

MEMORIA DE CALIDADES FASE II.1

VILLAS RESIDENCES

27 VIVIENDAS UNIFAMILIARES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Realizadas siguiendo las especificaciones técnicas y estrictamente ajustadas a la normativa en vigor según estudio geotécnico y cálculos estructurales realizados por empresas homologadas por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones MIVED.

Losas, muros y pilares reforzados con estructuras de forjados reticulares de hormigón armado, Estructura de hormigón armado en sistema porticado de vigas y columnas.

Supervisión por empresas homologadas e independientes que garantizan la perfecta ejecución.

NOTA: La cimentación y estructura planteada podrá ser modificada como consecuencia de los resultados del estudio geotécnico del terreno, adecuando las soluciones técnicas a los mismos, conforme a lo previsto en la vigente normativa del MIVED.

FACHADA

La fachada del edificio tiene imagen e identidad propia, se resuelve mediante revestimiento mono capa color blanco sobre aislamiento térmico exterior, aislamiento y muros aligerados.



Estuco crema marfil



Piezas de madera o paneles similares



CUBIERTA

Se proyectan dos tipos diferentes de cubiertas:

- CUBIERTA PLANA INVERTIDA TRANSITABLE EN SOLARIUM, constituida por:

Formación de pendientes con hormigón celular de espesor medio 5 cm y capa de mortero de regularización de espesor mínimo de 3 cm, impermeabilización cementosa, acabado con mortero de regularización de al menos 3 cm de espesor y baldosa amortiguadora.



Solarium villas

- CUBIERTA PLANA INVERTIDA NO TRANSITABLE, constituida por:

Formación de pendientes con hormigón celular de espesor medio 10 cm, tendido de hormigón de cemento de 2cm como capa de regularización, impermeabilización cementosa.



CARPINTERIA EXTERIOR

Las ventanas son de corte perimetral con peilería en color negro tanto en su interior como exterior, cristales de 1/2" crudo y puertas balconeras con vidrios de seguridad laminados en 1/2". Las barandas también en vidrios laminados de 1/2". Estas características nos brindan excelente confort térmico y acústico además de garantizar también la seguridad de cada una de las unidades y del entorno.



Puertas correderas con perfil color negro.



Ventanas Correderas perfil negro

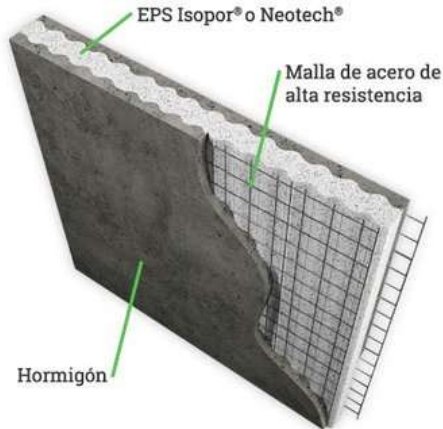
Las puertas de salida a terrazas se resolverán con hojas correderas elevables de aluminio con rotura de puente térmico y perfil de seguridad, lacadas en RAL acorde al diseño de la fachada, homologadas en el ensayo de permeabilidad al aire y resistencia del acristalamiento, con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral.

DIVISIONES INTERIORES Y PARTICIONES

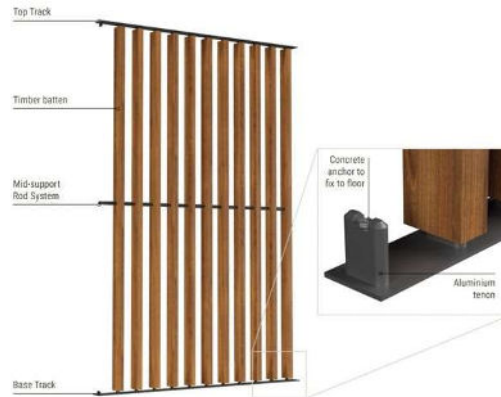
Tabiquería realizada con paneles aligerados y mallas electrosoldadas para divisiones exteriores e interiores.

Tabiquería interior realizada en paneles aligerados en formato de 10cm revestido por ambas caras con mortero para pañete y terminación de la superficie en estuco.

Particiones en mamparas con barras tipo madera o similar en material sintético para su durabilidad y estética.



Muros interiores y Exteriores



Mamparas de Madera Sintética Interior y Exterior

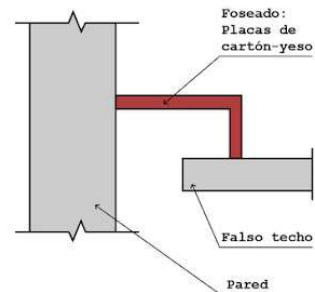
REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los paramentos verticales interiores de la vivienda, salvo en los cuartos húmedos, se revestirán con yeso maestreado cada 1'50 m y proyectado a máquina, con marcado CE y DpD según reglamento.

Los techos de las viviendas estarán formados por placas de yeso laminado, colocadas sobre una estructura oculta de acero galvanizado, con foseado en cocinas, baños, pasillos, salas y dormitorios. La terminación de todos los paramentos verticales y horizontales será en pintura plástica lisa lavable, en color blanco, con dos manos incluso imprimación y emplastecido.



Sala Estar Villa



Colocación de Falso Techo

SOLADOS Y ALICATADOS

En las áreas nobles, hall de entrada, salón, dormitorios, distribuidor terrazas y cocina: porcelánico importado de primera calidad en formato 60x120cm modelo Lemma Pearl marca TAU o similar.



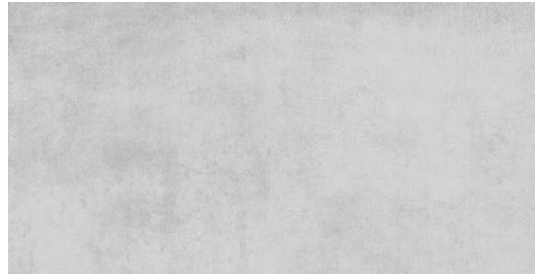
Lemma Pearl marca TAU



Sala Estar

Los peldaños y mesetas de las escaleras interiores de viviendas se solarán el mismo material cerámico.

En las terrazas exteriores y sin techos se colocará solado porcelánico de exteriores efecto cemento, para garantizar la homogeneidad de toda la vivienda.

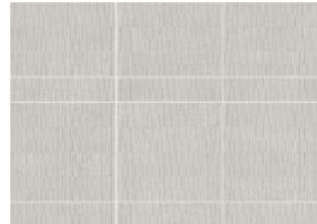


CAN CAN PEARL 60X120 (F) REC

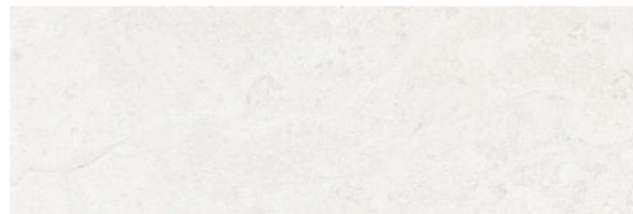
Los cuartos húmedos de las viviendas se solarán con gres porcelánico.

Los paramentos verticales de cuartos húmedos de las viviendas se revestirán con diferentes alicatados cerámicos.

- BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO



Lemma Pearl 45 x45 y en paredes fondo de ducha RLV Lippa Whiteen formato 30 x 90



Cambria White formato 30x90 para paredes de baño

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta principal de madera preciosa maciza, los acabados exteriores de la puerta se combinarán con el propio diseño de la fachada, lacado a juego con en el RAL de la cerrajería y carpintería exterior.

El diseño de la puerta será elaborado por la Dirección Facultativa en combinación con el diseño de la fachada.



Ejemplo de puerta de entrada a vivienda

Cuenta con cerradura de alta seguridad con 3 puntos de 4 bulones cada uno, sistema cortavientos, molduras a dos caras, umbral de aluminio, solape bajo, bisagras de diseño niqueladas o acero inoxidable macizo con dispositivo antipalanca, tirador a 1'50 m en exterior.

Todas las cerraduras de los accesos privativos de las viviendas irán maestreadas de manera independiente.

Armarios empotrados modulares con puertas abatibles según planos arquitectónicos, acabadas en color blanco. Tiradores lisos satinados en color cromo, forrados en melanina y revestidos interiormente con balda para maletero y barra para colgar.

Puertas de paso interiores ciegas, en roble con entrecalles horizontales, de dimensiones 0.90 x 210 m, tapajuntas de DM lacado de 70 mm y con manilla recta de aluminio mate.

BARANDILLAS

Barandillas de escaleras construidas con tubos huecos de acero laminado, con pasamanos superior de 50x35mm, bastidor de ángulo 35x35 mm y de 1.20m de altura, en RAL a definir por la Dirección Facultativa, con junquillos roscados para alojar vidrio laminar 5+5 mm.



Ejemplo de barandas de cristal en escalera 1.20 m



Ejemplo de barandas en terrazas y solárium 1.20m de altura

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

La instalación interior de fontanería de la vivienda se realizará con conductos de polietileno reticulado, debidamente protegida con llaves de corte en cada cuarto húmedo.

Los conductos de saneamiento y desagües serán de PCV insonorizados.

La vivienda estará dotada de toma de agua y desagüe para lavadora y secadora.

Con un estilo y diseño actual, revestimiento de paredes en gres porcelánico a juego con el pavimento general de la vivienda.

Los baños correspondientes a los dormitorios estarán compuestos por plato de ducha de obra realizado con el mismo pavimento general de la vivienda, mampara de vidrio, inodoro de porcelana vitrificada, lavabo integrado para empotrar sobre encimera y mueble bajo. Grifería monomando en lavabo de diseño actual y grifería empotrada a juego para ducha. Espejo de gran formato.

El baño de cortesía (Planta Baja) está compuesto por inodoro de porcelana vitrificada, y lavabo para empotrar sobre encimera y mueble bajo. Grifería monomando en lavabo de diseño actual, Espejo de gran formato.



Inodoro baño

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, de ROCA o Similar, muebles de baños estilo madera, grifos modernos estilo empotrado en pared. Mamparas de cristal con bordes metálicos color negro. Espejos con iluminación posterior.

Platos de ducha hecho con el mismo



Griferías cromadas,

- LAVABOS : modelo Logis 70.



- DUCHA: modelo Croma Select E, empotrado con mando termostático Ecostat E y rociador de diámetro 180.



COCINA Y AREA DE LAVADO

Las cocinas de las viviendas estarán compuestas de muebles de diseño bajos y altos de gran capacidad, con tirador y Zócalo estéticos.

Encimera de cuarzo a juego con las puertas del mobiliario y frente de trabajo alicatado en color blanco mate en una línea minimalista.

El resto de los componentes de la cocina estará formado por fregadero en acero inoxidable, grifo monomando y espacios compuestos por:

- Campana extractora de diseño en acero inoxidable con frontal de vidrio.
- Placa vitrocerámica de inducción de cuatro fuegos.
- Espacio diseñado para Microondas
- Espacio diseñado para Frigorífico

En el cuarto de lavado instalación para lavadora-secadora, con un mueble bajo para ropa. Además, dispondrá de espacio de armario escobero con baldas para almacenamiento.



Imagen en perspectiva de cocina

Las instalaciones de electricidad y telecomunicaciones se realizarán en conformidad con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Reglamento de Telecomunicaciones en vigor,

Instalación de antena colectiva para TDT y los distintos operadores de cable, con tomas de TV y teléfono en salón-comedor, dormitorios y cocina.

Las viviendas tendrán instalada iluminación led básica en todas las estancias. Dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones conforme a las regulaciones de baja tensión, con mecanismos y bases de tomacorrientes de alta calidad. Instalación eléctrica con interruptores de protección y redes independientes en el cuadro principal. Tomas de TV, teléfono e internet en todas las estancias para una perfecta conectividad. Interruptores Smart marca LEVITON o similar.



CLIMATIZACIÓN

Instalación completa de Aire Acondicionado por conductos, con tecnología inverter de la marca VICTA o similar, y control de temperatura independiente para cada estancia, * Domotica opcional.

El sistema de control climático será de la marca VICTA o similar, con rejillas color blanco, que integran perfectamente los sistemas de control climático * Domotica Opcional



Evaporador de aire acondicionado bajo falso techo



Rejilla de suministro de aire acondicionada

CALENTADOR DE AGUA

La generación de agua caliente sanitaria (ACS) y calefacción se realizará mediante caldera en línea individual, eléctrica, de la marca ATMOR o similar.



Calentador eléctrico en línea

TERRAZA PISCINA Y JARDINERIA

En todas las terrazas se incluirá punto de luz con iluminación led toma corrientes exteriores, además de previsión de toma de agua para riego. Los jardines privados de las viviendas se dejarán terminados con tierra vegetal y plantación de césped natural.

Piscina con iluminación subacuática, apta para niños. * Climatización opcional.

Zona para instalación de BBQ en espacio exterior con acceso a la piscina.



MARQUESINA

Techado en perfilera de aluminio terminación simulación madera con laminas de policarbonato, con espacio para tres (3) vehículos.



Imagen de marquesina

URBANIZACIÓN



Parcela cerrada con muro divisorio vegetal, arbustos podados que delimiten las parcelas, en las partes donde las pendientes del terreno sean muy pronunciadas se utilizara muros de mampostería a la altura sugerida por el diseño estructural.