica.

Distribución de calor mediante suelo radiante con instalación de tubería en polietileno reticulado y controlado mediante termostato digital en vivienda.

VENTILACION:

Admisión de aire mediante microventilación en ventanas y extractor en falso techo de baños con conducción hasta cubierta.

FONTANERIA y APARATOS SANITARIOS:

Los aparatos sanitarios de primera calidad de la marca Roca o similar de color blanco modelo Meridian o similar, con grifería monomando y sin mamparas. Platos de ducha extraplano.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX. Las bajantes de saneamiento de fecales se realizarán con conductos de PVC insonorizados.

Toma de agua en terrazas de áticos.

ELECTRICIDAD, TELEFONIA y TV:

Vídeo-portero electrónico de acceso al edificio, con monitor en vivienda. Terrazas con punto de luz y enchufe.

La instalación de telecomunicaciones se realizará según la normativa vigente de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

La instalación eléctrica cumplirá el Reglamento Electrónico para Baja Tensión (REBT).

CALIFICACION ENERGETICA:

Eficiencia, confort y ahorro energético que favorece el uso racional de la energía, con máxima calificación energética según Código Técnico de la Edificación.

PINTURA:

Acabado de paredes y techos con pintura plástica lisa en color blanco.

COCINA:

Muebles de cocina alto, mueble bajo, encimera porcelánica o silestone en colores básicos y los siguientes electrodomésticos de marca reconocida: placa vitrocerámica, campana extractora, horno eléctrico,

frigorífico, lavadora, lavavajillas y micro-ondas, fregadero de acero inoxidable y grifería.



SEGURIDAD:

Entrada al portal controlada mediante videoportero desde cada vivienda. Amaestramiento de llaves.

NOTA:

La presente memoria es orientativa. Las calidades podrán sufrir adecuaciones como consecuencia de descatalogaciones, fallos en el suministro o por la intervención de los arquitectos en la fase de proyecto y dirección de obra, en cumplimiento de normativas y resoluciones administrativas. En cualquier caso serán sustituidas por otras equivalentes en calidad a juicio de la Dirección Facultativa.