04_ Memoria de calidades

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación y la estructura del edificio se ejecutarán conforme a los cálculos realizados por el técnico competente y de acuerdo con la normativa vigente, utilizando soluciones habituales en edificación residencial.

La estructura será de hormigón armado, acero o sistema equivalente, garantizando estabilidad, durabilidad y seguridad estructural.

FACHADA

Los cerramientos exteriores se resolverán mediante sistemas constructivos que aseguren un adecuado aislamiento térmico y acústico, cumpliendo las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

El acabado exterior se realizará mediante revestimientos continuos y aplacados de piedra, adecuados al diseño arquitectónico del proyecto.

La gama cromática exterior será beige/arena (RAL a definir por la DF)

CUBIERTA

La cubierta será inclinada, según el proyecto, con un sistema constructivo que garantice la correcta impermeabilización, el aislamiento térmico y la evacuación de aguas.

Los acabados podrán realizarse con materiales cerámicos, pétreos, grava u otros sistemas técnicos adecuados.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio, PVC o material equivalente, con rotura de puente térmico o prestaciones similares.

El acristalamiento será doble con cámara de aire, garantizando el aislamiento térmico y acústico.

La vivienda contará con sistemas de protección solar como persianas, contraventanas o elementos equivalentes en los dormitorios.

*Se podrá solicitar como extra, en el resto de estancias.

TABIQUERÍA INTERIOR Y TECHOS

Particiones interiores en tabiquería en seco con placa de yeso laminada autoportante y aislamiento termoacústico mediante lana mineral.

Los techos serán continuos, de yeso laminado en toda la vivienda, excepto registros para el mantenimiento de la unidad interior de climatización y ventilación, que se ubicarán en baños o lavadero.

PAVIMENTO INTERIOR

Pavimentos interiores: se colocarán pavimentos porcelánicos, laminados o equivalentes, adecuados al uso residencial.

Baños y cocinas: pavimentos y revestimientos cerámicos o materiales equivalentes, combinables en distintos formatos y acabados.

Pavimentos exteriores: materiales antideslizantes y resistentes a la intemperie.



05_ Memoria de calidades

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores: de paso y de armarios, lacadas o chapadas en melamina en acabado tipo madera o equivalente, según proyecto.

Puerta de acceso a la vivienda: puerta de seguridad con cerradura multipunto. Acabado según proyecto.

Armarios: empotrados, revestidos interiormente en melamina tipo textil, con distribución básica (baldas y barras de colgar) en las estancias indicadas en el proyecto.

EXTRAS
- Cajoneras
- Complementos
- Puertas de armario con uñeros o tiradores especiales.
- Iluminación interior de armarios

BAÑOS

Los baños estarán equipados con sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco o similar.

La grifería será monomando con acabados tipo cromo o equivalentes.

Platos de ducha y bañeras, de resina, según proyecto.

Los paramentos serán alicatados en materiales cerámicos o porcelánicos.

EXTRAS
- Mamparas de vidrio
- Grifo kit higiénico
- Complementos (toalleros, portarrollos…)
- Acabado de grifería (cepillado, níquel, etc.)
- Plato de ducha integrado con pavimento
- Grifería y WC empotrados



06_ Memoria de calidades

COCINA

Equipada con muebles altos y bajos, isla con zona de almacenamiento y otra para taburetes.

Acabados laminados de alta presión, color tipo madera e interiores en color gris antracita.

Tiradores tipo gola y bisagras con freno incorporado.

Electrodomésticos incluidos:

- Horno
- Campana extractora
- Placa inducción de 3 fuegos

EXTRAS
- Microondas
- Nevera integrada
- Lavavajillas integrado
- Lavadora
- Secadora
- Vinoteca
- Iluminación LED mueble alto (encimera)

INSTALACIONES

Instalación eléctrica

Se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. La vivienda dispondrá de mecanismos eléctricos de diseño actual y tomas suficientes para uso residencial.
Se incluirá la instalación de telecomunicaciones conforme a normativa vigente.

Instalación de fontanería y saneamiento

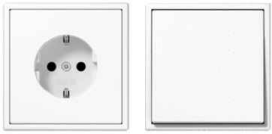
Se realizará con materiales homologados, garantizando la correcta presión y caudal. La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema eficiente acorde a normativa. La red de saneamiento se conectará a la red general o sistema autorizado.

Instalación de climatización/calefacción

La vivienda dispondrá de sistemas de climatización por conductos para la distribución de aire caliente/frío mediante aerotermia, El diseño de la vivienda cumplirá con las exigencias de eficiencia energética establecidas por la normativa vigente.
Instalación complementaria de sistema de ventilación con recuperación de calor para mejora de la eficiencia energética y calidad del aire interior.







PISCINA

Se podrá disponer de piscina, ejecutada conforme a proyecto y normativa vigente.

La piscina se realizará mediante vaso prefabricado, instalado sobre solera o estructura adecuada, garantizando su estabilidad, durabilidad y correcto funcionamiento.

El acabado interior será el propio del sistema prefabricado o equivalente.

La piscina contará con sistema de depuración y filtración adecuado, así como con los elementos necesarios para su correcto uso y mantenimiento.

El entorno de la piscina se resolverá con pavimentos antideslizantes y materiales resistentes a la intemperie.

Las dimensiones, características, acabados y equipamiento definitivo podrán definirse en fases posteriores del proyecto, pudiendo ser objeto de modificaciones por criterios técnicos o de diseño.

VALLADOS PERIMETRALES

El cerramiento perimetral de las parcelas se ejecutará conforme a la normativa urbanística y municipal vigente, garantizando la delimitación, seguridad y privacidad de cada vivienda.

El vallado podrá resolverse mediante sistemas de cerramiento opacos, semitransparentes o combinados, tales como fábrica revestida, cerramientos metálicos, paneles prefabricados, celosías, vegetación u otros sistemas equivalentes.

Los elementos de cerramiento se apoyarán sobre murete de fábrica o sistema adecuado, con la altura y características definidas en proyecto.

Los accesos a parcela se realizarán mediante puertas peatonales y de vehículos, ejecutadas con materiales acordes al conjunto del cerramiento.

Los acabados, materiales y soluciones definitivas podrán ser definidos o modificados en fases posteriores del proyecto por criterios técnicos, estéticos o normativos, sin menoscabo de la calidad final.

Incluye puerta peatonal exterior y puerta abatible para acceso de vehículos.

Extras:
- Puerta de garaje motorizada
- Punto de luz exterior en puerta de acceso peatonal

NOTAS:

- El presente documento de memoria de calidades tiene carácter informativo y no contractual. La Dirección Facultativa se reserva el derecho de realizar modificaciones, sustituciones o variaciones en los materiales, marcas o acabados descritos, siempre que estén motivadas por razones técnicas, jurídicas, comerciales, de disponibilidad de mercado o por exigencia de la Dirección Facultativa, garantizando en todo caso una calidad equivalente o superior a la proyectada.

- Las muestras de materiales (mármoles, maderas, piedra, etc.) exhibidas pueden sufrir variaciones de tono, veteado o textura, al tratarse de productos naturales. Asimismo, los colores de pintura o revestimientos pueden variar ligeramente respecto a las muestras físicas o renders debido a la iluminación o al proceso de fabricación, sin que esto constituya un defecto de calidad.

- El mobiliario, electrodomésticos, elementos decorativos, plantas y jardinería que aparezcan en los renders, infografías o planos comerciales son meramente ilustrativos y decorativos, no estando incluidos en la presente memoria de calidades, salvo mención expresa de lo contrario.

- Las superficies referidas en los planos son orientativas y pueden sufrir variaciones durante el desarrollo de la ejecución de las obras por razones de índole técnica o de diseño. Los giros de las puertas, distribución de aparatos sanitarios y puntos de luz son orientativos y no vinculantes hasta la ejecución final.

- En caso de discrepancia entre la memoria de calidades, los planos de proyecto o el contrato de compraventa, prevalecerá lo establecido en el Proyecto Final de Ejecución visado.