

Residencial San Juan Village II: 16 VIVIENDAS UNIFAMILIARES SOTANO DE GARAJES Y 16 PISCINAS

MEMORIA DE CALIDADES

Cimentación y estructura

- Estructura de forjados reticulares, pilares y zapatas de cimentación de hormigón armado de acuerdo con las características resultantes del estudio geotécnico y calculada de acuerdo con la normativa sismo resistente NCSE-02. La ejecución de la estructura estará supervisada por el organismo de control para obtener el seguro decenal de la misma.

Cerramientos y tabiquería

- Cerramiento de fachada con hoja exterior cerámica enlucido de mortero hidrófugo en el interior, aislante de poliestireno expandido de 4 cm de espesor para reducir la transmitancia térmica y trasdosado autoportante interior de yeso laminado con 4 cm de lana mineral en su estructura, ejecutada con perfiles laminados de chapa de acero galvanizado y terminado con una placa de pladur de gran dureza placas de acuerdo con el CTE-DB-HS 1 y obteniendo una eficiente calificación energética según RD 390/2021.
- Tabiques interiores formados por estructura metálica autoportante de chapa de acero galvanizado a base de montantes y canales fijada sobre banda acústica, aislados con lana de roca en su interior, terminados con la instalación de una placa de yeso laminado e hidrofugada en estancias húmedas.
- Revestimiento exterior en fachada de mortero monocapa blanco aplicado en dos manos y mallado en todos su encuentros , así como zócalo y fachada interior de planta baja revestida de aplacado porcelánico hasta altura de 30 cm sobre el nivel de parcela exterior colocado con adhesivo de altas prestaciones.

Solados y alicatados

- Suelos Interiores realizados con baldosas de gres porcelánico (según muestrario de la empresa proveedora) previamente maestreado sobre mortero autonivelante, colocado con adhesivo de altas prestaciones y así como rodapié porcelánico, generando un efecto atractivo de contraste entre el solado y paredes.

- Alicatados de zonas húmedas con azulejos de gres porcelánico de primera calidad, según muestrario del proveedor, previamente maestreado y colocado con adhesivo de altas prestaciones, obteniendo alta resistencia a golpes y condensaciones superficiales de los paramentos.

Carpintería exterior

- Carpintería exterior , fabricada de aluminio lacado color básico RAL 7016 texturado, de alta calidad, con rotura de puente térmico RPT-90, cierre de cremona con cerradura de seguridad en planta baja y clase de eficiencia energética GE, según proyecto y especificaciones técnicas para conseguir altas prestaciones termo acústicas.
- Vidrios dobles con cámara y laminado de seguridad (3+3)+16+(3+3) con un grado de protección solar de baja emisión.
- Persianas de lamas de aluminio motorizadas, en carpintería exterior con aislamiento térmico en el interior del cajón.

Carpintería interior

- Carpintería interior de madera lacada en blanco DM, tapajuntas de 9 cm ,con bisagras y herrajes de acero inox, así como manillas con escudo del mismo material.
- Puerta de entrada a vivienda estampada a dos caras, con block de seguridad, cortavientos, cerradura con 3 puntos de cierre, instalada con bisagras anti-palanca y mirilla gran angular, todo en acero inox.
- Armarios empotrados Block prefabricados en todos los dormitorios revestidos interiormente con interior gris textil , con frentes en madera DM lacada en blanco de 16mm de diseño similar a las puertas de paso, apertura corredera de dos hojas, totalmente instalados con altillo de madera doble para resistencia de la leja y barra de colgar.

INSTALACION ELECTRICA

- Instalación eléctrica según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), cableados “libre de halógenos” y mecanismos de 1ª calidad en tono blanco o marfil.
- Dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requeridas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), contando con conexión para TV, internet y Telefonía en Salón, despacho y dormitorios.
- Toma en planta sótano garaje para recarga de vehículos eléctricos y preinstalacion de tubos en la cubierta para si en un futuro quieren colocar placas solares.

FONTANERIA, SANITARIOS Y GRIFERIAS

- Instalación de fontanería que incluye las tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y cocina, así como los necesarios para la instalación de electrodomésticos dotadas con llaves de corte general realizada con tuberías de “PPR” o multicapa.
- Llaves de corte general en cada local húmedo e individual en cada aparato con acabado cromado.
- Aparatos sanitarios suspendidos con bastidor soporte de la marca GEBERIT DUOFIX y tanque ocultos en los baños de planta primera conectados a la red de saneamiento con bajantes y colectores de PVC ventilados cumpliendo con el CTE-DB-HS en su sección de salubridad y con el CTE-DB-HR en cuanto a sus emisiones acústicas.
- Platos de ducha de obra revestidos con lámina impermeable de tipo “Revestech” obteniendo un aislamiento estanco antihumedad del sanitario, así como revestimientos porcelánicos e instalación de columna de ducha marca GROHE .
- Griferías monomando con acabado cromado y calidad Premium de GROHE .
- Instalación de ACS (Agua caliente sanitaria). Mediante tecnología Aerotérmica con acumulador como sistema de aportación de energía de fuentes renovables exigida por el RD 390/2021.

Pinturas y Escayolas

- Pintura plástica acrílica blanca en paredes y techos interiores aplicada en dos manos sobre la imprimación de la base lijada, finalizada con un acabado mate y textura lisa.
- Falsos techos desmontable antihumedad en baños y aseos para mejorar el acceso a la maquinaria de climatización, así como falso techo continuo suspendido formado por estructura metálica y con placas de yeso laminado (Pladur) con foseado perimetral en las zonas de ventanas para alojamiento de cortinas o luz indirecta.
- En los techos de primera planta aislados de la cubierta mediante un aislamiento de lana de roca mineral, además de 10 cm de poliestireno de alta densidad en cubierta.

MODELO BEGONIA MELAMINA GRIS ANTRACITA, COMBINADO CON MELAMINA ROBLE GOLD; CANTOS A JUEGO RESPECTIVAMENTE
CASCO INTERIOR ROBLE GOLD (19MM); BISAGRAS Y GUÍAS HETTICH

Instalaciones

- Mobiliario de cocina de diseño con isla, en melamina gris antracita combinado con melamina roble gold, cantos a juego respectivamente o a elegir en el proveedor, con casco interior gris, tirador de gola y equipada con horno, campana extractora, placa vitrocerámica. La barra de cocina equipada con fregadero de acero inox y tomas para electrodomésticos (lavavajillas y frigorífico).
- Encimera e isla de granito o aglomerado de cuarzo.
- Tomas de TV y Telefonía en Salón, despacho, y dormitorios.
- Instalación de protección contra incendios dotada de extintores y sistema de ventilación de garajes mediante conductos por techo con detector de monóxido de carbono para su puesta en marcha, así como red de BIEs conectadas a depósito de acumulación de agua y sistema de bocas de según CTE contra incendios para garajes.
- Instalación Aire Acondicionado frío-calor para conseguir el máximo confort posible en la vivienda, dotada de instalación completa mediante conductos con rejillas de impulsión y retorno conducidos en primera planta en dormitorios.
- Iluminación ambiental oculta con tiras LEDs en barra de cocina, escalera y salón.
- Persianas Motorizadas de lamas de aluminio.
- Videoportero automático de alta resolución que comunica con el portal de entrada peatonal de la urbanización.
- Puerta de garaje general e individual motorizada con mando a distancia y sensor de movimiento para el encendido de la iluminación de sótano con el paso de vehículos.
- Vivienda totalmente domotizada, incluido el sistema para control de accesos, instalaciones e iluminación.
- Ventilación de estancias por la carpintería exterior y extracción en cuartos húmedos mediante un sistema de retorno conducido, el cual capta el flujo de aire del interior de la vivienda por las carpinterías para reducir la humedad del ambiente y evitar condensaciones.

ZONAS EXTERIORES

- Suelos exteriores y terrazas realizados con baldosas de gres porcelánico según muestrario del proveedor, especial para exteriores.
- Piscina privada de hormigón gunitado con revestimiento de gresite, provista de sistema de depuración con iluminación Led.
- Iluminación exterior mediante dos focos Leds empotrados repartidos en planta baja y primera.
- Zona de la parcela preparada con tierra vegetal para plantación de arbolado, arbustos, etc.

