

MEMORIA DE CALIDADES

52 viviendas en la parcela R-4.1 del 9.2-3 de Badajoz

SISTEMA ESTRUCTURAL

Cimentación y estructura

La cimentación se realizará mediante zapatas y muros de hormigón armado de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos.

Estructura mediante forjados reticulares y pilares de hormigón armado.

SISTEMA ENVOLVENTE

Fachada

Acabado exterior acorde a las infografías y según proyecto, combinando materiales cerámicos o morteros según criterio de la Dirección Facultativa, todos ellos de gran calidad y perfecta conjunción constructiva.

Hoja exterior de fábrica de ladrillo perforado de medio pie de espesor, revestido con mortero de cemento y acabado exterior según proyecto, y embarrado interior.

Hoja interior de tabiquería mediante placas de yeso laminado sobre perfilera metálica, aislamiento termoacústico de lana mineral o similar y acabado con aplicación manual de pintura plástica.

Cubierta

Según su ubicación serán planas no transitables con impermeabilización y aislamiento térmico, acabadas en grava y accesible solo para mantenimiento o bien, transitables con impermeabilización y aislamiento térmico, acabadas con pavimento cerámico antideslizante. En ambos casos se realizará mediante el sistema de cubierta plana invertida y se emplearán paneles de poliestireno extruido de gran espesor.

SISTEMA COMPARTIMENTACIÓN

Tabiquería interior y aislamientos

Distribuciones interiores de vivienda realizadas con tabiquería de yeso laminado en cumplimiento del CTE en cuanto a aislamiento y acústica sobre perfilera metálica galvanizada.

Divisiones entre viviendas, así como entre viviendas y zonas comunes, mediante tabiquería de yeso laminado sobre perfilera galvanizada y placa intermedia con chapa de acero galvanizado, también en cumplimiento del CTE en cuanto a aislamiento y acústica en divisiones de vivienda.

En las zonas húmedas las placas serán hidrófugas.

Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el interior de la perfilera.

SISTEMA ACABADOS

Pavimentos

El pavimento interior de la vivienda será continuo de tarima laminada AC5 y acabado imitación madera, excepto en baños y cocina que será de material cerámico de alta calidad, con formatos a determinar por la Dirección Facultativa. En viviendas con cocinas integradas en el salón, se realizará salón y cocina con tarima AC5.

Rodapié DM hidrófugo a juego con la carpintería interior.

El solado exterior de terrazas será de gres antideslizante de alta calidad con formato a determinar por la Dirección Facultativa.

Baños

Las paredes de zonas húmedas, lavabos y ducha/bañera irán revestidas con piezas cerámicas hasta altura por definir por Dirección Facultativa para diseño moderno y actualizado. El resto de las paredes irán pintadas como el resto de la vivienda.

Aparatos sanitarios en porcelana vitrificada de color blanco y diseño actual. La ducha será de resina antideslizante y las bañeras de acero vitrificado

Grifería monomando.

Pinturas y falsos techos

Los paramentos interiores de la vivienda se pintarán con pintura lisa ecológica GRAPHESTONE a escoger entre tres tonalidades en paredes y en color blanco en techos. Son pinturas con ciclo de producción 100% natural con contenido en cal de alta pureza y fibras de grafeno con capacidad de absorber el CO₂ y purificar el ambiente.

Falsos techos continuos de paneles de yeso laminado. Registrable en uno de los baños.

CARPINTERÍAS

Carpintería exterior

Carpintería de PVC, que ofrecen un mejor aislamiento térmico y acústico debido a la naturaleza "no conductora" del plástico. Esto se ve reflejado en ahorro energético y económico en la vivienda, con elementos fijos y practicables mediante apertura oscilobatiente, doble acristalamiento y cajas de persianas de aluminio con aislamiento.

Carpintería interior

Puerta de acceso

Puerta de entrada blindada, pernos de seguridad y mirilla. El acabado interior será el mismo que para el resto de la vivienda y el exterior acorde a los acabados de las zonas comunes, a determinar por la Dirección Facultativa.

Puertas interiores

Puertas lisas, de hoja ciega y lacadas en color blanco. Las de cocina y salón serán acristaladas.

Armarios

Armarios empotrados con interior forrado en melamina y con barra y balda para formación de maletero. Frente de armario con puertas abatibles o correderas, según espacio disponible, lisas y lacadas en blanco de diseño similar a las puertas de paso de la vivienda.

SISTEMA ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

Climatización, calefacción y ACS.

Las instalaciones de producción de ACS y climatización se ejecutarán según normativa vigente. La producción de ACS se realizará mediante caldera de gas. La calefacción será mediante radiadores y el aire acondicionado por conductos.

Fontanería y saneamiento

Las instalaciones de fontanería se ejecutarán según normativa vigente. Se dispondrán llaves de corte general en cada vivienda, así como en zonas húmedas y desagües en PVC. Las tomas de lavadora y lavavajillas serán bitérmicas.

Las bajantes y desagües de tuberías se realizarán en PVC. Todas las instalaciones de desagüe se ejecutarán de manera independiente de la estructura disminuyendo la transmisión de ruidos a las viviendas.

Todas las terrazas y patios tendrán toma de agua y recogida de aguas pluviales.

Ventilación mecánica

Cada vivienda contará con un sistema de ventilación mecánica individualizada, que garantice la calidad del aire interior. Se dispondrá un sistema de microventilación en la carpintería exterior y bocas de extracción en baños y cocina unidas por conductos, con extractor hasta cubierta.

Electricidad y telecomunicaciones

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el REBT y el CTE. Se dispondrá de centralización de contadores.

Se dotará a la vivienda de los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, telefonía, RDSI, TV y FM, con tomas en salón, cocina y dormitorios. Las viviendas contarán con videoportero. Los mecanismos tendrán un diseño actualizado.

Luminarias LED en cocinas, baños y pasillos. Las terrazas estarán dotadas de puntos de luz y toma de corriente estancas.

URBANIZACION INTERIOR Y ZONAS COMUNES

El residencial contará con zonas comunes al aire libre en el interior de la manzana con piscina, pista de pádel y zona de juegos, las cuales serán compartidas entre los edificios de la manzana.

Garaje

El edificio cuenta con garaje en planta sótano, con accesos a través de puertas automáticas accionadas a distancia.

Instalaciones de detección y protección de incendios según normativa e iluminación mediante luminarias de led. Luces de emergencia. Instalación de ventilación forzada y detección de CO₂

Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en todas las plazas.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido y marcado de plazas.

Los trasteros tendrán puerta metálica y se pintarán los paramentos interiores. Contarán además con un punto de luz en el techo.

Portales y zonas comunes

Los pavimentos de los portales serán de piedra natural/gres con acabado antideslizante, formato estándar, con felpudo encastrado en el acceso. La decoración del portal será definida por la Dirección Facultativa.

Iluminación led cálida en portales y distribuidores con accionamiento en zonas de paso con detectores de presencia con temporizador, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.

Ascensores eléctricos, con acceso desde el garaje a todas las plantas, adaptados a las dimensiones exigidas en CTE. Con cabina de diseño con capacidad para 6 personas, con puertas automáticas de acero inoxidable en el portal.

La iluminación de las zonas comunes exteriores será con Lámparas de Bajo Consumo de Energía.

VARIOS

Se permite por parte del comprador la elección de los siguientes acabados interiores siempre que el estado de ejecución de las obras lo permitan.

- Acabado del pavimento interior entre las tres opciones definidas por la Dirección Facultativa.
- Tono de la pintura GRAPHESTONE entre las tres opciones definidas por la Dirección Facultativa, debiendo ser el mismo para toda la vivienda.
- Acabado de los muebles de lavabo de los baños entre las dos opciones definidas por la Dirección Facultativa.

Esta memoria de calidades está sujeta a modificaciones que vengan impuestas por razones técnicas o urbanísticas ordenadas por autoridad competente o que sean de obligado cumplimiento, así como por la indisponibilidad de existencias en el mercado, descatalogación o retirada del comercio de los materiales. Por lo tanto, este documento es de carácter informativo a nivel comercial y está sujeto a cambios por necesidades de obra, obtención de licencia o aquellas que pueda considerar en su momento la Dirección Facultativa, no siendo vinculante desde el punto de vista contractual.