

RESIDENCIAL SILENE

MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación y la estructura serán de hormigón armado y acero y se ejecutará conforme al estudio geotécnico del terreno y en cumplimiento del Código Estructural (CE-21).

2. FACHADAS

Los cerramientos de las fachadas principales se realizarán mediante fábrica de ½ pie de ladrillo cara vista, enfoscado con mortero de cemento, aislamiento térmico, cámara de aire, trasdosado interior mediante tabiquería de placas de yeso sobre estructura autoportante y aislamiento de manta de lana mineral, para cumplimiento de CTE.

3. CUBIERTAS

Cubierta plana no transitable con aislamiento térmico, impermeabilización de doble capa y acabado de grava.

4. TABIQUERIA

La separación entre viviendas será un muro multicapa compuesto por una hoja central de ladrillo macizo perforado acústico, con trasdosados de tabiquería seca a ambos lados de la hoja principal, que incluirán aislamiento térmico y acústico en su interior.

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán con sistemas de tabiquería seca, incluyendo aislamiento térmico y acústico en su interior.

5. CARPINTERIA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO

La carpintería exterior de la vivienda será de aluminio con rotura de puente térmico o de PVC de primeras marcas y de acabado a definir por la DF.

Las ventanas de los salones y dormitorios contarán con sistemas de control solar, mediante sistema compacto de persianas de lamas con aislamiento. Algunas ventanas pueden contar con paños fijos, según diseño de alzados.

El acristalamiento se realizará con doble acristalamiento con cámara de aire tipo Climalit o similar, según exigencias de eficiencia energética.

La barandilla de las terrazas será metálica de seguridad y/o de elementos de fábrica.

6. SOLADOS DE VIVIENDAS

El pavimento general de la vivienda se realizará en suelo SPC terminación madera o porcelánico imitación madera, preparado para suelo radiante-refrescante, a determinar por la dirección facultativa, con rodapié PVC blanco.

En cocinas abiertas y en baños se instalará el mismo pavimento que en el resto de la vivienda.

Otras zonas pavimentadas, al igual que en las terrazas, se solará con baldosas de gres porcelánico con tratamiento adecuado para su ubicación, con zócalo-rodapié del mismo material.

Se ofrecerá a los clientes diversas alternativas de colores del suelo imitación madera, incluso la opción de sustituir por gres porcelánico blanco en gran formato.

7. PARAMENTOS VERTICALES

En cocinas, los frentes entre muebles bajos y altos irán a juego con la encimera y el resto de las paredes van en pintura con esmalte al agua, color a elegir por la DF.

En baños y aseos se alicatarán parte de las paredes en gres porcelánico rectificado gran formato.

En las paredes del resto de la casa y garaje irá pintura plástica lisa color blanco.

Se instalará falso techo en zonas húmedas, cocinas y pasillos con pintura plástica lisa color blanco.

8. CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de entrada a la vivienda será acorazada, con cerradura de seguridad de 5 puntos, condena y blindaje de acero, en blanco y dotada con mirilla óptica.

Puertas de paso interiores de la vivienda lacadas en color blanco, con bisagras y tiradores acabado tipo inox mate con juntas de estanqueidad en el perímetro.

Se dispondrán armarios empotrados modulares en las estancias indicadas en el plano comercial. Los armarios contarán con puertas lacadas en color blanco, irán forrados en su interior y dispondrán de barra para colgar y balda maletero.

Los cuadros eléctricos a la entrada de las viviendas irán ocultos dentro de armario practicable.

9. APARATOS SANITARIOS, GRIFERIA Y COMPLEMENTOS

Los baños contarán con aparatos sanitarios porcelánicos de diseño actual y acabados en color blanco, de PRIMERAS marcas. Los lavabos contarán con mueble incorporado. La grifería de los baños será de diseño moderno y actual y de PRIMERAS marcas, con acabado cromado y accionamiento monomando.

Las viviendas contarán con plato de ducha extraplano de resina, con tratamiento antideslizante de PRIMERAS marcas. En los platos de ducha, se colocará columna de ducha monomando con rociador superior y ducha de mano, en baños de planta primera.

Tomas de agua en jardín delantero y trasero de la parcela.

10. INSTALACIÓN ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT) y la normativa vigente en materia de Telecomunicaciones.

Instalación de sistema de captación solar fotovoltaico en cumplimiento del CTE-DB-HE5, para dotar al residencial de una fuente de energía renovable para uso propio de las zonas comunes y/o para suministro a la red.

Mecanismos eléctricos de primera calidad de diseño sencillo, moderno y elegante de primeras marcas. Los dormitorios y el salón contarán con toma de datos.

Todas las terrazas contarán con puntos de luz.

Videoportero con pantalla a color para control de acceso.

11. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

La producción de agua caliente sanitaria y calefacción/climatización se hará mediante aparatos de aerotermia individual con la unidad interior en planta baja.

La vivienda se climatizará mediante suelo radiante/refrescante y termostatos de control individualizados por dependencias, garantizando de este modo la mayor confortabilidad con el máximo ahorro energético posible.

Las viviendas irán dotadas de un sistema de ventilación mecánica individual conforme se establece el CTE.

Chimenea instalada en el salón de planta baja, según planos comerciales.

12. COCINAS

Las cocinas de las viviendas irán equipadas con mobiliario en líneas altas y bajas en acabado laminado y encimeras.

Los electrodomésticos que se entregan con la vivienda son:

- Fregadero con grifo monomando y caño extraíble
- Vitro de inducción
- Campana extractora en acero inox.
- Lavavajillas panelado
- Horno y microondas en acabado en inox en columna.

13.ZONAS COMUNES

El complejo residencial contará con una gran parcela destinada a zonas comunes y de recreo de los residentes.

La piscina será de grandes dimensiones con divisoria entre zona de adultos y de niños y gran playa de estancia pavimentada, con zona equipada con aseos y duchas. Salto de agua desde la cubierta del cuarto común.

La zona común estará equipada con área de juegos infantiles, pérgola con mesas y bancos, y ajardinamiento dotado de sistema de iluminación de bajo consumo.

El residencial contará con un edificio compuesto por salón social y gimnasio dotado de maquinaria en cuya cubierta se ubicarán placas fotovoltaicas.

Zona de aparcamiento de bicicletas, buzones y *locker* para recepción de paquetería en zona de entrada.

14.VARIOS

Las puertas de acceso de vehículos a las viviendas o garajes vendrán con puertas practicables o seccionales, respectivamente, ambas motorizadas. El solado del garaje irá acabado en hormigón pulido o gres. Se dispondrá de suministro eléctrico en cada garaje incluyendo preinstalación para cargador de vehículo. Opción de instalación completa incluido cargador.

Preinstalación para placas fotovoltaicas en cubierta individual de cada vivienda.

El perímetro de la parcela se delimitará mediante un paramento vertical compuesto por murete hasta una altura determinada y valla metálica en la parte superior. La separación entre parcelas se realizará mediante una valla metálica.

La calificación energética será la más alta: A.