

MEMORIA DE CALIDADES – PROMOCIÓN DE 8 VIVIENDAS EN SANTA MARÍA DEL CAMÍ

La promoción consta de 8 viviendas de 2 y 3 dormitorios, diseñadas con una distribución funcional y adaptada a las necesidades actuales.

Según tipología, las viviendas se distribuyen en vestíbulo de acceso, pasillo distribuidor, uno o dos baños completos y, en su caso, un aseo adicional, dos o tres dormitorios, así como un espacio de estar-comedor-cocina integrado. Asimismo, disponen de zona de lavadero independiente.

Las viviendas situadas en planta baja cuentan con jardín privado y piscina de uso exclusivo. Las viviendas en planta primera disponen de terraza o balcón, mientras que las ubicadas en planta segunda incluyen, además, una terraza privada en cubierta.

El acceso a la promoción se realiza desde la calle German Pastor, y también se accede a una zona común interior del solar, donde se ubica una plaza de aparcamiento en superficie de uso privativo para cada vivienda.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Pendiente de la confirmación por el Proyecto de ejecución y de las recomendaciones del estudio geotécnico de la parcela está prevista cimentación superficial y estructura de forjados de hormigón sobre muros o pilares de hormigón armado y de acero laminado.

FACHADAS Y CERRAMIENTOS

Fachadas a base de bloques o muros de hormigón con revestimiento continuo de color claro a definir por la Dirección Facultativa.

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

Divisiones entre viviendas con ladrillo cerámico o bloque alemán 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 (XPS) de 80 mm de espesor, impermeabilización con membrana asfáltica y acabado en porcelánico en las transitables o teja en las inclinadas. Las cubiertas planas no transitables tendrán acabado en grava.

En las cubiertas planas se ubicarán las bombas de calor de las viviendas y el espacio restante se podrá dedicar a la preinstalación de paneles solares fotovoltaicos.

REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS

Pavimento interior a base de baldosas de gres porcelánico de gran formato.

Terrazas exteriores con baldosa porcelánica antideslizante y las zonas de aparcamiento con pavimento de hormigón o pavi césped.

Rodapié liso de PVC color blanco.

En los baños los paramentos verticales irán parcialmente revestidos con gres porcelánico, marca PERONDA o similar y falso techo de yeso laminado antihumedad acabado con pintura plástica.

Escalera interior de obra con acabado porcelánico.

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 las zonas marcadas por el proyecto.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinterías exteriores de perfiles de aluminio con Rotura de Puente Térmico (RPT) de marcas (Strugal, Cortizo, Technal, Itesal 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).

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada 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.

BAÑOS, FONTANERÍA Y SANITARIOS

Si lo requiere la normativa se dejará reserva de agua potable de red y reserva de agua de lluvia con grupo de presión, 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 o similar. Ambos baños contarán con grifería marca ROCA o similar, e inodoros en color blanco, marca ROCA o similar.

Los baños dispondrán de lavabo y mueble, marca SALGAR o similar y grifería monomando, marca ROCA o similar.

ELECTRICIDAD, TELEFONÍA 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 y pasillos.

Videoportero.

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 simple flujo de aire de la marca Siber o similar, según normativa del CTE.

Climatización mediante bomba de calor mediante aparatos ocultos en falso techo, por conductos con difusión a base de rejillas y termostatos independientes.

COCINA Y COLADURÍA

Falso techo de panel de yeso laminado antihumedad con acabado en pintura plástica lisa en cocina y coladuría si existiera.

Amueblamiento con muebles de gran capacidad con el siguiente equipamiento: Placa de inducción, marca BOSCH o similar, Campana extractora, marca BOSCH o similar, Horno eléctrico, marca BOSCH o similar y Fregadero acero inoxidable con grifería monomando marca Teka o similar.

Encimera en cuarzo compacto, marca SILESTONE, COMPAC o similar.

Existirá la posibilidad de completar la cocina con una isla o península, más electrodomésticos panelables y muebles altos que se denominará "Cocina Premium" y que tendrá un coste adicional.

EXTERIOR Y ZONAS COMUNES

En las viviendas de planta baja los jardines de uso privado se entregarán debidamente vallados con muros revocados, valla superior y con cancela de acceso peatonal desde la calle en las viviendas con frente a ésta.

Piscina individual en viviendas de planta baja.

Los jardines privados de planta baja y las terrazas privadas de la cubierta en las viviendas de segunda planta dispondrán de una toma agua, puntos de iluminación y toma de corriente.

El vial interior de acceso dispondrá de un pavimento continuo a determinar por la Dirección Facultativa.

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 con una certificación energética de clase B.

Si la normativa lo recoge habrá recogida y almacenamiento de aguas pluviales.

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.