

MEMORIA DE CALIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS calle LA ISLA nº 53 y nº 55 de San Adrián (NAVARRA)

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante losa de hormigón armado.
- Estructura principal de hormigón armado, muros, pilares, vigas, forjados y losas.
- Forjados unidireccionales de viguetas de hormigón, apoyados en muros y vigas de hormigón armado.
- Estudio Geotécnico y Geológico
- Control de Calidad y Ensayos según C.T.E.

FACHADAS – PARTICIONES

- Cerramientos de ladrillo cara vista 1ª calidad y para revestir
- Lana mineral como aislamiento en cámaras.
- Trasdados autoportante de placa de cartón-yeso laminado con aislamiento de lana mineral interior con estructura oculta de acero galvanizado.
- Separaciones entre viviendas, tabique de ladrillo y trasdado autoportante, con estructura oculta de acero galvanizado a cada lado.
- Particiones interiores mediante tabiquería de placa de cartón-yeso laminado con aislamiento de lana mineral interior con estructura oculta de acero galvanizado.
- Placas resistentes a la humedad o tratamiento similar en cocinas y aseos.
- Acabados de fachada con zonas de piedra, ladrillo cara vista o cerámica y con revestimiento monocapa continuo “tipo cotegran” o similar o mortero de cemento pintado.
- Falsos techos mediante placas de cartón-yeso con estructura oculta de acero galvanizado con placas resistentes a la humedad o tratamiento similar en cocinas, aseos y exteriores
- Aislamiento acústico y térmico superior al exigido por Normativa

CUBIERTAS

- Estructura de cubiertas de forjado de hormigón y/o tablero cerámico sobre tabiquería.
- Teja cerámica mixta o de hormigón y aislamiento con placas de XPS en losa y/o manta IBR entre tabiquillos.
- Canalón visto de PVC o chapa prelacada.
- Bajante de P.V.C. o chapa prelacada.
- Impermeabilización y aislamiento térmico y acústico según normativa en cubiertas planas transitables.

PAVIMENTOS

- Solado baldosa porcelánica en cocina y baños de vivienda.
- Solado resto vivienda con baldosa porcelánica imitación madera.
- Aislamiento térmico en suelos con placa rígida de XPS.
- Zona de Garaje con solera de hormigón con tratamiento pulido antipolvo.
- Terrazas con baldosa de gres o similar para exteriores, antihielo.

ACABADOS

- Pintura especial exteriores para fachadas o revestimiento monocapa “ tipo cotegran”.
- Pintura plástica lisa en techos y paredes de vivienda.
- Alicatado de azulejo gran formato, 1ª calidad, hasta el techo en cocina y baños.

CARPINTERÍA / VIDRIO

EXTERIOR

- Carpintería de exteriores de PVC o aluminio lacado con rotura de puente térmico, persiana de aluminio con capitalizado de P.V.C. en bloc, color a definir.
- Acristalamiento vidrio con cámara 4-12-4 (33.1/12/4 en zonas inferiores para defensa anti-caídas)
- Carpintería cumpliendo la nueva normativa de aislamiento acústico y térmico.

INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda con cerradura de seguridad moldurada o lisa.
- Carpintería interior bloc acabado lacado, hojas molduradas o lisas, herrajes y manillas de latón o cromadas.
- Hojas vidrieras en cocina y salón.
- Condena en baños.



FONTANERIA

- Instalación de agua fría y caliente aislada con coquilla o protegida con tubo corrugado.
- Tubería de evacuación en PVC insonorizado, sobre dormitorios, según normativa.
- Toma de agua fría y desagüe para lavadora y lavavajillas.
- Toma de agua fría y caliente y desagüe para fregadero.
- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada esmaltada en color blanco.
- Grifería monomando.
- Bañeras de chapa esmaltada blanca.
- Duchas planas de resina.
- Producción de agua caliente sanitaria por Aerotermia.

VENTILACIÓN. EXTRACCIÓN

- Ventilación mecánica oculta por falso techo según normativa.
- Extracción mecánica en cocina-salón independiente.
- Todos los conductos son independientes para cada vivienda, para evitar olores y revocos.

CALEFACCION

- Individual por agua caliente mediante Aerotermia.
- Instalación de calefacción mediante suelo radiante.
- Termostato de regulación principal en salón-estar y dormitorio principal.

ELECTRICIDAD

- Cuadro eléctrico para electrificación elevada.
- Videoportero electrónico.
- Mecanismos eléctricos de calidad en blanco.
- Instalación de telecomunicaciones en cumpliendo el reglamento técnico de infraestructuras de telecomunicación.
- Instalación de electricidad cumpliendo el reglamento electrotécnico en baja tensión.
- Preinstalación de alarma.
- Preinstalación de Placas solares Fotovoltaicas
- Preinstalación de recarga de vehículos



VARIOS

- Puerta seccional en garaje preparada para motorizar.
- Puerta metálica en acceso peatonal a parcela preparada para motorizar.
- Pavimentos exteriores mediante solera de hormigón estampado.
- Previsión de instalaciones necesarias para piscina privada.
- Posibilidad para instalar ascensor según normativa vigente de accesibilidad.
- Zona para aparcamientos según normativa en planta baja.
- Calificación Energética del Edificio, alta, tipo A.
- Excelente orientación solar.
- Posibilidad de modificaciones y cambio de calidades individualmente, ascensor, motorizaciones de puertas y/o persianas, etc...

Lo descrito en este resumen constructivo es orientativo y podrá ser variado en el Proyecto de Ejecución y en la ejecución de la obra por alguna razón técnica que así lo exija, pero manteniendo el nivel de calidad establecido, en esta memoria.

Todo el mobiliario, jardinería, electrodomésticos, etc... que aparecen reflejado en los planos es decorativo, las viviendas se entregan sin él, sin armarios, sin fregaderos y sin muebles de cocinas.

Las perspectivas, infografías, medidas, cotas y documentación gráfica tienen carácter meramente informativo, no siendo vinculantes desde el punto de vista contractual, estando sujetas a posibles modificaciones por exigencias técnicas, administrativas o jurídicas derivadas de las exigencias exigidas por las autorizaciones urbanísticas o constructivas.

Las viviendas se entregarán con arreglo a las especificaciones del Proyecto de ejecución, a las modificaciones realizadas durante la obra o a las condiciones de la presente memoria, salvo que a juicio de la Dirección Facultativa, deba modificarse cualquier unidad de obra durante la ejecución sin que ello signifique reducción de calidad.