

MEMORIA DE CALIDADES



Memoria de calidades



Cimentación y estructura La cimentación y los muros de sótano se realizarán de acuerdo con la normativa vigente y siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico. La estructura se ejecutará en hormigón armado y/o acero estructural según necesidades. La correcta ejecución de todos los elementos será validada por un Organismo de Control Técnico homologado y de reconocido prestigio. Durante la ejecución de la obra se llevará un estricto control de calidad realizado por un laboratorio homologado e independiente.



Fachadas La fachada exterior del conjunto residencial ha sido proyectada para dotar a la promoción de una imagen elegante y única. Estará formada por la combinación de: Ladrillo para revestir sobre el que se colocará un Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) que reduce el consumo energético de la vivienda y ladrillo visto aislado térmicamente por su cara interior. La fachada combinará con una carpintería que permite la entrada de luz natural en el interior de las viviendas. Por la cara interior, que da a la vivienda, el cerramiento de fachada se completará con un tabique técnico de yeso laminado, que irá aislado en su interior.



Cubierta La cubierta del edificio se impermeabilizará y aislará para su adecuada estanqueidad y aislamiento térmico, cumpliendo la Normativa Vigente. El acabado de las cubiertas no transitables se realizará con mortero de cemento acabado con grava. En las cubiertas que sean transitables y terrazas de las viviendas, la grava será sustituida por un pavimento apto para exteriores. Las viviendas que estén situadas sobre espacios abiertos, soportales o terrazas llevarán un aislamiento térmico adicional por la parte inferior con el fin de aislarlas adecuadamente de estos espacios.



Tabiquería y aislamiento La separación entre las viviendas se realizará a base de ladrillo trasdosado, por ambas caras, con placa de yeso laminado con aislamiento térmico en su interior para mayor confort acústico y térmico. Las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con un sistema de tabiquería de placa de yeso laminado con aislamiento interior. Las separaciones entre viviendas y zonas comunes se realizarán a base de ladrillo que irá revestido de yeso hacia las zonas comunes y, por el interior de la vivienda, se trasdosará con placa de yeso laminado aislado interiormente.



Carpintería exterior La carpintería exterior de la vivienda se ha previsto en PVC o aluminio en color oscuro. Este material reduce la transmisión de frío/ calor entre el exterior y el interior de la vivienda. En las ventanas de los dormitorios se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio. Las persianas llevan un aislamiento interior y tienen el mismo color que el resto de la carpintería. En planta baja las persianas serán autoblocantes. El acristalamiento de las ventanas estará compuesto por vidrio tipo Climalit o similar, con cámara de aire intermedia, que además de favorecer las condiciones de aislamiento térmico, favorecen un mayor aislamiento acústico aportando a la vivienda de mayor confort en su interior.



Carpintería interior La puerta de entrada a la vivienda será blindada, revestida con paneles en color, con cerradura de seguridad, pomo exterior cromado y mirilla. Las puertas de paso en el interior de la vivienda serán en color blanco con manillas de aluminio. Los armarios empotrados son modulares tipo monoblock, con puertas en color blanco abatibles y/o correderas, según diseño del Projectista. Los armarios van forrados interiormente y equipados con balda maletero y barra de colgar.



Techos La vivienda llevará falso techo en el vestíbulo, pasillo, cocina y baños, además de las zonas de paso de instalaciones. Se instalará un registro o un falso techo registrable para acceder a las instalaciones que así lo requieran. En el resto de la vivienda, el techo estará acabado en yeso, de forma que se disponga de mayor altura libre.



Pavimentos En salón, dormitorios, cocinas abiertas y distribuidores se instalará un pavimento de laminado compacto. El rodapié será en DM lacado en color blanco a juego con la carpintería. Los baños de la vivienda, así como la cocina cerrada y tendedero, llevarán un pavimento de baldosa de gres. En terrazas y balcones se colocará baldosa cerámica apta para exteriores. Además, se utilizará aislamiento acústico anti-impacto en la totalidad del suelo de la vivienda para reducir la transmisión de ruidos a las viviendas inferiores.



Revestimientos y pintura En los cuartos de baño, las paredes estarán revestidas con baldosa de gres, combinadas con pintura plástica. En cocina, las paredes irán acabadas en pintura plástica lisa. En el resto de la vivienda las paredes y los techos irán acabados con pintura plástica lisa.



Cocina La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos. La encimera estará realizada en material de cuarzo compacto, que ofrece una mayor durabilidad y resistencia al uso. En la zona situada entre encimera y muebles altos el acabado de la pared será de cuarzo compactado. El equipamiento de la cocina se completará con fregadero de acero inoxidable con grifo cromado monomando y los electrodomésticos campana extractora, placa de inducción, horno eléctrico y microondas.



Sanitarios y griferías En los baños se instalarán aparatos sanitarios acabados en esmalte color blanco. En baño principal se instalará un mueble con cajones, espejo y lavabo integrado. En baño secundario y aseos se instalará un espejo y lavabo suspendido con desagüe cromado. En el baño principal se colocará plato de ducha de resina acrílica. En el baño secundario se instalará bañera de chapa de acero esmaltada. Todas las griferías serán cromadas y con accionamiento monomando.



Agua caliente, fontanería y climatización La producción de agua caliente sanitaria y calefacción se realizará mediante instalación del sistema de Aerotermia. La instalación de fontanería se realizará convenientemente aislada para una mejor eficiencia energética. Se colocarán llaves de corte en la entrada de la vivienda, en cada cuarto de baño y en cocina. Las terrazas de planta baja, planta ático y jardines estarán dotadas de grifo para riego. La calefacción de la vivienda se controla mediante termostato ubicado en el salón y su distribución se realizará mediante conductos de climatización por aire. La climatización de la vivienda se ha proyectado para la instalación por conductos en salón y dormitorios. Se instalarán rejillas de salidas de aire en salón y dormitorios. Se preverá colocar la máquina interior en uno de los baños y la unidad exterior ubicada en la cubierta del edificio. Se incluye la instalación de las máquinas.



Electricidad y telecomunicaciones La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dotará a la vivienda de circuitos independientes para alumbrado, fuerza, climatización y electrodomésticos. En las terrazas y balcones se instalará una toma eléctrica apta para exterior y punto de luz. En dormitorios, salón y cocina se instalará toma de TV y de datos. El cuadro eléctrico irá empotrado a la entrada de la vivienda. También, en la entrada y empotrada se colocará una caja de registro para las instalaciones de telecomunicaciones. Video portero con cámara en acceso a portal desde calle.



Portales, vestíbulos y escaleras El pavimento de los portales, los vestíbulos y escaleras que dan acceso a las viviendas, se realizará en gres porcelánico. La decoración de los portales se realizará siguiendo el diseño del Proyectista, combinando pintura plástica y espejo decorativo. Las luminarias son tipo LED para reducir el consumo eléctrico.



Ascensores Se instalarán ascensores con acceso a todas las plantas del edificio, incluidas las plantas de sótano. Las puertas de los ascensores estarán acabadas en pintura especial para estos elementos, excepto en planta baja que serán en acero inoxidable. El interior de la cabina se realizará según diseño del Proyectista siendo el pavimento el mismo que el colocado en el portal. Los ascensores cumplirán los requisitos de accesibilidad para personas de movilidad reducida cuando sea necesario.



Zonas comunes interior Dotadas de espacios ajardinados con riego automático y sensor de lluvia, luminarias, bancos y papeleras. Piscina para adultos con iluminación nocturna de uso exclusivo para la comunidad. Zona de juegos infantiles para los más pequeños. Se instalarán aparcamientos de bicicletas. Llave maestra para urbanización y portales



Garaje El acceso al garaje cuenta con puerta automática motorizada y accionada mediante mando a distancia. La puerta estará dotada del dispositivo de seguridad que evite que peatones o vehículos puedan sufrir daños. El pavimento de garaje será de hormigón pulido, con las plazas debidamente señalizadas. La extracción de humos en el garaje se realizará mediante una ventilación por conductos conectados a un sistema de detección de monóxido de carbono, que accionará este sistema en caso necesario. Se instalarán detectores de incendios y alarma, conectados a una central de incendios. Para un futuro uso de vehículos eléctricos se ha previsto una preinstalación para que los usuarios de las plazas de garaje puedan, en un futuro, instalar sistemas de carga eléctrica de vehículos. Se ha previsto espacio para contadores de doble borna en el cuarto de contadores que facilitan la futura conexión.



^ **habitat**
Sala Badrinas

