ÁUREA
EL BERCIAL

Memoria
de Calidades

VERSIÓN 2.1 / ÁUREA EL BERCIAL

MEMORIA DE CALIDADES

Calidad pensada para el confort y diseñada para la eficiencia

01 / Fachada

La fachada exterior se ha diseñado con ladrillo cara vista y entrepaños en chapa, con aislamiento térmico y acústico.

Las terrazas de las viviendas se realizarán con ladrillo cara vista rematado con albardilla de chapa de aluminio lacado y barandilla metálica con vidrio, según tipología.

02 / Cubierta

Cubierta general del edificio: cubierta invertida plana, con formación de pendientes, impermeabilización, aislamiento y acabado en grava.

Terrazas de áticos y cubierta transitable: cubierta invertida plana, con formación de pendientes, impermeabilización, aislamiento térmico y capa de mortero, acabado en solado.

Terrazas, tendederos y cubierta sobre techo de sótano: cubierta invertida plana, con formación de pendientes, impermeabilización y capa de mortero, acabado en solado.

03 / Particiones interiores

En la separación de las viviendas con zonas comunes se realizará mediante un sistema mixto, para obtener un mejor aislamiento tanto acústico como térmico, combinando ladrillo cerámico con acabado en yeso por el exterior y trasdosado por el interior con perfilería de acero galvanizado, con aislamiento interior y una placa de yeso laminado.

La separación entre las viviendas, se realizará mediante ladrillo con enlucido de yeso en ambas caras instalando en ambas caras de las viviendas un trasdosado formado por perfilería de acero galvanizado y placa de pladur.

En las divisiones interiores de viviendas: para evitar rozas y puentes acústicos y tener que debilitar las divisiones entre las diferentes estancias, una tabiquería seca, mediante perfilería de acero galvanizado, con aislamiento interior y placa de yeso laminado en cada lado.

04 / Vestíbulos, salones, dormitorios y pasillos

Los techos en salones y dormitorios para proporcionar mayor dimensión a la estancia, se realizará con enlucido de yeso acabado con pintura plástica lisa. Excepto en las zonas donde se sitúan los registros previstos para climatización.

En los pasillos y vestíbulos irán con falsos techos de escayola, con acabado de pintura plástica lisa.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa.

Los suelos irán en pavimento laminado sobre solera con rodapié en DM, para dotar a las viviendas del máximo confort. Rodapié lacado de 10 cms a juego con la carpintería.

05 / Baños y aseos

Las paredes de los baños, tanto secundarios como principales irán alicatados hasta el techo con cerámica. El pavimento será cerámico a juego con el alicatado.

Se colocarán falsos techos de escayola terminados con pintura plástica. En el baño donde vaya ubicada la preinstalación de la máquina interior de Aire Acondicionado el techo será del tipo registrable.

Las bañeras serán de chapa de acero esmaltadas en blanco y los platos de ducha serán de carga mineral con aplicación de gelcoat color masa. Antideslizante y antibacteriano.

Las piezas de los baños irán terminadas con grifería mono mando cromada, con boquillas economizadoras.

Se instalará en baño principal un mueble de baño con espejo a juego.

06 / Cocinas

Las cocinas y tendederos irán soladas con gres adecuado para esta estancia. En cocina las paredes irán alicatadas hasta el techo con cerámica.

Falsos techos de escayola, acabado con pintura plástica.

07 / Carpintería exterior

En las ventanas se ha elegido una carpintería con perfiles extrusionados de aluminio lacado con rotura de puente térmico, consiguiendo un mayor aislamientos térmico y evitando condensaciones por el interior. Las persianas serán enrollables de lamas de aluminio con alma rellena de espuma de poliuretano según proyecto.

La carpintería dispondrá de una hoja oscilobatiente por estancia.

Los vidrios con doble acristalamiento según proyecto y conforme a la normativa vigente.

08 / Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, lacada en blanco. Dispondrá de mirilla óptica de gran ángulo, manilla interior y tirador en cara exterior.

Las puertas interiores de paso serán realizadas en tablero aglomerado lacado y con pantografiado con dos líneas verticales. En salones y cocina la puerta tendrá un vidrio.

La zona de armarios se realizará con un frente de armario con carpintería a juego con las puertas interiores de la vivienda. El interior irá forrado con balda y barra de colgar.

09 / Calefacción y A.C.S.

La producción de calefacción y A.C.S. se realizará mediante calderas individuales de gas natural de alta eficiencia energética. La producción de A.C.S. contará con apoyo de paneles solares situados en cubierta, lo que supondrá un ahorro económico en el consumo.

Todas las estancias contarán con radiadores de aluminio. Los baños estarán dotados de radiadores toalleros.

La instalación se regulará mediante un crono-termostato individual situado en el salón. Se instalarán válvulas termostáticas en las habitaciones.

10 / Aire acondicionado

La vivienda contará con preinstalación de aire acondicionado por sistema de conductos para salón y habitaciones.

11 / Electricidad y telecomunicaciones

Instalación de video portero, en el acceso principal del residencial, para dotarlas de mayor seguridad.

Toma de TV y enchufe en una de las terrazas de cada vivienda.

Instalación de telecomunicaciones, captación y distribución de TV, según reglamento de Telecomunicaciones vigente, incluyendo infraestructura de fibra óptica y cable coaxial para facilitar la contratación de servicios de telefonía, banda ancha y televisión.

12 / Equipamiento de Cocina

Cocina con muebles altos y bajos. Electrodomésticos: horno, vitrocerámica y campana. Fregadero bajo encimera de acero de un seno y grifería monomando.

13 / Ascensores

Ascensores electromecánicos con cuarto de máquinas incorporado en hueco y motor con variador de frecuencia. Las puertas serán automáticas telescópicas de acero inoxidable en planta de portal y pintadas en resto de plantas.

14 / Zonas comunes

Los portales se realizarán con pavimento de piedra natural. Las paredes con acabado en yeso pintado y/o paneles de madera y/o espejo. Falso techo de placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado acabado en pintura plástica lisa.

En las escaleras de viviendas: Mesetas, peldaños, rodapié y zanquines de piedra natural. Y los paramentos verticales acabados con pintura plástica lisa.

La puerta de garaje con dispositivo anti aplastamiento. Mando a distancia y llave por cada plaza de garaje. Pavimento de solera de hormigón pulido.

15 / Urbanización interior

Urbanización interior cerrada, con garita de control y acceso, en la entrada principal, para dotar de seguridad.

Todas las zonas verdes contarán con **riego automático.**

Las zonas pavimentadas en zonas comunes se realizarán en hormigón impreso, gres, baldosa hidráulica o similar.

Piscina comunitaria de adultos e infantil con pavimentos antideslizantes y vestuarios.

Sala comunitaria.

Gimnasio comunitario equipado.

Zona de juegos infantiles.

Zonas verdes equipadas con mobiliario urbano.

16 / Viviendas para personas con diversidad funcional

Viviendas adaptadas para cumplir normativa autonómica de aplicación, según tipología.

"La presente Memoria de Calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose la PROMOTORA la facultad de introducir aquellas modificaciones que oficialmente le sean impuestas por los organismos públicos competentes, así como aquellas otras que vengan motivadas por razones jurídicas, técnicas, administrativas o comerciales, puestas de manifiesto durante la ejecución de las obras, o se exijan por resolución administrativa o judicial firme, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

La documentación contemplada en el R.D. 515/1989, de 21 de abril, sobre protección a los consumidores, se encuentra en nuestras oficinas para su consulta."

NOTA: Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que por razones técnicas o administrativas sean modificadas por la dirección facultativa sin que ello signifique merma alguna de la calidad inicial prevista.