

MEMORIA DE CALIDADES - Promoción de obra nueva de 4 viviendas unifamiliares adosadas Santa Agnès de Malanyanes (La Roca del Vallès)

DESCRIPCIÓN

Cada vivienda consta de 4 plantas formadas por; Planta Baja compuesta de Salón-Comedor-Cocina diáfano y zona de baño completo con zona de lavado y terraza privada con piscina. Planta primera compuesta de una habitación doble con baño en suite, una habitación doble y una habitación individual, un baño completo y distribuidor. Planta Segunda compuesta salón, una habitación doble con baño en suite y un baño completo. Planta sótano compuesta de zona de aparcamiento privado por cada vivienda con capacidad para dos vehículos y zona de almacén. Las 4 viviendas comparten el acceso al aparcamiento.

Estructura y cimentación

Cimentación, muros y forjados de hormigón armado y pilares metálicos calculados y construidos según la normativa vigente. El control de obra se realizará por laboratorios especializados homologados.

Cubierta

Cubierta inclinada a dos aguas con acabado de teja cerámica. Con aislamiento térmico e impermeabilización.

Fachada

La fachada del edificio tiene imagen e identidad propia. Se trata de un sistema de fachada ventilada mediante revestimiento exterior de panel de fibrocemento, pared de ladrillo enfoscado, aislamiento térmico y tabique técnico auto portante en la cara interior de la vivienda con placa de yeso laminado. Protección en la fachada medianera vista acabada mediante tabique pluvial.

Carpintería exterior

Grandes oberturas de con carpinterías de aluminio acabado en color oscuro gris antracita mate, de primera calidad con perfiles normalizados y rotura de puente térmico y sistema corredero o batiente según estancia (sistema k-line o similar). El doble acristalamiento, con cámara intermedia reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un buen confort en el interior y ahorrando energía. Todas las ventanas irán recibidas sobre precerco metálico. Sistema de protección solar mediante *screen* interior o exterior.

Pavimentos

En toda la vivienda se colocará pavimento cerámico acabado madera y zócalo cerámico del mismo material. Terrazas en planta baja de uso privativo acabado con mismo pavimento cerámico antideslizante.

Revestimientos y pintura

Revestimientos de baños con piezas cerámicas
Pintura plástica lisa de color suave en el resto de la vivienda.

Falsos techos

Falso techo de yeso laminado continuo en toda la vivienda excepto en los baños con registro de maquinaria donde el acabado será con planchas de aluminio de color blanco. Se dotará de mayor altura de falso techo en los vestíbulos, pasillos, cocina y baños para poder distribuir y registrar las instalaciones de la propia vivienda.

Cocina

Cocina equipada con muebles de gran capacidad color blanco y tiradores ocultos.
Encimera de la marca SILESTONE o similar
Paredes sin mobiliario pintadas con dos manos de pintura plástica lisa.
Fregadero de acero inoxidable de un seno con grifería tipo monomando en acabado cromado.
Placa de vitrocerámica INVISIBLE
Campana extractora en acabado metálico mate a decidir por la Dirección Facultativa.
Horno Teka o similar.

Baños

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual y alta calidad, en cerámica esmaltada y color blanco, con doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Lavabo individual con mueble inferior suspendido y espejo. Grifería monomando para los lavabos en acabado cromado. Platos de ducha plano de obra con acabado cerámico antideslizante, enrasados en el pavimento, y mampara de cristal fija con marco. Grifería para ducha termostática en acabado cromado o negro, a elegir por según los modelos ofrecidos por la promotora.

Carpintería interior

Puerta de entrada a la vivienda blindada, cerradura de seguridad, sistema golpe de llave y bisagras anti-palanca, pomo exterior cromado y mirilla gran angular.
Puertas de paso lacadas en blanco. Manetas metálicas. Armarios empotrados de madera a medida en acabado blanco en todos los dormitorios, con puertas batientes o correderas en función de características de cada habitación, lacadas en color blanco, con baldas y barras de colgar de aluminio en su interior.

Paredes divisorias

Divisiones interiores de vivienda con placa de yeso laminado con perfiles y montantes metálicos.
En las paredes divisorias entre vecinos de tabique técnico auto portante con sistema de protección contra intrusión con lámina metálica y acabado en la cara interior de la vivienda con placa de yeso laminado con aislamiento acústico en ambos lados.

Iluminación

La iluminación de las viviendas será tipo downlights empotrados en el en falso techo en todas las estancias y mediante focos en zona de aparcamiento
La iluminación en la zona de terraza en planta baja de cada vivienda será rasante, integrada en muros y fachada.

Climatización

La aerotermia es la tecnología que permite mediante una única bomba de calor de última generación, la climatización por conductos (tanto frío como calor) y la producción de agua caliente sanitaria, de una manera rápida y eficaz. Con ello se consigue un ahorro en el consumo eléctrico. Instalación, termostato digital en salón comedor y todos los dormitorios. Radiador toallero en baños.
Instalación de climatización (frío y calor) por conductos con difusores lineales en falso techo y paredes, en la sala-comedor-cocina y dormitorios, máquinas interiores individualizadas por estancias en el falso techo del baño y pasillos.

Fontanería

Instalación de fontanería de polietileno reticulado y llaves de paso.

Electricidad

Caja de protección y mando en el recibidor de la vivienda cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
Instalación empotrada y protegida con tubo corrugado. Circuitos independientes para el alumbrado, la climatización, electrodomésticos según el REBT en vigor. Mecanismos en color blanco

Audiovisuales y comunicación

Tomas de TV y fibra óptica en todas las habitaciones, salón comedor cocina según normativa vigente de telecomunicaciones.

Terraza - Jardín privado de cada vivienda

Terraza - Jardín privado en planta baja de cada vivienda, con zona ajardinada de descanso y piscina.

Pavimento cerámico antideslizante.

Muro de cierre de parcela mediante antepecho macizo y cerramiento con cierre vegetal.

Garaje

Planta sótano compuesta de zona de aparcamiento privado por cada vivienda con capacidad para dos vehículos y zona de almacén. Zona de acceso compartida por las 4 viviendas al aparcamiento en planta sótano desde la calle

Aparcamiento en la planta sótano con pavimento de hormigón acabado fratasado fino. Rampa acabada cepillada.

Instalación de ventilación forzada y protección contra-incendios. Sistema de detección de CO, detectores de incendios y alarma según requisitos de la normativa.

La puerta de acceso de vehículos de acero motorizada y se instala con un sistema de radio control.

Preinstalación para carga eléctrica de vehículos según normativa vigente en cada aparcamiento privado de cada vivienda.