

MEMORIA DE CALIDADES 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS EN SON RAMONELL (MARRATXÍ)

12 Viviendas unifamiliares pareadas de 3 y 4 dormitorios con una imagen moderna, que cuentan con dos plantas:

Planta Baja: Compuesta por porche de acceso, vestíbulo, aseo, estar – comedor, cocina y porche lavadero, el cual se cierra con persianas para evitar las vistas de la ropa tendida desde el exterior. Existe una opción de incluir un dormitorio en planta baja pasando la cocina a la estancia del salón comedor.

Planta Piso: Compuesta por distribuidor, tres dormitorios y dos baños, uno de ellos en suite. En esta planta se ubica un patio descubierto para ventilar e iluminar el distribuidor y uno de los baños.

Terraza y jardín privado y posibilidad de piscina individual, y una zona común que da acceso a dos plazas de aparcamiento en hilera privados y descubiertos para cada una de las viviendas.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación superficial de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico de la parcela. Estructura de forjados de hormigón sobre pilares de hormigón armado o de acero laminado en puntos singulares.

FACHADAS Y CERRAMIENTOS

Fachadas a base de ladrillo cerámico con revestimiento continuo de color blanco, con algunas zonas de color o con revestimientos cerámicos en zócalos y elementos singulares.

Trasdosado interior de fachadas con tabiques de yeso laminado de doble placa y aislamiento térmico adicional de lana de roca.

Divisiones entre viviendas con ladrillo cerámico y trasdosado acústicos de doble placa.

Tabiquería interior de yeso laminado de doble placa con aislamiento acústico interior a base de lana de roca.

CUBIERTAS

Las cubiertas dispondrán de un aislamiento térmico a base de paneles de poliestireno extruido de 80 mm de espesor, impermeabilización con membrana plástica (PVC, EPDM o EVAC) y acabado en gravilla.

En las cubiertas planas se ubicarán las bombas de calor de las viviendas y se destinará un espacio a la preinstalación de paneles solares fotovoltaicos.

El acceso previsto a las cubiertas será solo para el mantenimiento de estas instalaciones pero existirá la posibilidad opcional de acceder desde el patio descubierto a la cubierta plana de cada

una de las viviendas en cuyo caso el acabado del solado sería con un pavimento porcelánico antideslizante.

REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS

En Vestíbulo, salón, pasillo y dormitorios pavimento laminado, marca MEISTER. Rodapié con tablero de fibra de madera de densidad media (MDF) color blanco.

Otros pavimentos interiores a base de baldosas de porcelánico de gran formato.

Terrazas exteriores con baldosa porcelánica antideslizante y zonas de aparcamiento con pavicésped.

Paramentos verticales con pintura plástica lisa.

En baño principal y baño secundario los paramentos verticales irán revestidos con gres porcelánico, marca PERONDA O SIMILAR. En el baño principal este revestimiento se combinará con un frente de gres porcelánico gran formato, marca APE. Ambos baños dispondrán de pavimento en gres porcelánico, marca PERONDA O SIMILAR, y falso techo de yeso laminado antihumedad acabado con pintura plástica

Escalera interior de acero laminado y escalones de madera.

Paredes interiores de yeso laminado de doble placa con nivel de calidad en los acabados de categoría Q3. Pintura interior lisa de color blanco mate.

Falsos techos de yeso laminado en toda la vivienda.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinterías exteriores de perfiles de aluminio con Rotura de Puente Térmico (RPT) de primeras marcas (Cortizo, Technal o similar), acabado lacado de color a definir en proyecto. Apertura abatible, oscilobatiente o corredera según zonas.

Acristalamientos con cámara de aire de 12 mm de espesor mínimo, con doble acristalamiento de seguridad en zonas de riesgo de impacto según Código Técnico de la Edificación (CTE) y cristal SunGuard en ventanas expuestas a la acción directa del sol.

Persianas mallorquinas de aluminio lacado en color a definir en proyecto, abatibles o correderas según zona.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con terminación lacada en blanco por ambas caras, y dotada de mirilla óptica.

Puertas interiores de paso de madera lacada en color blanco, con junta de goma perimetral y maneta de accionamiento silencioso. Herrajes y manetas de acabado inox mate. Si lo requiere la distribución puertas correderas por el interior del tabique en baños en suite.

BAÑOS, FONTANERÍA Y SANITARIOS

Reserva de agua potable de acuerdo con la normativa municipal del Ajuntament de Marratxí, con contadores individuales para cada una de las viviendas de acuerdo con las prescripciones de la empresa suministradora.

Instalación de fontanería con tuberías de polietileno reticulado con colectores de corte y reparto en las zonas húmedas. Saneamiento con tuberías de PVC.

Los baños dispondrán de plato de ducha de resina y mampara, marca ROCA. Ambos baños contarán con grifería marca HANSGROHE O SIMILAR o similar, e inodoros en color blanco, marca ROCA modelo MERIDIAN o similar.

Los baños dispondrán de lavabo y mueble, marca SALGAR o similar, y grifería monomando, marca HANSGROHE O SIMILAR.

ELECTRICIDAD, TELEFONIA Y DATOS

Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) para un grado de electrificación elevada de las viviendas. Mecanismos eléctricos de la marca Jung modelo LS 990 o similar. Tomas de TV, voz y datos en todos los dormitorios y sala de estar.

Focos LED empotrados en falso techo en sala de estar.

Videoportero con apertura remota a través de smartphone.

Preinstalación de cableado para equipo sonido de cine en casa en el salón.

Preinstalación para repetidor wifi en la planta superior.

Preinstalación para instalación de carga de vehículo eléctrico.

Preinstalación para instalación de paneles fotovoltaicos de autoconsumo conectada a la red y compensación de excedentes.

CLIMATIZACIÓN, VENTILACIÓN Y A.C.S.

Producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) mediante equipo de aerotermia (bomba de calor) con acumulador de 150 lts de alta eficiencia energética.

Ventilación de los baños y la coladuría mediante sistema híbrido de aire de la marca Siber o similar, según normativa del CTE.

Climatización de los dormitorios mediante rejillas en pared conectadas a equipo de aire acondicionado (bomba de calor) ocultos en falso techo de estancias contiguas.

Climatización de la sala de estar, comedor y cocina mediante equipo de aire acondicionado (bomba de calor) oculto en falso techo, con retorno mediante conducto a suelo para un mejor funcionamiento del sistema de calefacción.

COCINA Y COLADURÍA

Pavimento en cocinas y coladurías en gres porcelánico, marca PERONDA O SIMILAR. Rodapié de tablero de fibra de madera de densidad media (MDF) color blanco.

Falso techo de panel de yeso laminado antihumedad con acabado en pintura plástica lisa en cocinas.

Paramentos verticales acabados con pintura plástica.

Amueblamiento con muebles altos y bajos de gran capacidad con el siguiente equipamiento:

Placa de inducción, marca BOSCH, Campana extractora, marca BOSCH, Horno eléctrico, marca BOSCH y Fregadero acero inoxidable con grifería monomando, marca TEKA.

Encimera y frente de encimera en cuarzo compacto, marca SILESTONE, COMPAC o similar..

EXTERIOR Y ZONAS COMUNES

Los jardines de uso privado se entregarán debidamente vallados con muros revocados, valla superior y con cancela de acceso peatonal desde la calle.

Dispondrán de una toma agua, puntos de iluminación y toma de corriente.

El vial interior de acceso a cada una de las viviendas dispondrá de un pavimento continuo bituminoso pulido.

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CALIDAD MEDIOAMBIENTAL

Las viviendas contarán con unos aislamientos térmicos superiores a los mínimos exigidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE). Las viviendas contarán como mínimo con una certificación energética C.

Las viviendas evitan el uso de energías fósiles derivadas del petróleo y en la medida de lo posible se recurrirá a materiales y productos respetuosos con el medio ambiente, tanto desde el punto de vista de su fabricación como del mantenimiento y consumo a lo largo de su vida útil.

Los materiales y sistemas descritos en la presente memoria de calidades podrán ser modificados de forma justificada por exigencias técnicas del proyecto, urbanísticas o por imposiciones administrativas.