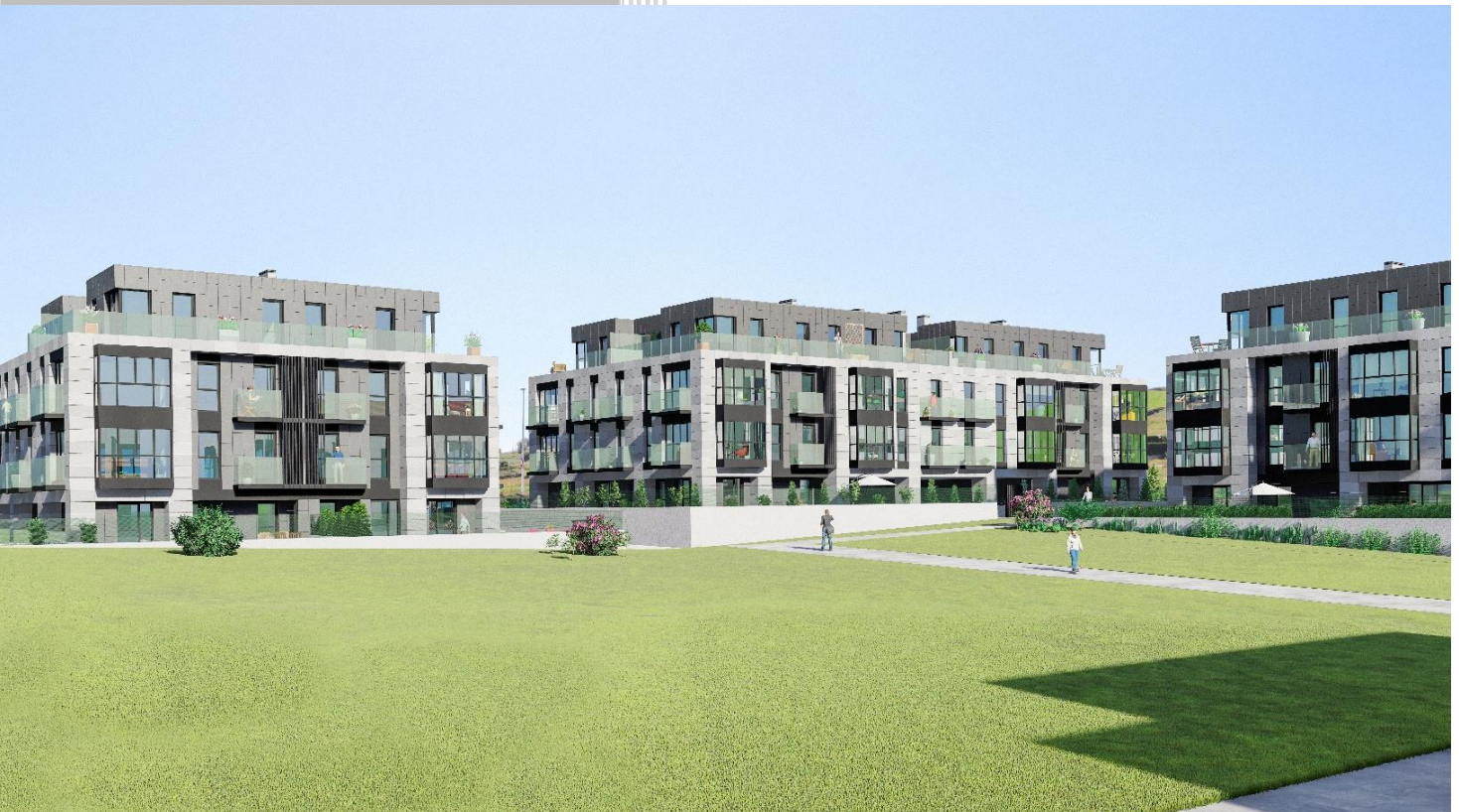


TÓMBOLO DE COVACHOS

San Juan de la Canal - Soto de la Marina

MEMORIA DE CALIDADES



Edificación

01. Estructura, fachada y cubierta

Estructura

Pilares de hormigón armado y perfiles UPN soldados en función de la planta; y forjados unidireccionales y losas.

Cubiertas

- No transitable: plancha de aislamiento térmico XPS, hormigón de formación de pendientes, doble capa de tela asfáltica, lámina de geotextil, plancha de aislamiento térmico XPS, lámina de geotextil antipunzonante y capa de acabado mediante grava.
- Transitable: doble plancha de aislamiento térmico XPS, lámina de geotextil, hormigón de formación de pendientes, doble capa de tela asfáltica, lámina de geotextil y capa de protección de mortero con fibras, sobre la que se colocará el acabado de gres antideslizante para exteriores, elevado sobre plots en terrazas de áticos.

Fachada

Fachada ventilada compuesta por piezas de gres porcelánico de gran formato con sistema de anclaje oculto de grapa de acero inoxidable, estructura y subestructura de aluminio, cámara de aire, panel semirrígido de lana mineral con lámina exterior impermeable, revoco hidrófugo a ambos lados del ladrillo perforado de hormigón, y trasdosado de entramado autoportante de doble placa de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico de lana mineral.

02. Carpintería exterior

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, de primera calidad, de hojas fijas, practicables u oscilobatientes. Persianas enrollables de lamas de aluminio motorizadas en fachada exterior.

Doble acristalamiento con cámara de gas argón, con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral. Vidrios bajo emisivos y con control solar; y de seguridad, en las zonas con posibilidad de recibir impactos.

03. Particiones interiores

Separación entre viviendas

Media asta de ladrillo de hormigón perforado, con mortero hidrófugo y trasdosado por ambas caras mediante entramado autoportante acero galvanizado, con núcleo de aislamiento termoacústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado.

Separación entre viviendas y zonas comunes

Media asta de ladrillo de hormigón perforado, trasdosado por el interior de la vivienda mediante entramado autoportante de acero galvanizado, con núcleo de aislamiento termoacústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado. El acabado hacia las zonas comunes se realizará mediante un guarnecido y enlucido de yeso.

Distribución interior de viviendas

Tabiques interiores resueltos con entramado autoportante de acero galvanizado, con núcleo de aislamiento termoacústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado a ambos lados. En los cuartos húmedos se colocarán placas de yeso laminado hidrófugas.

Interiores

04. Solados

Suelo laminado de primera calidad, en vestíbulos, distribuidores, dormitorios y salones.

Cocinas, baños y aseos con baldosa de gres porcelánico de primera calidad.

En viviendas de planta baja, el pavimento será de gres porcelánico imitación madera en todas las estancias; excepto en cocinas independientes y baños, en los que será de baldosa gres porcelánico de primera calidad.

En azoteas transitables de áticos, se colocará suelo técnico, de baldosa gres porcelánico antideslizante de primera calidad elevado sobre plots y registrable.

En el resto de exteriores, abertales, porches y terrazas, se colocará baldosa gres porcelánico antideslizante de primera calidad pegado.

05. Alicatados

Las cocinas, baños y aseos se alicatarán de suelo a techo con gres porcelánico de primera calidad, con diferente diseño o color según estancia.

06. Otros acabados

Techos

Falsos techos continuos mediante placa de yeso laminado.

Pintura

Revestimientos verticales interiores de viviendas y zonas comunes, con acabado de pintura plástica lisa.

Rodapié

Lacado en blanco a juego con la carpintería interior.

07. Carpintería interior

Puerta de acceso a la vivienda de madera blindada, chapada en madera exterior y blanco interior, y cerradura especial con un punto de cierre con bombín de seguridad.

Puertas de paso de madera lacadas en color blanco, abatibles o correderas según tipología de cocinas.

08. Aparatos sanitarios

Baños y aseos con aparatos sanitarios de color blanco de diseño actual y de primera calidad.

- Lavabo cerámico de 80 cm o 60 cm según tipología, con grifería monomando en acabado cromado.
- Inodoro de pie de doble descarga.
- Plato de ducha extraplano con superficie texturizada pizarra antideslizante, con mezclador de ducha y maneral cromado.
- Mampara de ducha de cristal templado de 6 mm.

09. Cocina

Totalmente amueblada y equipada con electrodomésticos de primera calidad.

- Electrodomésticos de primera calidad: Torre de horno y microondas, frigorífico, lavadora, lavavajillas, campana extractora, placa inducción y fregadero.
- Muebles: Altos y bajos de alta densidad con variedad de colores a elegir.
- Encimera: Silestone.

Instalaciones

10. Calefacción y ACS

La calefacción y el agua caliente sanitaria se obtendrá mediante aerotermia con una instalación centralizada con contadores individuales por cada vivienda.

La calefacción en cada vivienda será por suelo radiante controlada por termostato, con posibilidad de conexión vía wifi desde aplicación móvil.

11. Sistema de renovación del aire

Las viviendas estarán dotadas de un sistema de ventilación de doble flujo con recuperación de calor, con el que se mantiene una ventilación constante del interior que reduce las pérdidas de calor.

12. Instalación de fontanería

La distribución de agua fría y agua caliente se realizará en tubería de polietileno reticulado, con llaves de corte en cada uno de los cuartos húmedos, , además de las instaladas en el acceso a la vivienda y en el armario general de cada portal.

13. Instalación eléctrica

Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Se refuerzan las viviendas con mayor previsión de mecanismos en todas las estancias.

La instalación eléctrica de los garajes se diseña para prever la posible carga de vehículos eléctricos de todos los propietarios desde su contador individual de electricidad.

En zonas comunes se instalará iluminación led con sistemas automáticos de encendido.

14. Instalación de telecomunicaciones

Se dotará a la vivienda de los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT).

Cada vivienda dispondrá de videoportero.

15. Instalación de domótica

El sistema domótico estará dotado de:

- Detector de movimiento y humos con conexión a alarma sonora.
- Detector de inundación con corte de suministro automático.

La calefacción tendrá la posibilidad de controlarse vía aplicación móvil.

16. Certificación energética

Las viviendas contarán con una CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A, gracias a la incorporación de la fachada ventilada, carpintería exterior de primera calidad, aerotermia y sistema de ventilación con recuperador de calor.

Esta calificación dota al edificio de un carácter sostenible, lo que contribuye a reducir la demanda energética del edificio y a no incrementar los valores de contaminación.



Zonas comunes

17. Portales

- Solado de baldosa gres porcelánico de gran formato de primera calidad. Los peldaños de las escaleras, se realizarán con gres porcelánico, de una pieza ingleteada.
- Ascensor eléctrico de primera marca, sin cuarto de máquinas y bajo consumo, con acabados de primera calidad e iluminación led.

18. Garajes y trasteros

Garajes

Solera de hormigón pulido al cuarzo. Pintura plástica de paramentos verticales a dos colores con zócalo inferior de 1 m y cenefa de 20 cm. Marcado de plazas de garaje con pintura al clorocaucho con líneas y numeración.

Instalación de alumbrado, detección y extinción de incendios. Puerta de garaje corredera con equipo electromecánico, apertura y cierre mediante mando a distancia.

Trasteros

Solera de hormigón con tratamiento de resina epoxi, paramentos verticales con acabado de pintura e instalación de ventilación mecánica.

** Promotora Albar, S.A se reserva el derecho a realizar durante la ejecución de la obra, las modificaciones que estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad, sin que en ningún caso supongan minoración de las calidades previstas.*

