



Cumbres del Pozo

memoria de calidades



Cimentación

Zapatillas corridas de hormigón armado bajo muros.

Estructura

Estará formada por muros de fábrica armada de bloque de hormigón.

Forjados unidireccionales de bovedillas de hormigón y viguetas pretensadas autorresistentes.

Los forjados que separen espacios no calefactados dispondrán de capa de aislamiento de poliuretano proyectado.

Particiones interiores

Medianeras entre viviendas pareadas con bloques de hormigón revestidos de placas de yeso laminado y lana de roca.

Tabiques autoportantes de yeso laminado, con placas hidrófugas en zonas húmedas, con refuerzos específicos para sujeción de encimeras de lavabo y muebles de cocina, con aislamiento de lana de roca.

Carpintería de madera

·Interior:

Puertas de DM acabado lacado en blanco roto y con junta de goma perimetral en galce y tapajuntas laterales en ambas caras de DM hidrófugo liso.

Manivelas con acabado satinado con roseta redonda. Con muletilla de condena en baños y en dormitorios.

Armarios con puertas lisas de DM acabado lacado color blanco roto. En el interior tablero melamínico con acabado textil. Interior de armarios con barra, balda superior y mueble cajonero inferior. Bisagras y mecanismos con apertura de hojas por presión. Con luz led en el interior.

·Exterior:

Las pérgolas de los porches de las viviendas serán de madera de abeto laminado y tratamiento autoclave. Tendrán recubrimiento superior con celosía del mismo acabado.

Cerramiento de fachada

Estará formada por muros de fábrica armada de bloque de hormigón, cámara de aire con poliuretano proyectado y tabique trasdosado autoportante de yeso laminado con lana de roca.

La planta baja llevará un aplacado de piedra seca en algunas zonas.

Cubiertas

Planas transitables: formadas por lámina de polietileno colocada sobre el forjado, aislamiento térmico, hormigón celular en formación de pendientes, capa de mortero de regulación, impermeabilización, capa de





mortero y baldosas de gres porcelánico.

Planas no transitables: formadas por lámina de polietileno colocada sobre el forjado, aislamiento térmico, hormigón celular en formación de pendientes, capa de mortero de regulación, impermeabilización, capas de geotextil y acabado a base de gravas.

Cubiertas inclinadas: con formación de pendientes con tablero cerámico hueco machihembrado sobre tabiques aligerados de ladrillo cerámico hueco, capa de aislamiento térmico, capa de regularización de mortero de cemento, capa impermeabilizante y acabado con tejas cerámicas curvas recibidas con mortero de cemento.

Carpintería exterior

·General:

Con rotura de puente térmico y acabado color blanco roto o verde.

La carpintería tendrá sistema practicable y/o oscilobatiente, de 1 ó 2 hojas, según proyecto.

·Puerta de acceso:

Puerta de entrada a vivienda con hoja central de seguridad y fijos cristaleros laterales. Cerradura con cierre de seguridad de tres puntos y bisagras antipalanca.

·Acristalamiento:

Los vidrios serán dobles (siendo además de seguridad, con lámina de butiral, en las ubicaciones donde proceda), de baja emisividad y control solar según normas.

·Sistema de protección solar:

Las carpinterías de dormitorios y salón-comedor, dispondrán de mallorquinas de aluminio abatibles, de lamas móviles y color verde.

·Vierteaguas:

Las ventanas llevaran vierteaguas de piedra natural, en piezas de dimensión según proyecto.

Revestimientos de techos

Falso techo de placas de yeso laminado en entrada, pasillos y escalera. Zona de instalaciones con descuelgue variable.

En baños con máquinas de AA será de placas de yeso laminado desmontable con perfil oculto en zona de instalaciones y tratamiento hidrófugo.

En dormitorios y salón, falso techo a base de bovedillas de media luna y viguetas de escayola.

Revestimientos de fachada

En las fachadas que conformen la vivienda se utilizará revestimiento con mortero técnico de cal con una capa base y una segunda con acabado rústico.

En planta baja, parte de la fachada de la vivienda está acabada con aplacado de piedra seca no careada.

Revestimientos interiores

Paramentos interiores acabados con pintura plástica lisa lavable.

- Cocina: alicatado paredes con azulejo de pasta blanca.
- Baños: alicatado paredes con azulejos de pasta blanca. Frente de ducha chapado de gres, con formación de hornacina.
- Aseo: alicatado paredes con azulejos de pasta blanca.

Pavimentos interiores

Se solarán con baldosas de gres porcelánico imitación barro envejecido.

Pavimentos exteriores

Los pavimentos exteriores se solarán con gres porcelánico imitación barro envejecido anti-deslizante.

Red de saneamiento

Bajantes verticales y horizontales de PVC, con ventilación y arquetas del mismo material. Se realizará enterrada por parcela desde la vivienda hasta la conexión con la red de saneamiento público.

La evacuación de pluviales se realiza por superficie al viario público.

Pozo filtrante para el desagüe de la piscina.

Fontanería

Red de tuberías de agua fría y caliente en polietileno reticulado con circuito de retorno para agua caliente y llaves de corte en cada estancia húmeda. Llaves de corte para lavadora y lavavajillas.





Electricidad

Instalación por techo bajo tubo. Electrificación elevada: 9,5 kW. Mecanismos eléctricos de marca de primera calidad.

Preinstalación de punto de carga para coche eléctrico.

Iluminación

La iluminación se apoyará en la tecnología led, con bajo consumo y alta eficiencia energética. Luminarias empotrables tipo spot de led donde haya falsos techos descolgados. En color blanco.

En dormitorios y salón se colocarán apliques de pared.

En el exterior se colocarán apliques y balizas.

Climatización, calefacción y producción de ACS

Para la climatización de las viviendas se opta por un sistema de aire acondicionado con bomba de calor, conductos de fibra y rejillas terminales con tecnología inverter, con instalación independiente para planta baja y planta alta. Se instalará unidad interior de aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria y el control del sistema de suelo radiante hidráulico en toda la vivienda.

Telecomunicaciones

Toma de antena de TV, FM y Teléfono en salón comedor, cocina y dormitorios.

La vivienda contará con videoportero con sistema abrepuertas conectado con la cancela de entrada a la urbanización.

Domótica

Instalación de pack básico de domótica, ampliable, con pantalla táctil, que permite controlar las funciones de iluminación, climatización y calefacción desde el Smartphone.

Ventilación interior

Calidad de aire interior mediante sistema de ventilación de vivienda con entrada de aire por sistema de microventilación en las ventanas.

El equipo de ventilación, instalado en falso techo, permite la extracción de aire por locales húmedos.

La cámara sanitaria, situada entre el terreno y el forjado del suelo de la planta baja, se ventilará mediante extractores mecánicos hasta cubierta.

Sanitarios y grifería

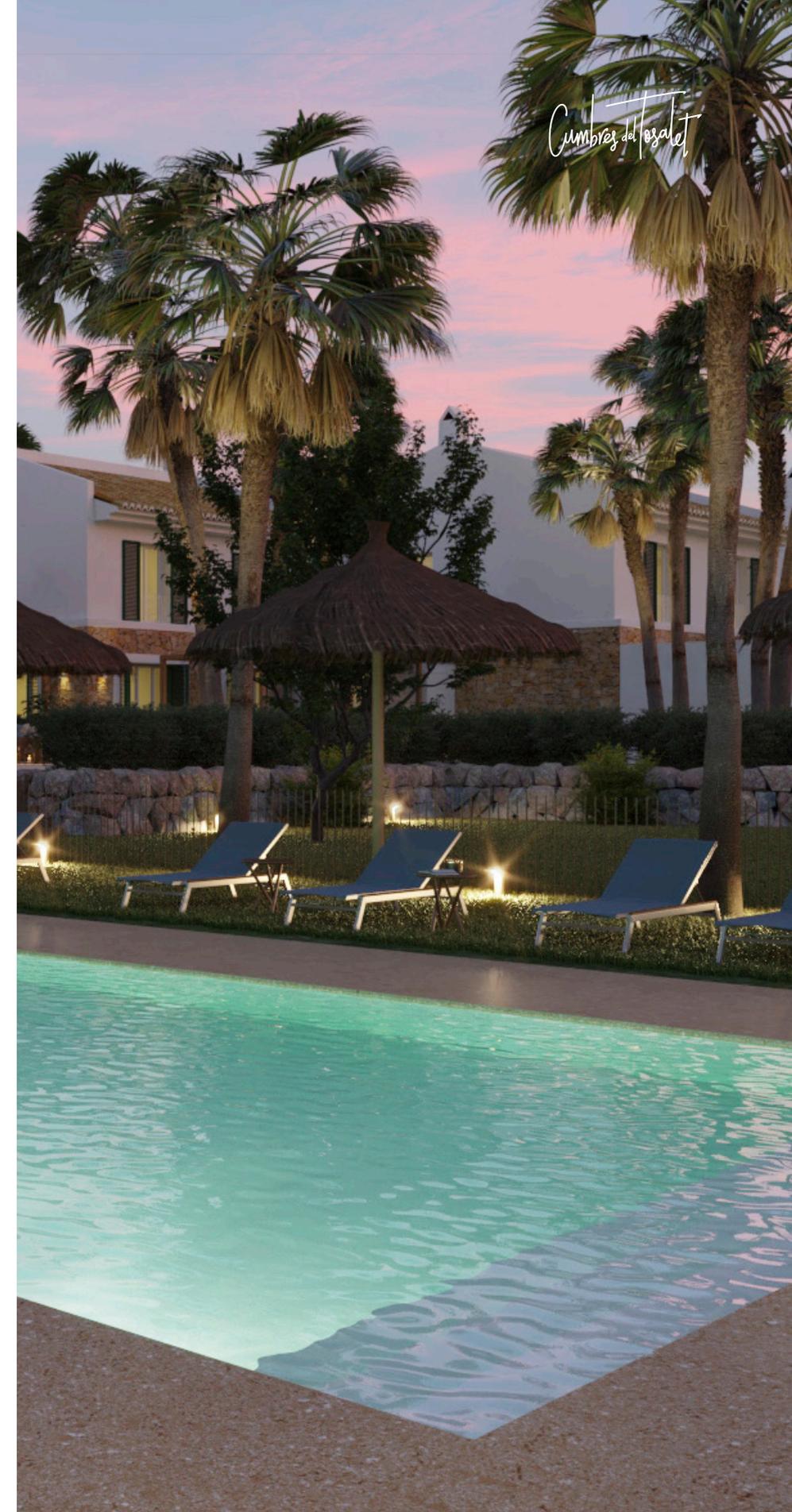
- Cocina:
Fregadero de acero inoxidable.
Grifo monomando acabado negro mate.
- Baños:
Inodoro de tanque bajo de primera marca.
Bidet en baño dormitorio principal de primera marca.
- Lavabos:
En aseo, de resina composite y cargas minerales. En baños, de porcelana sobre mueble.
Plato de ducha de resina composite, cargas minerales y pigmentos.
Cierre de duchas con mampara fija cristalera.
- Grifería del bidet y el lavabo será monomando acabado negro mate. La ducha será con conjunto de grifo termostático de 2 vías con rociador de 300x300 mm, acabado negro mate.

Cocina y electrodomésticos

Puertas de muebles con tablero realizado con fibra de madera recubierto con lámina decorativa de resinas. Módulos bajos y altos. Cajones y gavetas con acabados que incluyen cierre amortiguado y guías de extracción total. Bisagras con cierre decelerado, enganche-desenganche rápido y bases de anclaje al mueble ocultos con regulación directa en altura, anchura y profundidad. Iluminación con tiras de led bajo barra de desayuno y bajo muebles altos. La cocina irá equipada con los siguientes electrodomésticos: campana compacta de techo, frigorífico integrado, placa de inducción, horno integrado, microondas integrado y lavavajillas integrado, todos de primera marca.

Acondicionamiento de parcela

- La parcela se acondicionará para su utilización mediante la organización de terrazas contenidas a base de muros de rocalla.
- El cerramiento perimetral de la parcela en fachada principal, que linda con el viario existente, se realizara con muro de bloque enfoscado y pintado de 2 m de altura y muro de piedra seca no careada que contendrá las tierras del terreno natural que se encuentra por encima de la rasante de la calle.
- Accesos: la cancela de acceso principal estará formada por una hoja corredera de 4,5m con motor eléctrico para el acceso de vehículos y una puerta de una hoja abatible de 1m para el acceso peatonal. El accionamiento de la puerta de acceso de vehículos será mediante mando a distancia.





Se dispondrá en la puerta de la parcela un videoportero color con sistema abrepuertas y placa exterior antivandálica.

- Pavimentos: en la zona de circulación y aparcamientos, pavimento de hormigón impreso con despiece tipo adoquín.

- Pérgolas: las pérgolas de la zona común y de la zona de aparcamientos serán de madera de abeto laminado con tratamiento autoclave, sin cerramiento lateral. Tendrán recubrimiento superior con celosía del mismo acabado.

- Ajardinamiento: se compondrá de plantación de césped (grama), arbustos y árboles ornamentales. Instalación de sistema de riego por goteo y aspersores.

- Piscina: el acceso al vaso de la piscina será con una escalera metálica y una escalera de obra que abarca todo el lado menor. El pavimento de la playa y de la zona de pérgola será de cerámica de gres antideslizante. En el interior de la piscina se utilizará el mismo acabado.

- Red WiFi en espacios comunes exteriores (piscina y jardín comunitario).

- Sistema de vigilancia en accesos y espacios exteriores mediante cámaras con grabación.

Para cumplir con las limitaciones de consumo de energía primaria no renovable se dispondrá de una instalación fotovoltaica, que estará compuesta por paneles fotovoltaicos y un inversor de tensión que dará servicio a los servicios comunes.

Para la iluminación general de la parcela se utilizarán apliques, focos de iluminación de plantas decorativas y balizas con tecnología led.

Cumbres del Tosalet

