



MEMORIA DE CALIDADES.

RESIDENCIAL OLIVEROS - LA TERMICA - 1ª Fase

PERI-ACA-01 - Parcela R3

CIMENTACION Y ESTRUCTURA.-

La cimentación se realiza mediante pilotes y losa armada, según zonas.
La estructura es de hormigón armado.

FACHADA Y CUBIERTAS.-

La fachada es ventilada con acabado de pieza cerámica y carpintería exterior de PVC.
La cubierta es de tipo invertido y transitable. Sobre el forjado se coloca una lámina de PVC, protegida con fieltro geotextil y sobre ella, losa filtrón con una capa de poliestireno extrusionado de 5 cm. de espesor.

TABIQUERIA Y AISLAMIENTO: ALBAÑILERIA.-

El sistema de tabiquería en Pladur®, elegido para esta promoción, mejora el tradicional tabique de ladrillo. Al llevar las canalizaciones de las instalaciones por el espacio intermedio, hace innecesaria la apertura de rozas, con lo que se aumenta el aislamiento y la resistencia al fuego. Por otro lado, el pladur favorece la mejor aplicación de pinturas lisas debido a la regularidad de su superficie. Además, el uso de doble placa permite el tratamiento como un tabique normal, sin necesidad de tacos especiales.

Cerramientos exteriores.-

Detrás de la pieza cerámica de la fachada ventilada se coloca una fábrica de ladrillo perforado, enfoscado con mortero hidrófugo en su cara exterior y enfoscado normal en su cara interior. A continuación se sitúa una cámara de aire rellena con lana de roca, con una fábrica de ladrillo tabicón, enfoscado y alicatado en las zonas húmedas; En el resto, se sustituye la fábrica de ladrillo tabicón por un trasdosado de pladur con doble placa. En los patios interiores, donde no hay fachada ventilada, se resuelven con una capuchina tradicional con el mismo aislamiento térmico de lana de roca.

Tabiquería interior.-

En las zonas húmedas, se realiza con fábrica de ladrillo tabicón, enfoscado y alicatado o aplacado en la cara correspondiente a los baños y la cocina, trasdosado con doble placa de pladur, y aislamiento de lana de roca en su interior, en la cara opuesta.

En el resto se utilizan tabiques de pladur con estructura metálica de acero galvanizado y doble placa a cada lado. La cámara interior por donde discurren las instalaciones está rellena de lana de roca para su mayor aislamiento.

Medianería entre viviendas y zonas comunes.-

Se realiza con una fábrica de ladrillo acústico, trasdosado de doble placa de pladur con un relleno de lana de roca, a ambos lados de la misma.

Aislamiento acústico de techos entre viviendas.-

Para un óptimo aislamiento acústico, las viviendas cuentan con una lámina amortiguadora de impactos, situada sobre el forjado, bajo la solería, de 10 mm. de espesor, de polietileno reticulado tipo Impactodan®.

SOLADOS Y ALICATADOS.-

Hemos seleccionado un mármol blanco Macael pulido de la mejor calidad, en formato de 60x60 cm., para el vestíbulo de entrada, salón, distribuidor y dormitorios, con rodapié a juego.

El baño principal está solado y alicatado hasta media altura, según paredes, en mármol blanco Macael seleccionado.

Para los baños secundarios se ha elegido un suelo en gres porcelánico rectificado y un azulejo para la pared, ambos de primera calidad de la casa Porcelanosa-Venis®.

La cocina y aseos van solados y alicatados con diversos modelos de gres y azulejos de primera calidad de la casa Porcelanosa-Venis®.

El solado de los lavaderos y terrazas es de gres de primera calidad.

PINTURA.-

Las paredes y techos se entregan en pintura plástica lisa en color.
Los techos están formados de placas de pladur, pintadas en plástico liso a tono con la vivienda.

CARPINTERIA.-

Interior.-

La puerta de entrada a la vivienda es acorazada, con cerco de acero fijado al suelo, al techo y a las paredes laterales. La hoja es de acero revestida en madera de haya vaporizada.

Las puertas de paso, de la casa ARTEVI® modelo Cala, tienen un diseño y dimensiones novedosos. Vienen revestidas en madera de haya vaporizada, con cercos y tapajuntas en madera maciza y herrajes y manillas de acero inoxidable mate.

Las puertas de armarios, a juego con el resto de la carpintería, son de tipo corredera y revestidas en madera de haya vaporizada. Los armarios se presentan forrados interiormente y vestidos con balda maletero y barra de colgar.

Exterior.-

La carpintería exterior es de PVC de color gris en masa, de gama alta, de la marca belga Deceuninck®, una de las firmas más prestigiosas a nivel internacional. Las ventanas y balconeras son abatibles o correderas según ubicación, con mecanismo oscilobatiente en algunas de sus hojas, en función del diseño, lo que permite ventilar cómodamente las estancias sin abrirlas del todo. Los paños fijos garantizan la mayor resistencia al aire.

El doble acristalamiento termoacústico Climalit® con control solar, unido a las características propias del PVC, que impide la creación de puente térmico que se produce en las carpinterías de aluminio, así como las persianas térmicas de aluminio, reducen notablemente el intercambio frío-calor y la transmisión de ruidos, asegurando un gran nivel de confort y el ahorro de energía.

Todas las persianas de las ventanas y balconeras que cuentan con ellas, están motorizadas.

El conjunto de ventana, cristal y persiana, se presenta como un todo compacto, lo que favorece al máximo su estanqueidad. Esto, unido al hecho de que las persianas están motorizadas, reduce al mínimo las corrientes de aire exterior.

COCINA.-

La cocina está amueblada con muebles altos y bajos y encimera de piedra natural. La parte baja de los armarios altos cuenta con iluminación.

Además va equipada con campana extractora, horno y placa vitrocerámica en las viviendas del Edificio 1, y de gas en el resto.

El fregadero es de acero inoxidable con grifería monomando cromada.

FONTANERIA.-

Instalación Hidráulica.-

El agua fría y caliente se distribuye por tuberías multicapa, formadas por una primera capa interior polietileno no reticulado (Pert), que impide la formación de incrustaciones de cal y sales del agua, alargando la vida útil de la instalación; otra capa intermedia de aluminio, que incrementa su resistencia y ductilidad, y otra exterior de Pert, con funciones de protección, que aumenta su durabilidad.

La producción de agua caliente sanitaria se obtiene mediante calentador acumulador individual de gas en las viviendas de 3,4 y 6 dormitorios; y eléctrico en las viviendas de 1 y 2 dormitorios.

Los distintos edificios cuentan con un grupo de presión doble que garantiza la obtención de caudal suficiente de agua en todas las viviendas y en todo momento, aun cuando se produzca el fallo de una de las bombas.

Grifería.-

La grifería de los baños es monomando cromo de gran calidad, con desagüe automático, del modelo Targa de Roca®, termostática en bañera y ducha.

En los aseos de servicio de las viviendas de seis dormitorios, la grifería es del modelo Vectra de Roca®, también monomando cromo con desagüe automático.

Sanitarios.-

Hemos seleccionado cuidadosamente todos los aparatos sanitarios, buscando no sólo la mejor calidad real sino también el mejor diseño. Los modelos elegidos, todos en color blanco, son los que se indican a continuación; si en algún momento durante el proceso de construcción alguno dejara de fabricarse, se sustituirá por otro de la misma gama.

Baño Principal.-

Inodoro modelo Happy D blanco de Duravit®.

Bidé modelo Darling blanco de Duravit®.

Conjunto de lavabo de encimera Starck 3 de Duravit®.

En las viviendas de un dormitorio, el lavabo es el modelo Compact Starck 3 sin encimera.

Bañera modelo Starck 3 blanca de Duravit®.

Baños Secundarios.-

Sanitarios Duravit® modelo Darling.

Conjunto de lavabo de encimera Starck 3 de Duravit®.

En las viviendas de dos dormitorios, el lavabo es el modelo Compact Starck 3 sin encimera, así como en el aseo de servicio de las viviendas de 6 dormitorios.

Bañera modelo Starck 3 de Duravit®. En las viviendas de dos dormitorios, se sustituye por plato de ducha con mampara de Roca®.

Aseo.-

Inodoro Duravit® modelo Darling.

Conjunto de lavabo de encimera Starck 3 de Duravit®.

El aseo de servicio de las viviendas de seis dormitorios incluye plato de ducha modelo Ontario de Roca®.

INSTALACIONES.-

Todas las instalaciones discurren fundamentalmente por el falso techo de la vivienda, lo que permite la ampliación o modificación futura con una mínima obra de albañilería.

Aire acondicionado.-

Se dispone de una instalación completa de aire acondicionado frío-calor del tipo de conductos con rejillas. Cuenta con preinstalación de tubos en vacío para control zonal, mediante apertura variable de las rejillas por termostato independiente en salón y dormitorios.

La bomba de calor permite su uso como calefacción en los raros días de frío de Almería. El alto grado de aislamiento de la vivienda permite un consumo mínimo para mantener una temperatura confortable.

Gas natural.-

Los edificios de viviendas, excepto el constituido por las viviendas de 1 y 2 dormitorios, cuentan con instalación de gas natural para agua caliente sanitaria y cocina.

Instalación Eléctrica, Audiovisual y Domótica.

Las viviendas constan de un nivel de electrificación elevada de 9.200 W, y un cuadro eléctrico con circuitos independientes que permiten el uso, indistinto y simultáneo, de todos los aparatos con los que se dote a la vivienda.

Cuentan con preinstalación en el salón para el sistema de cine en casa, consistente en previsión de canalización para la conexión del aparato de televisión con cuatro altavoces, sin necesidad de obras adicionales.

Disponen de tomas de televisión en todos los dormitorios, salón y cocina, para distribución de canales de televisión terrestre, tanto analógicos como digitales (TDT), así como de televisión por satélite, mediante antena parabólica orientada a ASTRA. Para garantizar la máxima calidad de recepción, son cuatro las tomas que disponen de señal simultánea.

Preinstalación para distribución de una fuente de video desde el salón a cualquier toma de televisión de la vivienda.

Tomas de teléfono en todos los dormitorios, salón y cocina.

Sistema Domótico con funciones de seguridad (detección de intrusión, incendio, gas, inundación) y control remoto.

Sistema de Videoportero para apertura de la puerta de acceso al portal y conexión con el servicio de vigilancia.

Otros.-

Las viviendas de planta baja disponen de jardines de uso privativo, con césped natural y sistema de riego automático.

ZONAS COMUNES.-

Los edificios se ubican en un conjunto residencial privado con acceso controlado mediante servicio vigilancia 24 horas y circuito cerrado de televisión.

El acceso al garaje se realiza mediante puertas de apertura automatizada accionables con llave y mando a distancia.

Cuenta con una piscina comunitaria exterior, 2 pistas de pádel y local de vestuarios, así como con 2 locales polivalentes para uso de la comunidad.

Dispone de grandes zonas ajardinadas cuidadosamente diseñadas en las que priman las especies autóctonas, con sistema de riego automático y zona de recreo para niños.

Los portales han sido estudiados con todo detalle para dotar a estos lugares de paso de un ambiente cálido y elegante, utilizando para ello los tres colores propios del mármol de Almería, blanco, verde y amarillo, en una combinación geométrica inspirada en nuestra rica tradición arquitectónica. Los frentes de ascensor, en acero inoxidable, aportan el contrapunto de modernidad.

GARANTIA Y CONTROL.-

Proceso constructivo controlado por SECOTEC® Oficina de Control.

NOTA: La sociedad promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico o jurídico, sin menoscabo de la calidad.

OPCIONES.-

- * Espejos y accesorios de baños y aseos instalados.
- * Sustitución de bañera por ducha en baño principal.
- * Instalación de focos halógenos en vestíbulo de entrada, distribuidor, cocina, baños y salón.
- * Instalación de caja fuerte.
- * Instalación de módulos de cajoneras en los armarios y balda sobre ellas.
- * Encimera de cocina de Silestone®.