

PROMOCIÓN DE 23 VIVIENDAS CON GARAJES Y JARDINES EN POSADA DE LLANES (ASTURIAS)

MEMORIA DE CALIDADES

1.- ESTRUCTURA, FACHADA Y CUBIERTA

Estructura general de la vivienda de hormigón armado, ya ejecutada. Fachada de Fábrica bloque termoarcilla 30x19x14 cm, Revest. Exterior SATE capa fina c/placa EPS 80 mm, Trasdós c/estructura placa cartón-yeso N-15 mm con con panel semirrígido de lana mineral ARENA-40mm, proporcionando así un gran confort térmico y acústico con el consiguiente ahorro energético (Partida sujeta a diseño de la Dirección de Obra).

Cubierta inclinada sobre faldón de hormigón, Cubierta ventilada con 60 mm aislamiento de EPS , teja mixta cerámica .

2.- CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior en ventanas y puertas balconeras en PVC lacado Exterior en Gris Antracita y Blanco por el interior. Ventanas oscilo-batientes.

Puertas balconeras practicables o abatibles, según planos.

Persianas enrollables con lama aluminio, en huecos de salón y dormitorios, con acristalamiento aislante mediante sistemas de vidrio con cámaras de aire estancas.

Vidrios de la marca climalit, composición indicadas en cada posición del presupuesto, con gas argón + bajo emisivo, Planitherm XN de ahorro energético, vidrios de seguridad en las zonas inferiores según normativa.

El diseño de nuestras fachadas en su conjunto permite alcanzar unos valores de aislamiento acústicos y térmicos excelentes.

Puerta de entrada a la vivienda blindada, con cerradura de seguridad y acabado interior a juego con el resto de la carpintería interior. Herrajes en color enlatonado.

3.- CARPINTERÍA INTERIOR

Carpintería interior en huecos de puertas de paso Puerta de paso ciega, de una hoja normalizada , plafón recto, lacada en blanco,. (Cerco y molduras de igual calidad y acabado, en DM. Herrajes de diseño color enlatonado y condena interior en baños.

4.- ARMARIOS EMPOTRADOS

Armarios modulares, con puertas correderas o abatibles, en función de la tipología de los huecos indicados en planos comerciales, con hojas con el mismo acabado que la opción elegida para la carpintería interior. Interior del armario enfoscado, pintado y enlucido en yeso.

5.- TABIQUERÍA INTERIOR

Divisiones interiores ejecutadas mediante tabique de alma metálica y placas de yeso laminadas, consiguiendo mediante este sistema un mayor grado de planeidad en los acabados favoreciendo la terminación con pinturas lisas a la vez que se proporcionan unos valores de aislamiento acústico y térmico muy elevados.

6.- PINTURA Y FALSOS TECHOS

Paramentos verticales en salón, dormitorios y pasillo pintados con plástico acabado liso en color blanco Ral 9010.

Falso techo de escayola o placas de yeso laminado pintado en plástico liso blanco en cocina, baños y determinadas zonas según proyecto, con entrecalle de 4x4.

7.- INSTALACION DE FONTANERIA, GAS Y CALEFACCION

Instalación de fontanería Calefacción y Agua Caliente sanitaria colectiva mediante bomba de Calor (aerotermia), distribución interior de vivienda mediante sistema de colectores.

Bajantes y desagües en tubería de PVC de primera calidad.

Radiadores de aluminio y radiador toallero de color blanco en baño principal.

Toma de agua en terrazas de salón y jardines de planta baja.

SANITARIOS Y GRIFERÍA: Aparatos sanitarios de porcelana esmaltada en color blanco de primeras marcas, lavabos con pedestal. Grifería cromada monomando de primera calidad.

8.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica, con canalización bajo tubo según RETB, Normas Básicas y Normas de la Compañía Suministradora.

Mecanismos en color blanco. Instalación de telefonía según Normas Básicas y Normas de la compañía telefónica. Toma de tierra en vivienda y red equipotencial en baños. Instalación de Antena exterior para servicios de radio FM y de T.V. para canales digitales terrestres. Instalación preparada para futura televisión por cable y líneas RDSI. Canalización de teléfono y antena en dormitorios, salones y cocinas, según reglamento. Toma de antena y dos enchufes

en terrazas de salón o jardines de las viviendas de planta baja. El control de acceso se realizará mediante terminal de portero automático conectado entre la vivienda, la puerta de acceso principal a la parcela y el portal.

9.- SOLADOS Y ALICATADOS

Solado de tarima laminado AC4 con acabado en Pino blanco. Rodapié de madera aglomerada revestido a juego con la carpintería interior (blanco).

Cocina y baños con solado de baldosa de gres y alicatado cerámico. Instalación de sistemas de aislamiento acústico frente a ruido de impacto, para mejora del confort de la vivienda.

10.- COCINA

Instalación de frente de mobiliario en cocina mediante muebles altos y bajos con acabado color madera, rojo o blanco, a elegir por el cliente. Encimera de aglomerado de cuarzo de la marca Compac o similar. Placa de vitrocerámica, horno y campana extractora. Fregadero bajo encimera de acero inoxidable y grifo monomando. Nota: En las viviendas de planta ático el mueble alto se adaptará a la altura disponible.

11.- INSTALACIÓN DE TRANSPORTE VERTICAL

Instalación de ascensor, proporcionando la tracción al ascensor mediante cintas formadas por cables de acero recubiertas por poliuretano minimizando la vibración y proporcionando un desplazamiento suave y silencioso. Instalación de puertas automáticas y cabina con maniobra de subida y bajada hasta el garaje. Puertas de acero pintadas, tanto en cabina como en los rellanos de todas las plantas.

12.- ZONAS COMUNES

Vallado del perímetro del conjunto para garantizar su uso privado. Iluminación de bajo consumo en accesos, viales interiores y jardines.

13.- GARAJE

Puerta de acceso automática preparada para accionamiento mediante mando y llave. Pavimento en garaje de hormigón pulido, con señalización y rotulación. Rampas de acceso con hormigón antideslizante o rayado. Paredes pintadas al temple liso y franja de señalización. Instalación de protección contra incendios según C.T.E. Instalación hidráulica mediante red de Bies. Instalación de detección contra incendios según C.T.E., mediante detectores, pulsadores y sirenas, conectadas a central de incendios. Instalación de detección de monóxido de carbono, mediante detectores, conectados a centralita que controla la extracción mecánica, mediante conducto de chapa y ventiladores de resistencia al fuego adecuada según normativa.

14.- PORTALES Y ESCALERAS

Carpintería de PVC con acristalamiento de vidrio. Paredes y techos de portal y escaleras pintadas en pintura plástica en acabado liso. Zonas decorativas terminadas mediante paneles de madera o acabados con revestimientos vinílicos, según especificaciones del proyecto. Pasamanos metálicos esmaltados con acabado superficial en madera. Pavimentos Gres . Iluminación decorativa automática con detectores de presencia en portal y vestíbulos de planta. Buzones para el servicio de correos y rotulación decorativa. Llaves de acceso a portales, entradas a finca y trasteros individuales maestreadas con la de acceso a la vivienda.

15.- NOTA

Alguno de los materiales y/o acabados descritos en esta memoria de calidades pueden sufrir modificaciones de índole técnica o de disponibilidad de suministro comercial, en cuyo caso será sustituido por otro que en ningún caso merme la calidad inicialmente presupuestada. Los demás elementos constructivos no descritos, serán de acuerdo con el proyecto redactado por el arquitecto. La empresa Promotora se reserva el derecho a efectuar durante el transcurso de la obra, las modificaciones necesarias de origen técnico, jurídico o comercial, o de aprovechamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.