

MEMORIA DE CALIDADES

Residencial FINCA LA TORRE - Bloque C Ribadesella

1.- SUSTENTACION DEL EDIFICIO

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

2.- SISTEMA ESTRUCTURAL

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

3.- SISTEMA ENVOLVENTE

3.1.- CERRAMIENTOS EXTERIORES

- El cerramiento exterior estará 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.
- Las albardillas de los petos de los áticos y de planta baja se harán de polímero o aluminio.

3.2 CARPINTERIA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico de aluminio con una oscilo batiente por hueco.
- Se plantearán 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 coloca el aislante térmico por debajo y por encima (poliestireno extruido de 30 mm de espesor), se realiza 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 realizará la impermeabilización con láminas asfálticas que se protegerán con una lámina geotextil densa por encima y por debajo; Sobre ésta última capa se ejecutará 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 realiza 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 realizará la impermeabilización con láminas asfálticas que se protegerán con una lámina geotextil densa por encima y por debajo; Sobre ésta última capa se ejecutará el pavimento previsto.

4.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACION

4.1.- PARTICIONES INTERIORES

- La tabiquería interior se compondrá 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, serán 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 lisas acabadas en madera de roble o similar y herrajes y manillas cromadas.
- Armarios empotrados en las piezas que se señalen en los planos, con puertas correderas acabadas en madera de roble.

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 será baldosa cerámica antideslizante. En las zonas comunes interiores el pavimento será cerámico. En las zonas comunes exteriores, el pavimento será cerámico antideslizante.
- Los garajes y los trasteros llevarán 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 alicatarán con grés porcelánico. El resto de estancias de las viviendas y las zonas comunes se pintarán 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. Se pintarán con pintura plástica lisa antimoho.

6.- SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO DE INSTALACIONES

6.1.- FONTANERIA

- Los conductos de agua fría y caliente serán de polipropileno, los desagües y bajantes de PVC insonorizadas, y tanto su sección como su puesta en obra se sujetarán a 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 realizará 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.

6.4.- TELECOMUNICACIONES

- Se ejecutará una instalación común de telecomunicaciones y se instalarán 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 realizará mediante un VMC de simple flujo, individualizado por vivienda. La entrada de aire se asumirá por filtraciones de la carpintería, para abaratar costes.

7.- EQUIPAMIENTO

7.1.- APARATOS SANITARIOS

- Sanitarios en porcelana vitrificada marca GALA, ó similar, en color blanco.
- Bañeras y platos de ducha en porcelana vitrificada de GALA, ó similar, en color blanco.

7.2.- COCINA

- Las cocinas estarán 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 o similar.
Horno eléctrico mod. HC-485-ME blanco de Teka o similar.
Campana extractora mod. C-610 Classic Blanco de Teka o similar.
Fregadero de acero inoxidable circular.

7.3.- ASCENSOR

- Ascensor accesible de primeras marcas, 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: solado de gres porcelánico y paredes revestidas con paneles de porcelánico o pintadas alternadas con espejos. Las escaleras se realizaran 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.
- Ajardinamiento completo de la parcela con arbustos y césped.

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.