



MEMORIA CONSTRUCTIVA OBRA “MINERVA”



CIMENTACIÓN

Se prevé una cimentación en edificación formada por una losa cajón armada.

Tratamiento específico en losa de acuerdo a CTE y su exposición a nivel freático.

Acabado de la losa con helicóptero.

ESTRUCTURA

Muros perimetrales de aparcamiento de acuerdo a CTE, encofrado a dos caras. Tratamiento entre juntas verticales y horizontales en encuentro con losa.

Estructura vertical de pilares de hormigón armado y apantallados de acuerdo a CTE, y pilares con perfiles normalizados y placas de arranque con placas metálicas.

Estructura horizontal de forjado unidireccional canto total 30 cm. Materiales de acuerdo a CTE

Soleras exteriores de circulación vehículos con HA25 doble armado espesor 20 cm. Acabado fratasado para evitar deslizamiento.

CERRAMIENTOS, PROTECCIONES OBRA Y DIVISORIAS

Muros cerámicos en fachada formados por ladrillo perforado (tipo gero) de 13 cm.

Zonas comunes por cara interior de vivienda trasdosados de tabiquería en seco (pladur), con estructura de 46 mm, lana de roca y placa pladur (tipo H o N dependiendo de su situación). Por cara de zonas comunes placa de 13 mm con estructura de 46 mm (con lana de roca intermedia).

Divisorias interiores de vivienda (del mismo usuario), tabiquería en seco (pladur), con estructura de 40 o 70 mm, lana de roca y placa de pladur por cada lado (tipo H o N dependiendo de su situación).

La placa final de pladur se encintará, masillará y lijará para su posterior acabado.

Muros de protección en cubiertas, balcones, divisorias de solárium y muros exteriores a base de bloque H relleno de hormigón.

Coronaciones de muros, mediante piezas de mármol cénia gris apomazado o piedra artificial, con goterón.

Antepechos, mediante piezas de mármol cénia gris apomazado, pulida, con goterón o piedra artificial.

Marchapiés, mediante piezas de mármol cénia gris flameado, o piedra artificial.

AISLAMIENTOS e IMPERMEABILIZACIONES

Paramentos verticales fachada SATE ya descrita, complementado con lana de roca en estructura de tabiquería en seco en los trasdosados.

Cubiertas con placas de XPS de espesor entre 8 cm.

Suelos habitables con espacios no habitables con capas compuestas de placas de XPS de 4 cm.

Lámina acústica flexible de polietileno reticulado en los forjados con remonte en las medianeras y/o fachadas. Se podrá optar por sistemas similares tipo nivelador Prosilence.

Linde paramentos ascensor con usuario privado mediante panel multicapa para aislamiento acústico.

Impermeabilización de cubiertas practicables a base de membrana bituminosa adherida en cubiertas. Piezas de especiales de sumideros, refuerzos, esquinas y doblados.

Impermeabilización de aleros, terrazas y balcones con lámina polietileno flexible, con tela no tejida a dos caras. Piezas de especiales de sumideros, refuerzos, esquinas y doblados.

TECHOS

Exteriores

Los acabados exteriores que vayan directamente sobre obra tendrán el mismo color y textura similar a la fachada.

Si existieran falsos techos exteriores se ejecutarán con placa cementosa.

Interiores

Formados de panel de yeso laminado (tipo H o N dependiendo de su situación), con los registros necesarios en zonas húmedas y/o zonas comunes.

REVESTIMIENTOS

Exteriores

La fachada se acabará con sistema SATE (sistema de aislamiento continuo por el exterior), formado por EPS y XPS (zonas bajas) de espesor 6 cm, y las piezas y sistemas especiales con acabado de mortero y acrílico de dos colores diferentes.



El sistema SATE está compuesto de los siguientes procesos y materiales que interactúan de forma perfecta:

- 1- Mortero Adhesivo: Mortero adhesivo mineral
- 2- Panel de espuma rígida: Panel EPS de poliestireno expandido libre de HC.
- 3- Armadura: Mortero de armadura con aglomerantes orgánicos, libre de cemento, listo para el uso.
- 4- Malla de fibra de vidrio: Satisface los máximos requerimientos en cuanto a resistencia al agrietamiento y a los impactos.
- 5- Capa de acabado: Revoque de acabado, de enlace orgánico, listo para el uso.

Interiores

Los paramentos que no vayan aplacados, trasdosados o tabicados en placa de yeso, se enyesarán buena vista

Zonas húmedas se alicatarán con piezas de cerámica pasta blanca, dimensiones estimadas 33x90 cm, marca Alaplana Alaplana (similar o equivalente, a escoger por DF) , colocando cantoneras en esquinas convexas.

Baño Suite: Colores terrosos claros y oscuros.

Baño Común: Colores grises y blancos

Lavadero: Color blanco

Los paramentos verticales en cocina entre sobre y mueble alto se aplacará con silestone de espesor 1,2 cm.

Pinturas

Los acabados sobre placas de cartón yeso (encintados, masillados y lijados) se ejecutarán con pintura acuosa lisa mate, especial para aplicación directa sobre las mismas.

Zonas pintadas en cocinas con pintura lavable.

Dos capas de acabado.

Vestíbulos Plantas Bajas comunes

Se personalizarán con acabados a diseñar. Resto acabado con una mano de pintura de fondo y dos manos de acabado.

PAVIMENTOS

Pavimentos exteriores privados:

Terrazas de plantas y terrazas de solárium privados con pieza de dimensiones estimadas 33x33, a base de pieza cerámica porcelánica categoría C3, junta de 8-10 mm, juntas de dilatación de acuerdo a CTE. Color gris claro.

Piezas especiales en acabados de final volados con aluminio y goterón.

Zócalos de la misma serie que el suelo, con un mínimo de 10 cm.

Pavimentos exteriores comunes

Zonas de acceso y circulación peatonal fuera del edificio mediante hormigón impreso con tratamiento antideslizante que garantice la categoría C3. Previo se deberá rellenar y compactar en tongadas de 25 cm, capa de gravas y con una última lámina de polietileno bajo solera. Juntas de dilatación y trabajo.

Zonas de circulación exterior de vehículos con hormigón acabado fratasado.

Pavimentos interiores privados zonas secas:

En interior de viviendas en zonas no húmedas se utilizará pavimento de suelo laminado categoría mínima AC5. (incluirán todas las capas y materiales recomendado por fabricante)

Rodapié en color blanco, ángulos rectos.

Pavimentos interiores privados zonas húmedas

En interior de viviendas en zonas húmedas se utilizará pavimento cerámico porcelánico rectificado de dimensiones estimadas 60x60 cm., marca Alaplana (similar o equivalente, a escoger por DF)

Baño Suite: Color terroso

Baño Común: Color gris

Lavadero: Color gris (igual cocina independiente)

Cocinas independientes: Color gris

Cocinas abiertas: Cerámico tipo hidráulico

Pavimentos interiores comunes

En acceso principal de zona común de planta baja, se colocarán 3 metros lineales por la anchura del paso de alfombra tipo coco, para evitar deslizamientos.

El resto de pavimento será porcelánico rectificado de dimensiones estimadas 60x30 cm. (similar o equivalente)

Rodapié en la misma serie que el pavimento.

Color gris claro

Escaleras interiores comunes

Porcelánico rectificado especial para escaleras, con tabica y huella de misma serie. Huella con grabado y pieza de escalón. Gris claro igual zonas comunes. Sin bocel.

Rodapié y zanquín de la misma serie.

Escaleras interiores privadas

Estructura metálica con peldaño de madera.

CARPINTERÍA EXTERIOR

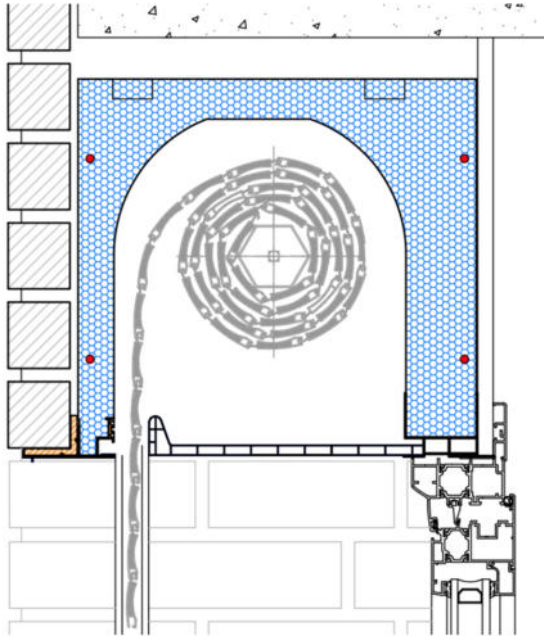
Puerta acceso a bloque perfilería de PVC con vidrio laminado. Abre puertas automático.

Ventanas y Balconeras perfilería de PVC de 3 cámaras de aislamiento (permeabilidad mínimo clase 3), vidrios de cámaras 4+4/12/4+4 bajo emisivo en balconeras con posibilidad de impacto y 4/12/4 bajo emisivo en ventanas. Aireador y/o micro ventilación según CTE.

Persianas motorizadas con lama de 45mm de aluminio rellenas de poliuretano.

Registro por el interior, persiana por cara exterior de muro.

Incluirá todas las piezas de acabado del mismo RAL (estándar) que el resto.



Sección esquemática (registro interior)

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta acceso interior de vivienda blindada lacada lisa. Mirilla, cerradura, maneta y tirador en inox mate.

Puertas lacadas blancas.

Tapetas rectas, herrajes inox mate, bloqueador en lavabos (accesible desde exterior).

Correderas donde indique plano con tirador en canto de puerta.

Aireadores en pre marcos y/o tapetas.

Frontales y puertas de armario donde indique plano en lavaderos interiores para ocultar máquinas de servicios. Color blanco, con cuatros ranuras, tirador en inox mate.

Cocina con muebles bajos y altos de 90 cm, lacados blanco mate, espesor puertas 22mm para realizar tirador en galce.

PROTECCIONES

Barandillas exteriores balcones

Modelo de montante anclado a canto de forjado, de acero inoxidable, distancia entre montantes máximo 1300 mm, con vidrio laminado 5+5, pasamanos superior de inoxidable.

Barandillas exteriores cubiertas

Obra maciza con acabado mortero acrílico. Coronado con piedra ceniza gris apomazada.

Pendiente y doble goterón.

Separadores entre vecinos

Estructura de acero inoxidable con vidrio laminado 5+5 pintado.

Barandillas interiores comunes

Pasamanos superior e inferior de dimensiones 40x10, montantes verticales de tubo 10x10. Todo ello en hierro lacado. Pasamanos superior en acero inoxidable mate diámetro 42 mm.

Donde no exista protección, pasamanos tubular acero inox mate diámetro 42 mm.

Hierro en color blanco lacado.

Barandillas interiores privadas

Se ejecutarán con la misma escalera prefabricada , a base de elementos horizontales y una protección de red anti escalable.

Color blanco

INSTALACIONES

Instalaciones eléctricas

Potencia elevada en cada vivienda, con los circuitos mínimos de acuerdo a REBT y normas sectoriales.

Mecanismos Simón serie 27, color blanco (o otra Marca , similar o equivalente)

Iluminación led en pasos, cocina, lavaderos y baños.

Iluminación exterior en terrazas privadas de la misma serie en todas ellas. Color gris oscuro.

Tecnología led.

Iluminación en zonas comunes con pulsador y detector de presencia con pantalla led.

Instalaciones fontanería

Cada edificio dispondrá de espacio para reserva de agua de suministro con dos bombas por escalera.

Instalación de ACS con los puntos necesarios en cada estancia de acuerdo a proyecto y normativa (fría y caliente). Llaves de paso en cada estancia y corte general por vivienda.

Producción de ACS mediante Aero termia con depósito acumulador (de 150 l). Marca Ariston modelo Nuos Inverter Mural. (A criterio de DF se podrá sustituir por otro de un Scop superior a 3,25).

Instalaciones telecomunicaciones

Instalación de acuerdo a proyecto de telecomunicaciones con la normativa sectorial.

Tomas, registros y previsiones. Mecanismos Simon, serie 27, color blanco. (o otra Marca , similar o equivalente)

Portero electrónico en acceso general y en acceso por cada bloque ,un telefonillo por vivienda.

Instalaciones ventilación

Cada vivienda dispondrá de acuerdo a CTE de ventilación permanente de forma híbrida. Aportación por aireadores, paso por aireadores y extracción en zonas húmedas hasta cubierta de forma estática permanente.

Extracción de humos de cocina individual a cubierta mediante tubo de 150 mm.

Instalación de extracción en aparcamiento

Aparcamiento con ventilación mixta: aportación natural, extracción mecánica mediante motores y conductos hasta cubierta.

Instalaciones climatización

Producción de frío y calor mediante bomba de calor, con máquina individual por vivienda y con unidad interior en colgada en baño, distribución mediante conductos y rejillas y/o difusores.

Termostato en sala estar.

Instalaciones evacuación de aguas

Instalación separativa de aguas, vertiendo las pluviales directamente a vial a través de la valla en diferentes puntos o por canto de bordillo (o como dictamine el Ayuntamiento). Recogida en terrazas mediante sumideros. Todas las terrazas dispondrán de dos sumideros o un sumidero con rebosadero. (dotación mínima).

Las aguas residuales se conectarán a la red general optimizando las conexiones y sifones por bloque. Todo el trazado de residuales se ventilará a cubierta de acuerdo a CTE.

Instalaciones especiales

Ascensores hidráulicos con puertas automáticas y cumpliendo CTE y decreto de accesibilidad y habitabilidad.

Incendios Aparcamiento

El aparcamiento dispondrá de detectores y espacio destinado a cisterna y bombas específicas para extinción de incendios. Todo de acuerdo a licencia de actividad.

El aparcamiento de bloque ABC, dispondrá, además, de un sistema de BIE's.

En los dos aparcamientos existirá una previsión de conexión para carga de vehículos eléctricos de acuerdo nuevo CTE.

EQUIPAMIENTO

Equipamiento cocinas

Cocinas equipadas con Horno, Encimera de 4 puntos (inducción), Campana Extractora de alta capacidad. Marca Bosch, calidad media.

Grifería monomando. Marca Roca. Marcas y Modelos, similares o equivalentes a cambiar por DF o Promotora. En duchas se instalará grifería termostática.

Equipamiento baños

Inodoro Roca Gap Compact, color blanca tapa amortiguada

Lavamanos con mueble Salgar completo (mueble, encimera, espejo y luz), de dimensiones según planos. Color a decidir por DF y/o Propiedad.

Plato de ducha de resinas Blanco

Mamparas en baño suite

Modelos similares o equivalentes a cambiar por DF o Promotora.

EXTERIORES

Marquesina de acceso principal a la finca, que englobará los interfonos del complejo, buzones y zona de iluminación para acceso general.

Puerta y plafonados en acceso principal de PVC, al igual que puerta zona Norte con rampa aparcamiento.

Puertas de accesos a jardines privativos y zona de piscina, metálicas como las vallas interiores.

Pavimentos de la zona de accesos comunes será impreso con categoría C3 garantizada.

Todos los pasamanos se realizarán con acero inoxidable.

Iluminación general a base de led, de forma permanente en zonas de circulación (cubrir un mínimo de necesidad y resto con reloj horario y/o detectores de presencia) y con reloj horario en zonas de ocio. La zona de accesos de aparcamiento también se balizará.

Puertas de acceso vehículos a aparcamiento motorizadas y con mando para cada vecino. Cédula y detector de presencia.

Riego gota a gota en zonas de jardinería.

Zona de duchas en piscina

Doble piscina con maquinaria independiente, todo regulado desde caseta técnica. Vaso de piscina de hormigón armado, con revestimiento cerámico antideslizante, al igual que la coronación pavimento de zona de ocio. Escaleras empotradas de obra de acuerdo a CTE y zona de escalones de obra. Iluminación led en interior de piscinas.

Jardinería completa Mediterránea en toda la zona común, dejando alfombra de césped artificial en zona piscina.

Jardines privativos con capa de tierra natural.

Vallados de protección de zonas comunes-viales-privativas, se ejecutarán en obra, acabado con el mismo color o similar que la fachada, y valla de acero galvanizado plastificado en blanco, de altura entre 100-150 cm.



La presente memoria de calidades anula y substituye cualquier memoria de calidades anterior que haya sido facilitada y/o ratificada por las partes. La Promotora se reserva el derecho de modificar la memoria de calidades siempre que sea exigido por motivos técnicos, comerciales, de suministro o por exigencia de la normativa aplicable. En ningún caso los materiales elegidos serán de menor calidad que los incluidos en esta memoria. Este documento corresponde a las características de una vivienda tipo, careciendo de validez contractual y solo es válido a efectos informativos, ya que puede ser modificado por razones de índole técnica según el proyecto técnico definitivo. Si bien la información facilitada se ha preparado de buena fe y se cree exacta, la misma no pretende ser exhaustiva. No se realiza declaración o garantía alguna, de forma expresa o tácita, y no se acepta responsabilidad alguna en relación con la exactitud o integridad de esta información gráfica, pudiendo la misma sufrir variaciones a lo largo del desarrollo de la promoción inmobiliaria motivadas por necesidades técnicas, jurídicas o comerciales que así lo aconsejen o sean ordenadas por las administraciones Publicas.