

# **MEMORIA DE CALIDADES**

## **RESIDENCIAL "LAS TERRAZAS DE LA FONTANA"**

---

EMPRESA. - **CONSTRUCCIONES ALARAZ S.A.-COALSA-**

### **ESTRUCTURA.**

La estructura del edificio se realizará en hormigón armado con forjados bidireccionales y ábacos, de 30 o 35 cm de espesor según cálculo del Arquitecto, lo cual reduce el número de pilares permitiendo gran permeabilidad en la planta de garajes. Los casetones serán de poliestireno expandido mejorando así, el aislamiento térmico de la envolvente de las viviendas y del edificio.

### **CUBIERTA.**

Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo convencional, compuesta de: formación de pendientes, geotextil de protección, impermeabilización, aislamiento térmico, capa separadora bajo protección, baldosa de gres ó granito, colocadas sobre capa de regularización de mortero y pegadas con material especial exteriores.

Cubierta plana no transitable, no ventilada, autoprotegida, tipo convencional, compuesta de: formación de pendientes, geotextil de protección, impermeabilización, aislamiento térmico, lámina de protección antiraices y grava de protección.

### **FACHADAS.**

Fachadas compuesta con placas de piedra arenisca (tipo cantabria ó similar, de 3 cm. de espesor mínimo) ú otro tipo de material cerámico o piedra (a definir por D.F.), hoja de ladrillo cerámico tipo termoarcilla de 9 cm. de espesor, cámara de aire con aislamiento, y hoja de 7 cm de espesor de fábrica de ladrillo cerámico hueco, para revestir interiormente en paredes de viviendas.

Todo el conjunto proporciona una gran inercia térmica al edificio que asegura las mejores condiciones de aislamiento térmico y acústico garantizando un clima de confort.

### **TABIQUERÍA.**

Hoja de 7 cm de espesor de fábrica de ladrillo cerámico hueco, para revestir, recibida con mortero de cemento. Las divisiones que separan las distintas viviendas se realizan con doble fábrica de ladrillo con aislamiento acústico entre paredes para obtener las mejores condiciones de insonorización entre ellas y cumplir normativa.

### **CARPINTERÍA EXTERIOR.**

Carpintería de PVC en color a determinar por D.F., de 70 mm. de grueso, abisagrada practicable, y persiana aislante de lamas horizontales de aluminio ó PVC, con sistema compacto de recogedor. Esta carpintería cuenta con rotura de puente térmico y triple acristalamiento con doble cámara interior, sistema innovador que consigue un perfecto aislamiento térmico y acústico

### **CARPINTERÍA INTERIOR.**

La puerta de acceso a la vivienda será de seguridad, con cerco recibido a pared. Las puertas interiores serán lacadas en color , con sus correspondientes herrajes a definir por D.F., Los frentes de los armarios serán lacados con puertas correderas en color similar a las puertas de la vivienda, y de altura hasta el falso techo.

### **COCINA.**

Solado de baldosas cerámicas de gres, recibidas con adhesivo cementoso de uso exclusivo para interiores, y rejuntadas con lechada de cemento.

Paredes: Alicatado con baldosas cerámicas de gres.

Techo: falso techo continuo, liso suspendido con estructura metálica, formado por una placa de yeso laminado y pintura plástica con textura lisa, color blanco, mano de fondo y dos manos de acabado.

Las puertas serán con fijo de cristal, para proporcionar iluminación natural al pasillo de las viviendas.

### **TENDEDERO.**

Las viviendas que dispongan de tendedero, esté irá separado de la cocina, dando al exterior del edificio. Las paredes llevarán una terminación similar a la fachada. El suelo será de granito gris del país, con terminación aserrada para evitar deslizamientos y caídas.

Se dejarán tomas de instalaciones para la posterior colocación de lavadora.

## BAÑOS.

Se ha tenido especial cuidado en la selección de los acabados de los baños de las viviendas pensando en las necesidades técnicas más rigurosas en cuanto a diseño, innovación, higiene, seguridad y durabilidad.

Solado de baldosas cerámicas de gres, recibidas con adhesivo cementoso de uso exclusivo para interiores, y rejuntadas con lechada de cemento.

Paredes: Alicatado con baldosas cerámicas de gres.

Techo: falso techo continuo, liso suspendido con estructura metálica, formado por una placa de yeso laminado y pintura plástica con textura lisa, color blanco, mano de fondo y dos manos de acabado.

Los aparatos sanitarios serán de color blanco. Los lavabos estarán equipados con grifería monomando.

Toda vivienda contará con una bañera en un baño y ducha en el otro salvo que se elija la opción de duchas en ambos. La grifería será monomando de gran calidad y diseño.

## SALONES, DORMITORIOS Y PASILLOS.

Suelo: Solado de baldosas cerámicas de gres, recibidas con adhesivo cementoso de uso exclusivo para interiores, y rejuntadas con lechada de cemento. El rodapié será del mismo material en todas las estancias.

Paredes: Guarnecido y enlucido de yeso, acabado pintura lisa color, según criterios cromáticos del Arquitecto y el techo en blanco.

Techo: falso techo continuo, liso suspendido con estructura metálica, formado por una placa de yeso laminado y pintura plástica con textura lisa, color blanco, mano de fondo y dos manos de acabado.

## CALEFACCIÓN-REFRIGERACION

El sistema elegido para la calefacción es de una instalación por suelo radiante como emisor de calor y a su vez refrigerante para las épocas estivales, con tubería bajo cerámica de acabado y sistema de aerotermia con consumo individualizado por vivienda. Este sistema es muy confortable y estético. (las paredes aparecen exentas de radiadores y el calor ó frío, nace repartido desde el suelo por toda la vivienda, el aprovechamiento térmico es mayor que con los sistemas tradicionales de radiadores), además este sistema de aerotermia es de los mas innovadores y mejores del mercado actual, en relación calidad/ precio.

## INSTALACIONES DE AGUA.

La producción de agua caliente sanitaria se realiza mediante acumulador eléctrico individual. Este conjunto reduce el coste de producción y disminuye considerablemente la emisión de productos de combustión a la atmósfera, mejorando las condiciones medio ambientales de la vivienda y por tanto del conjunto de la promoción, así como un ahorro considerable en el consumo energético de cada vivienda.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELÉFONO.

La instalación eléctrica interior de la vivienda se realiza en cumplimiento del reglamento electrotécnico de B.T.

Los interruptores, teclados y tomas de corriente serán de diseño a elegir por D.F.

Todas las estancias a excepción de los baños dispondrán con el número suficiente de tomas de corriente y teléfono para la conexión de los ordenadores de la vivienda a Internet

Todas las viviendas estarán dotadas de video-portero con monitor que permitirá el control individualizado del acceso a la misma y a la urbanización.

## PORTALES Y ESCALERAS.

El solado de portales, escaleras y distribuidores será de gres ó granito. Los paramentos de portales irán decorados según diseño del Arquitecto, que permitirá dotar a estos espacios de un ambiente de elegancia y calidez acorde al diseño del proyecto.

## GARAJES Y TRASTEROS.

Cada vivienda está dotada con al menos una plaza de garaje y un trastero.

La urbanización cuenta con entrada de garaje independiente, provista de puerta automática controlada mediante mando a distancia que ordena su apertura.

Los ascensores bajan directamente a la planta de garaje, donde se ubican además los trasteros de las viviendas. La terminación del pavimento del garaje es de hormigón pulido.

## ASCENSORES.

Los acabados de cabina y puertas serán elegidos por D.F., y contarán con sistema de rescate automático en caso de corte de suministro eléctrico. Las dimensiones del mismo así como la botonera estarán adecuadas para personas con problemas de accesibilidad.

Equipados con tecnología de última generación con el fin de proporcionar un funcionamiento excepcionalmente suave, silencioso y económico.

## URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES.

La urbanización estará vallada en todo su perímetro. Todo el conjunto queda rodeado de zonas verdes y arbolado siendo un lugar ideal para el descanso y el ocio. Los materiales empleados en estas zonas, serán especiales para exteriores. Para su comodidad, usted podrá abrir con la misma llave de su vivienda, la puerta de acceso a la urbanización y la de acceso a su portal.

La urbanización cuenta con varias zonas de ocio, con piscina exterior cubierta para ampliar el uso de la misma, desde primavera a otoño, zona de juegos infantiles, amplios espacios verdes y arbolados, zona de aparatos biosaludables, etc.

*NOTA: DOCUMENTO SUJETO A POSIBLES MODIFICACIONES SI LA DIRECCIÓN FACULTATIVA LO CONSIDERA OPORTUNO Y NECESARIO, INTENTANDO SIEMPRE QUE LA CALIDAD DE LAS MODIFICACIONES A REALIZAR SEA SIMILAR A LA PREVISTA INICIALMENTE.*