

MEMORIA DE CALIDADES

Residencial FINCA LA TORRE - Ribadesella

1.- SUSTENTACION DEL EDIFICIO

- La cimentación del edificio está resuelta con muros de sótano de hormigón armado en el perímetro del edificio y zapatas aisladas para los pilares centrales. Estas zapatas se unen a las zapatas del muro de sótano mediante vigas de atado. Posteriormente se ejecutó una solera de hormigón armada.

2.- SISTEMA ESTRUCTURAL

- El sistema estructural está resuelto con pilares de hormigón circulares en el sótano, y pilares rectangulares a partir de planta baja. La estructura horizontal (forjados) es de losa maciza de hormigón en el techo de ambos sótanos, y a partir de techo planta baja con forjado tradicional de vigueta de hormigón y bovedilla cerámica.

3.- SISTEMA ENVOLVENTE

3.1.- CERRAMIENTOS EXTERIORES

- El cerramiento exterior está compuesto por hoja exterior de ladrillo cara-vista negro y blanco, hoja interior de fábrica de ladrillo hueco doble al canto, con aislamiento de poliestireno de 80 mm.
- Elementos ornamentales y falsos techos de terrazas con placa de Aquapanel, con acabado de pintura al pliolite.
- Las albardillas de los petos de los áticos y de planta baja son de polímero.

3.2 CARPINTERIA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico de aluminio con una oscilo batiente por hueco.

- Persianas de PVC en la misma tonalidad de la carpintería en todas las carpinterías exteriores.

3.3.- CUBIERTA

- El edificio presenta una cubierta plana transitable para las distintas terrazas del edificio y la planta ático.
- Para resolver la cubierta plana de las terrazas del edificio, sobre el soporte estructural se colocó el aislante térmico por debajo y por encima (poliestireno extruido de 30 mm de espesor), se realizó una capa de regularización de mortero de cemento de 3 cm de espesor con mallazo tipo grapiers para la retracción y encima se realiza la capa de pendiente de mortero de cemento hidrófugo, posteriormente se ejecutó la impermeabilización con láminas asfálticas que se protegieron con una lámina geotextil densa por encima y por debajo; Sobre ésta última capa se ejecutó el pavimento previsto.
- En la terraza de la planta ático sobre el soporte estructural se coloca el aislante térmico por encima (poliestireno extruido de 80 mm de espesor), se realizó una capa de regularización de mortero de cemento de 3 cm de espesor con mallazo tipo grapiers para la retracción y encima se realizó la capa de pendiente de mortero de cemento hidrófugo, posteriormente se colocó la impermeabilización con láminas asfálticas que se protegen con una lámina geotextil densa por encima y por debajo; Sobre ésta última capa se ejecutó el pavimento previsto.

4.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACION

4.1.- PARTICIONES INTERIORES

- La tabiquería interior se compone de un sistema formado por ladrillo cerámico al canto recibidos con mortero de cemento, industrial, revestido por ambas caras con 15 mm de yeso de construcción B1, proyectado, y acabado final con una capa de enlucido de yeso de aplicación en capa fina C6.
- Los tabiques de separación entre viviendas, con zonas comunes y con la caja del ascensor, son de ladrillo tabiquero acústico de hormigón, tabiquero de arlita (50x6x20) con bandas elásticas en los encuentros verticales y horizontales, recibidos con mortero de cemento, industrial, + 5 cm de lana de roca y ladrillo cerámico hueco doble de machetón (300x70x145) con bandas elásticas en los encuentros verticales y horizontales, revestidos por ambas caras con 15 mm de yeso de construcción B1, proyectado, y acabado final con una capa de enlucido de yeso de aplicación en capa fina C6.

4.2.- CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de seguridad de acceso a vivienda.
- Puertas de paso interiores 4 fresados horizontales lacadas blancas y herrajes y manillas cromadas.
- Armarios empotrados en las piezas que se señalen en los planos, con puertas batientes a juego con las puertas de paso.

5.- SISTEMA DE ACABADOS

5.1.- PAVIMENTOS

- Solados DE BAÑOS Y COCINA de plaqueta cerámica de primera calidad, paredes alicatadas con cerámica de primera calidad.
- Resto de la vivienda con tarima flotante laminado AC-4 con terminación roble y zócalo aglomerado fenólico rechapado de 9 cm.
- En las terrazas el pavimento es de baldosa cerámica antideslizante. En las zonas comunes interiores el pavimento es cerámico. Siendo antideslizante en las zonas comunes exteriores.
- Los garajes y los trasteros llevan un pavimento continuo de hormigón pulido, marcado de plazas y numeración de estas y trasteros.

5.2.- REVESTIMIENTOS

- Las paredes de los locales húmedos de las viviendas (cuartos de baño, aseos y cocinas) se alicatan con grés porcelánico. El resto de estancias de las viviendas y las zonas comunes están dotadas con pintura plástica lisa antimoho, sobre las terminaciones de yeso laminado.

5.3.- FALSOS TECHOS

- Falso techo de yeso laminado (PLADUR) en baños y distribuidores de las viviendas, tipo STD 13 mm, con aislamiento de lana de roca. Acabados con pintura plástica lisa antimoho.

6.- SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO DE INSTALACIONES

6.1.- FONTANERIA

- Los conductos de agua fría y caliente son de polipropileno, los desagües y bajantes de PVC insonorizadas, y tanto su sección como su puesta en obra se sujetana la normativa vigente.
- El apoyo al agua caliente sanitaria (ACS) se produce mediante una instalación centralizada de bomba de calor (paneles solares o aerotermia).

6.2.- CALEFACCION

- Se dota a las viviendas de calefacción, por tubería y con disposición de radiadores de aluminio en todas las estancias y generación mediante caldera de gas individuales.

6.3.- ELECTRICIDAD

- Se realizó según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con elementos de protección en cuadro de mandos y distintos circuitos independientes, según el grado de electrificación de las viviendas. Las viviendas cuentan con circuitos eléctricos independientes para microondas o horno eléctrico, vitrocerámica y secadora, enchufes de fuerza y alumbrado, de acuerdo con el R.E.B.T.
- Óculos en pasillos, baños y cocinas de las viviendas y en zonas comunes.

6.4.- TELECOMUNICACIONES

- Instalación común de telecomunicaciones con tomas de teléfono y televisión en todas las habitaciones y salones de las viviendas, llevando implícita la instalación de la correspondiente antena de TV y FM. Videoportero automático.

6.5.- VENTILACIÓN

- La ventilación de las viviendas se realizó mediante un VMC de simple flujo, individualizado por vivienda. La entrada de aire se asume por filtraciones de la carpintería, para abaratar costes.

7.- EQUIPAMIENTO

7.1.- APARATOS SANITARIOS

- Sanitarios en porcelana vitrificada modelo Victoria de Roca, en color blanco con grifería IMEX modelo Valencia.
- Mueble de lavabo de colgar con dos cajones, autocierre, encimera cerámica en blanco, espejo y aplique.
- Bañeras y platos de ducha en porcelana vitrificada de Roca, en color blanco. Columna de ducha termostática IMEX modelo Vigo.

7.2.- COCINA

- Las cocinas están provistas de armarios bajos y altos rematados a techo.
- La cocina va provista de los siguientes electrodomésticos:
Placa de cocina vitrocerámica mod. VTC-B de Teka.
Horno eléctrico mod. HC-485-ME blanco de Teka..
Campana extractora Balay Cristal blanco 3BC567GB
Lavavajillas Balay 3VF301NP
Frigo Combi Balay Cristal blanco 3kr 7897WI / Balay 3KF B853 MI
Lavadora/secadora Indesit BIWDI 725125
Microondas Grill 20L Inox Whirpool
Fregadero de acero inoxidable circular.

7.3.- ASCENSOR

- Ascensor accesible marca TRESA, con puertas telescópicas en cabina y plantas con sistema de comunicación con central de emergencias 24 h, con acceso a garaje.

7.4.- ZONAS COMUNES

- Portales: portal decorado por especialistas con solado de granito y forrado en madera y materiales nobles alternadas con lunas de espejos. Las escaleras realizadas con mármol nacional.
- Portón de garaje y acceso a parcela automatizado y fotocélula de seguridad.
- Detector de presencia lumínico en garaje, así como en portales y escaleras.
- Espacios comunes cubiertos en determinadas zonas del edificio y otros espacios abiertos ajardinados con laurel, palmeras y otras plantas.

8.- SEGURO DECENAL DE DAÑOS

- *Seguro Decenal de Daños a la Edificación asegura al promotor y a los sucesivos adquirientes de la obra nueva de cualquier daño producido en la edificación por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación y estructura del edificio y comprometan su resistencia y seguridad. La cobertura comienza al entregar la obra y tiene una vigencia de diez años.*



Los contenidos de esta memoria son sólo de carácter informativo y no tienen valor contractual. La dirección facultativa puede introducir cambios por causas técnicas, comerciales o administrativas. Las calidades nunca serán inferiores a las de la presente memoria.