

MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO C/ VICTORIO LUZURIAGA, 9 (SAN AGUSTIN)



1- MOVIMIENTO DE TIERRAS:

Se realizarán diversos trabajos de movimiento de tierras de poca importancia especificados en el proyecto. Las excavaciones serán cargadas y retiradas "incluyendo certificado de eliminación" a MAC Insular (vertedero autorizado) bajo la dirección técnica.

Preparación de superficies en terrazas y jardines conforme al proyecto incluida la adecuada preparación del terreno para una posterior colocación parcial de tierra vegetal en zona jardines.

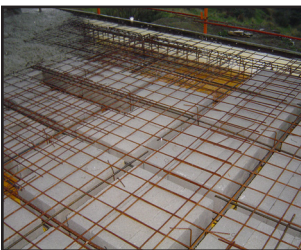


2- CIMENTACION Y SOLERAS:

Bajo las soleras se construirá una barrera anti-capilaridad de grava o balastro conforme a los cálculos de estructura según dirección facultativa.

En los cimientos se instalará una toma tierra.

Las soleras se realizarán de hormigón armado y la resistencia a compresión necesaria se extraerá igualmente del cálculo de estructura.



3- FORJADOS:

El forjado del techo de planta sótano se realizará de losa de hormigón armado.

El resto de forjados del edificio serán forjados reticulares.

Los huecos de instalaciones en techo planta sótano se revestirán con placas de yeso laminado.



4- CUBIERTAS Y AZOTEAS:

Cubiertas planas transitables, aisladas térmicamente e impermeabilizadas. Las cubiertas de uso comunitario se acabarán con baldosa de gres porcelánico o similar.

Las cubiertas de uso privado (azoteas) se construirán conforme al proyecto de ejecución y se acabarán con tarima de resina de color a definir por la dirección facultativa.



5- CERRAMIENTOS DE FACHADA Y REVESTIMIENTOS EXTERIORES:

Fabrica de H-16 acabada por su cara exterior con un sistema STO THERM CLASSIC de la casa STO o producto de similares características (incluye las diferentes capas de morteros especiales, malla y aislamiento térmico).

Algunos elementos de fachada irán revestidos con aplacado de piedra natural caliza Modelo Cenia acabado flameado y algunos con mampostería de piedra irregular.



6- TABIQUERIA Y REVESTIMIENTOS INTERIORES:

La tabiquería interior de los pisos se realizará con H-6 de 8 cm. Entre viviendas se realizarán dos tabiques de H-8 de 10 cm. con aislamiento acústico entre ellos.

Guarnecido y enlucido de perliescayola y enfoscado de mortero de cemento en cuartos húmedos como base de aplacado.

Falsos techos con placas yeso laminado continuos donde las instalaciones lo aconsejen.



7- SOLADOS INTERIORES Y EXTERIORES:

En las zonas de salón, cocina, baños y terrazas privadas se colocará un solado de piedra caliza natural Modelo Cenia abujardado/envejecido de medidas a definir por la Dirección facultativa, y en las habitaciones Parquet flotante Roble Natural Mate cepillado o producto de similares características.



8- APLACADOS Y ALICATADOS:

Baños y aseos se aplacarán con piedra caliza natural Modelo Cenia con acabado abujardado/ envejecido en todas las zonas húmedas de medidas a definir por la Dirección Facultativa.

9- CARPINTERIA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTOS :

Se instalará una carpintería de aluminio de gama alta con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire.

Todos los dormitorios dispondrán de persiana enrollable de aluminio con cajón oculto.

Las barandillas serán de vidrio laminar de seguridad. El espesor de los vidrios laminares dependerá de las dimensiones de la pieza y su ubicación en la obra.





10- CARPINTERIA INTERIOR

Las puertas de entrada a las viviendas serán blindadas de madera lisa con cerradura de seguridad con cierre de varios puntos, mirilla de gran angular y un conjunto de manilla-pomo exterior

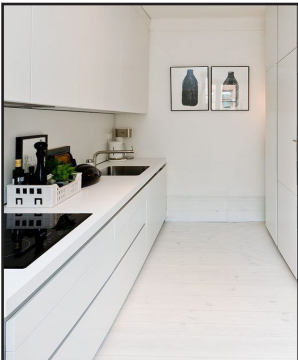
Las puertas de paso serán de madera lisa lacada en blanco y estarán provistas de maneta o tirador de acero inoxidable.

Las puertas correderas serán de madera lisa lacada en blanco y estarán provistas de tirador acabado en acero inoxidable.

Todas las puertas cuentan con juntas en 3 de los 4 lados

En todos los dormitorios se construirán armarios empotrados con frentes de madera lisa lacados en blanco y con el interior formado por módulos acabados con melamina (incluyen balda maletero, barra de colgar y cajoneras según detalle proyecto).

Las puertas de los armarios serán batientes en el dormitorio principal y correderas en los otros dos dormitorios.



11- MOBILIARIO DE COCINA

Mobiliario de cocina marca Bulthaup con muebles altos y bajos según proyecto.

Incluye encimera de silestone, piedra caliza o similar, fregadero con grifería, cocina por inducción, campana de extracción, horno, lavavajillas y frigorífico- congelador marca Neff.



12- FONTANERIA Y SANEAMIENTO

La instalación de fontanería y saneamiento se realizará según la normativa vigente.

El consumo de agua irá con contador individual y se instalará una llave general y una llave por cuarto húmedo.

El agua fría y caliente circulará a través de tubos tipo RETUBE o producto de similares características.

La red de saneamiento se realizará en PVC.



13- INSTALACION DE GAS:

Instalación de gas según normativa y exigencias de la compañía suministradora con contadores individuales.

La instalación alimentará la caldera mixta.

14- CALEFACCION Y AGUA CALIENTE:

La vivienda dispondrá de dos sistemas de climatización.



- A) **Suelo radiante** en toda la superficie interior de la vivienda alimentado por una caldera mixta de gas todo de la marca Rotex o similar.
- B) **Aire acondicionado frio-calor** por conductos con una unidad exterior que se instalará en la terraza comunitaria de la marca de Mitsubishi o similar.

El agua caliente sanitaria se alimentará por la caldera mixta de gas con el soporte de las placas solares que se instalarán en la cubierta del edificio.

15- SANITARIOS, GRIFERIAS Y VARIOS:



Los platos de ducha serán de piedra caliza modelo Cenia y llevarán Kit de ducha Study Exclusive de la marca Tres o similar acabado en cromo con rociador en techo. Se instalará una mampara de vidrio laminar o templado anti vaho.



Los muebles de lavabo serán de madera de roble con la encimera de piedra modelo Cenia con el seno incorporado. La grifería será el modelo Study Exclusive de la marca Tres o similar acabado en cromo.

Los inodoros serán de la marca LAUFEN o producto de similares características con sistema de cisterna empotrada de la marca Geberit con pulsador modelo Omega 60 color blanco o similar.

Suministro y colocación de espejo retro iluminado modelo Kyria o similar con led superior e inferior .

16- ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES Y DOMOTICA:



La instalación de electricidad se realizará según normativa vigente y cada vivienda dispondrá de un contador individual.

Se instalará toma de televisión y teléfono en salón y dormitorios
Habrá una antena comunitaria así como amplificadores de TDT.
(Según normativa)

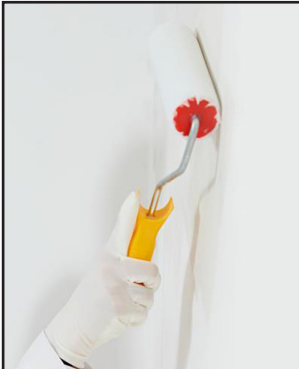
Mecanismos SCHNEIDER o producto de similares características.

Video-portero Fermax o similar.

Cada vivienda dispondrá de una unidad central para la domótica con sistema por radio con acceso por pantalla táctil y posibilidad de maniobrar desde cualquier dispositivo (móvil, tablet, pc,...)

Las funciones que se podrán controlar serán:

- Control de presencia
- Sistema de control de calefacción y climatización
- Sistema de control de iluminación
- Sistema para apertura y cierre de persianas enrollables
- Activación de funciones mediante transmisión telefónica.



17- PINTURA:

Pintado de paramentos horizontales y verticales interiores con pintura plástica lisa mate blanca.

Los elementos de cerrajería se imprimarán con producto protector y se pintarán con dos manos de acabado.

La carpintería interior será lacada en blanco.



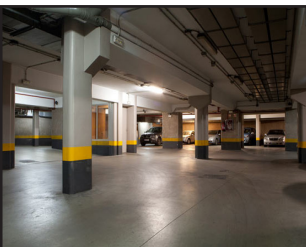
18- ZONAS COMUNES (ACCESOS, JARDINES Y PISCINA):

La puerta de acceso al edificio será de vidrio con perfilera y herrajes a definir por la Dirección facultativa.

El solado en la zona de acceso así como la escalera comunitaria (peldaños y rellanos) y zona de la piscina serán de Porcelánico a definir por la Dirección facultativa.

Los muros de cerramiento exterior serán de forro piedra de mampostería irregular de aprox. 15-20 cm de espesor.

En la zona comunitaria de solárium y ajardinamiento habrá una piscina con los acabados a definir por la Dirección Facultativa así como una ducha.



19- APARCAMIENTO:

Aparcamiento comunitario interior con plazas privadas y trasteros..

Acceso directo desde zona aparcamiento a escalera y ascensor.



20- ASCENSOR:

Ascensor de dos velocidades, acabados interiores en inox. o similar y puerta en acero inox. Pulido de la marca Otis o similar.

El Promotor se reserva el derecho de sustituir cualquier elemento o material de los designados en esta memoria de calidades por otros que no desmerezcan en calidad o prestación a los definidos. Así mismo, se reserva el derecho a realizar cualquier cambio en el conjunto del edificio, tanto en su distribución interior como en el exterior del edificio.