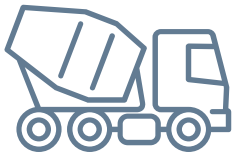
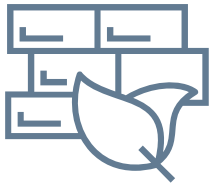
5. MEMORIA DE CALIDADES



1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- La edificación se levanta apoyada sobre la Cimentación de Hormigón Armada, diseñada y dimensionada de acuerdo a las exigencias del Estudio Geotécnico realizado previamente para conocer la exactitud las características del terreno.
- La estructura, también de hormigón armado, se ha proyectado y calculado de acuerdo a toda la normativa exigible.



2. FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

- Fachadas

- Las fachadas se han diseñado con el objetivo de conseguir una imagen atractiva, actual.
- Compuesta por una hoja exterior de ladrillo cerámico y una hoja interior por una estructura de acero galvanizado con aislamiento y doble placa de yeso laminado. Exteriormente se terminan con un enfoscado de mortero y cemento, posterior pintura decorativa exterior.

- Tabiquería y aislamiento

- En cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda hemos optado por un sistema de tabiquería interior del inmueble se resolverá mediante placa de yeso laminado. Están formados por una estructura resistente de acero protegida contra la oxidación, sobre la que se atornilla cada cara una placa Pladur. Las características son mejores (mayor resistencia al fuego, baja absorción de humedad, mayor dureza, etc.). La distintas instalaciones necesarias para la vivienda recorren el interior (el alma) de la estructura, incorporándose en ella durante el montaje del tabique sin tener que realizar ningún tipo de rozas y por tanto, sin debilitar el tabique .

Residencial la Candelaria

3. ACABADOS INTERIORES

- Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos

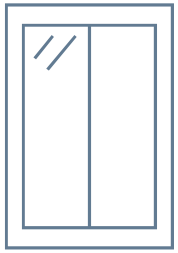
- El pavimento baldosas cerámicas de gres porcelanico, para tránsito intenso.Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa.
- Se colocará falso techo de escayola terminado también en pintura plástica lisa en los vestíbulos y pasillos

- Baños y aseos

- Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica en zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto.

- Cocinas

- Las cocinas tendrán suelos y revestimiento de paredes con baldosa de gres.



- Carpintería interior

- La puerta de acceso a la vivienda será de seguridad y dispondrá de mirilla óptica.
- Puertas interiores lisas, rechapadas en madera de roble y barnizadas, con herrajes cromados.
- Armarios con puertas acabadas en melamina de roble, con balda maletero, barra perchero .

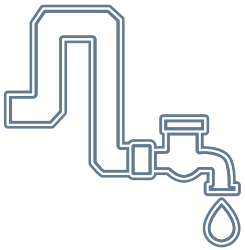
- Carpintería exterior

- Para las ventanas hemos elegido una carpintería de perfilería de aluminio con rotura de puente térmico.
- Se colocarán pre-marcos de madera y pre-cercados de aluminio.
- Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, que mejora también el aislamiento térmico.
- Se colocarán persianas motorizadas enrollables de aluminio con aislamiento térmico interior en dormitorios.

Residencial la Candelaria

4. INSTALACIONES

Respecto a las instalaciones les ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

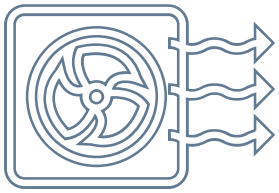


- Instalación de fontanería y saneamiento

- La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, cocinas y para lavadora y lavavajillas.
- Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.
- La instalación de saneamiento será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

- Instalación de ACS por Aerotermia.

- La producción ACS mediante equipos de aerotermia de alta eficiencia, compuesto por un depósito de acumulación de ACS en el interior de la vivienda.
- Pre-Instalación de Climatización



- Instalación eléctrica

- Instalación según el reglamento electrotécnico de baja tensión, para un nivel de electrificación elevado.
- Según Normativa de I.C.T. y telefonía: Tomas de Teléfono y Televisión en salón-comedor, y en todos los dormitorios.
- Mecanismos primera marca.
- Cada vivienda dispondrá de portero electrónico.
- La promoción contará con la infraestructura común necesaria para la instalación posterior de equipos receptores de televisión Digital y por Cable.

Residencial la Candelaria

- Instalación de renovación de aire.

- Las viviendas contarán con una instalación de renovación de aire conforme a CTE.

- Instalación de telecomunicaciones

- Todos los dormitorios, salones-comedor y cocinas, llevarán tomas de televisión, FM y teléfono.

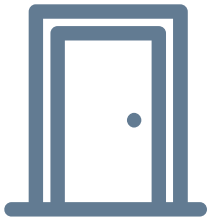
5. ZONAS COMUNES

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

- Portales, escaleras y pasillos comunes.

- La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada.
- Los suelos irán acabados en Gres.

- El alumbrado será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.
- El ascensor dará acceso desde la calle a la planta primera y a la zona común de la planta semi-sótano, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.
- Se dotará de instalación de portero electrónico de comunicación de las viviendas con el portal.



6. SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

- Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.
- Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda a obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

Residencial la Candelaria

La suma del diseño arquitectónico y de soluciones constructivas de alto rendimiento, permite que esta promoción alcance una alta calificación energética