

MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL TORREQUEBRADA AGUADULCE – ALMERIA -

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y estructura de edificación constituida por pilotes prefabricados, encepados arriostrados con vigas de atado, pilares y forjados en hormigón armado. Estructura sismorresistente (NCSE-02); todo ello conforme a las consideraciones del estudio geotécnico, cumplimiento de la normativa aplicable y especificaciones de proyecto.

CERRAMIENTOS Y TABIQUERÍAS

Capuchina compuesta por ladrillo perforado vertical para revestir o cara vistade 12 cm., cámara de aire con enfoscado interior a pasaplana con mortero hidrófugo, aislante termoacústicoformado por panel rígido de lana de roca de 50 mm de espesor y fábrica de ladrillo hueco doble de 7 cm. Fachada terminada en ladrillo visto y bicapa, conforme a diseño dirección facultativa.

División medianeras entre viviendas

Doble ladrillo tabiquero, más aislante acústico de 5 cm a ambas caras, además de ladrillo fonorresistente central, conforme al Código Técnico.

División interiores viviendas

Los tabiques en divisiones interiores de las viviendas se han resuelto con ladrillo hueco doble tipo torta de 7cm de espesor.

División de cuartos húmedos

Fábrica compuesta por ladrillo hueco doble tipo torta de 7cm enfoscado y alicatado.

Cubierta

Plana Invertida Transitible con formación de pendientes de hormigón aligerado, lámina bituminosa reforzada de 4 Kg LBM-FP Esterdan 40 P de Danosa o similar, aislamiento térmico con plancha de espuma rígida de poliestireno extruido de 60 mm de espesor y protección mediante geotextil y solado posterior con cerámica rustica antideslizante.

PAVIMENTOS, SOLERÍAS Y ALICATADOS

Vivienda: En hall, pasillos de distribución, salón, cocina y dormitorios suelo laminado sintético AC4, en color a elegir entre varias posibilidades, sobre solera de hormigón nivelada y fratasada o solado de gres porcelánico primeras marcas, 60 x60 (Según elección de los propietarios entre varios modelos)

Suelos en baños **gres porcelánico 44,3 x 44,3**. Paredes: Porcelánico primeras marcas de 30 x 60 o superior.

En exteriores y terrazas porcelánico **en formato 33,3x33,3**

Escaleras interiores del edificio y zonas comunes en **granito o mármol**, conforme a diseño dirección facultativa.

CARPINTERÍAS

Puerta principal **blindada** en madera de haya vaporizada en exterior y blanca interior. Cerradura antibumping y antitaladro; retenedor de seguridad, goma en cerco y guillotina a suelo.

Puertas de paso, de la casa Proma o similar calidad, en DM macizas, lacadas en blanco de fábrica, con garantía de lacado, brillo o mate a elegir por socios propietarios, con herrajes inoxidable 1ª calidad, 4 bisagras con cabeza plana y manivela a elegir por la dirección facultativa. Junta de goma estanca en galce. Tapajuntas y rodapiés de 9 cms.

Armario empotrado en todos los dormitorios, en madera haciendo juego con las puertas interiores de la vivienda, igual calidad de madera y lacado, puertas correderas o batientes, a elegir, terminado en su interior – forrado, balda superior, barra de colgar y cajonera -.

Carpintería exterior de PVC según diseño dirección facultativa, primeras marcas, sistema abatibles oscilo/batiente según memoria de carpintería de proyecto. Paralelas en puertas a terrazas. Huecos con doble acristalamiento 6/14/8 o 6/14/4+4 en puertas a terraza, con cámara de aire deshidratada cumpliendo Normativa en vigor.

Persianas de lamas de aluminio con poliuretano inyectado interior. Color a juego con la carpintería.

Barandillas y elementos de seguridad en aluminio de primera calidad con vidrio de seguridad formado por 2 vidrios de 6 mm (6+6) unidos mediante lámina de butiral de polivinilo en petos exteriores y ventanales con puertas en terrazas, conforme diseño técnico.

INSTALACIONES

Fontanería y Saneamiento

Instalación en cobre o tubo multicapa, con certificado de garantía, según normativa. Tuberías de bajantes sanitarias de PVC insonorizadas.

Instalación individual Aerotérmica mediante Bomba de Calor para producción de (ACS) agua caliente sanitaria, modelo Nuos Primo 200 de la casa Aristón, o similar calidad.

Aparatos sanitarios y grifería monomando

Marca Roca o similar calidad.

Electricidad

Instalación según Reglamento de Baja Tensión y Proyecto.

Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separados por circuitos para distintos usos.

Interruptores regulables en salón.

Instalación de telecomunicaciones según reglamento vigente. Instalación de telefonía básica y telecomunicaciones por cable en todas las habitaciones.

Mecanismos marca **Niessen**, modelo SKY blanco, ZÉNIT o similar a elegir por socios propietarios.

Videoportero color Niessen.

Aire acondicionado:

Primeras marcas, instalación por conductos, con una unidad exterior y otra interior, la máquina interior se preverá en los falsos techos de los baños. Instalado en salón y dormitorios, cocina solo salida . Unidad completa, terminada y funcionando.

PINTURA

Pintura lisa con dos manos de plástico en paredes y techos de vivienda, lavable, con gran resistencia y calidad, color suave.

DOMÓTICA

Completamente instalada y funcionando con APPLE. Consta de termostato para regulación de aire acondicionado, control de iluminación (5 bombillas E27), iluminación automática salida a terraza, Ipad modelo de entrega de obra y soporte para el mismo a pared.

URBANIZACIÓN

- Recinto cerrado con un único acceso.
- Ascensores de última tecnología y seguridad de muy reducida sonoridad, de la casa Schindler, Otis o Thyssen, con capacidad para 6 personas y acceso a PMR.
- Llave maestra para zonas comunes.
- Iluminación de accesos y recorridos comunes con sensores volumétricos y lámparas bajo consumo.

- Mobiliario de diseño en zonas ajardinadas.
- Ajardinamiento con especies vegetales de bajo consumo hídrico.
- Piscina de adultos con iluminación sumergida tipo LED y tratamiento salino.
- Solárium comunitario.
- Puerta garaje sectorial y motorizada con mando a distancia. Un mando por plaza de garaje.
- Aparcamientos y trasteros en sótanos. Simultaneidad de apertura de garaje con iluminación del mismo, por plantas.
- Garajes con preinstalación de tomas para coches eléctricos.

Nota: El arquitecto de la promoción podrá hacer cambios en la memoria de calidades siempre que se mantenga igual o superior calidad y en el proyecto de la obra por motivos técnicos u otros justificados.