

MEMORIA DE CALIDADES





Edificación



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará de hormigón armado, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

La cimentación estará ejecutada de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.



CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad las cubiertas planas serán invertidas, impermeabilizadas y con lámina asfáltica y aislamiento mediante planchas rígidas.

El acabado será de grava en zonas no transitables y solado cerámico antideslizante en zonas transitables.



FACHADAS

La fachada exterior será multicapa, de fábrica exterior de ladrillo, con aislamiento interior, cámara de aire y trasdosado interior con placa de yeso laminado.

El acabado de la fachada exterior será enfoscado y pintado.



CARPINTERIA Y VIDRIERIA

La carpintería de las ventanas será de aluminio lacado con rotura de puente térmico, tipo monoblock, de apertura abatible, oscilobatiente o corredera según ubicación. El acristalamiento será doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit", y con tratamiento bajo emisivo, según fachadas, para mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio. Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado, permitiendo un oscurecimiento total en dormitorios. Serán motorizadas en dormitorio principal. Color como carpintería exterior.



Interior de la vivienda. Acabados



TABIQUERIA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante tabiquería seca, con placas de yeso laminado fijadas a perfilería metálica y aislamiento térmico y acústico de lana mineral.

En las zonas húmedas las placas de yeso laminado serán de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante hoja de ladrillo y trasdosado de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico al interior de las viviendas.



CARPINTERIA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será de seguridad con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje. La cara interior de dicha puerta tendrá el mismo acabado que resto de carpinterías interiores.

Las puertas interiores presentan acabado lacado en blanco, con burlete acústico.

Los armarios modulares serán empotrados con puertas practicables o correderas según necesidades de proyecto, acabados lacado blanco. El interior estará revestido

Los herrajes, manillas y tiradores serán de acero inoxidable mate o cromados.



PAVIMENTOS

Se instalará pavimento de gres porcelánico 75 x 75 en toda la vivienda. Antideslizante en terrazas.

El nivel de solería será el mismo en el interior y exterior, solería corrida

Rodapié a juego con las carpinterías interiores. En frentes sin alicatar de baños y cocinas cerradas, el rodapié será cerámico, a juego con el solado.



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatados parcialmente con gres cerámico. Las paredes del resto de la vivienda, incluida cocina y paredes no alicatadas en baños, irán acabadas en pintura lisa en colores claros.

Los falsos techos serán de placa de yeso laminado. En las zonas húmedas la placa serán de tipo hidrófugo. Irán acabadas en pintura lisa en colores claros.



COCINAS

La cocina, integrada en el salón, se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con acabado laminado estratificado.

La encimera y frente entre muebles altos y bajos serán de Dekton y se instalará un fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de caño alto de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.

El equipamiento incluido en la cocina será:

- Campana extractora integrada y/o telescópica.
- Horno eléctrico y Microondas.
- Placa Inducción.
- Lavavajillas acabado panelado.
- Frigorífico acabado panelado.
- Torre Lavadora-Secadora.



BAÑOS

Los baños principales se entregarán equipados con inodoro suspendido, mueble y lavabo sobre encimera color mate, plato de ducha de resina y espejo. El baño secundario incluye inodoro, lavabo suspendido con sifón cromado y plato de ducha de resina y espejo.

Mamparas correderas en duchas.

Preinstalación de radiador toallero.

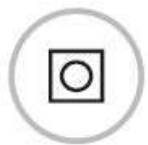
La grifería en duchas y bañeras será de mezclador de bajo caudal.

En lavabos y duchas sanitarias de inodoros serán monomandos de bajo caudal.

Los aparatos sanitarios serán de color blanco y los inodoros de doble descarga.



Instalaciones



CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Las viviendas contarán con instalación de aire acondicionado mediante sistema de aerotermia combinada, distribución por conductos en falso techo y rejillas de impulsión en salón y dormitorios. Control de temperatura por habitación.

El agua caliente sanitaria se generará mediante aerotermia centralizada y acumuladores individuales.

Sistema de calefacción mediante suelo radiante por agua caliente en toda la vivienda y eléctrico en baños.



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán material plástico, por su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

La instalación de saneamiento será de PVC, con insonorización en bajantes.

Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños.



VENTILACIÓN

Contará con sistema mixto de ventilación con extractores en línea para conducto



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La Instalación de telecomunicaciones se realizará según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Se dotará a la vivienda de Red digital de Servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable y se dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

El grado de electrificación será elevado y la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será superior a la definida por la normativa.

Tomas de USB en los dormitorios.

Sistema de domótica con control de persianas, detección de humo y sensor de inundación con posibilidad de mejora e integración a través de una APP para smartphone.

Instalación de video-portero automático a color.

Las terrazas contarán con luminaria de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).

Las plazas de garaje contarán con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente.



Urbanización y zonas comunes

Los espacios comunes de **TARAY RESIDENCES** han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el compromiso con bienestar de los futuros propietarios.



ZONAS COMUNES

Los pavimentos de los portales serán de material pétreo, cerámico o de piedra artificial de formato estándar para tránsito peatonal moderado. Color a definir por la dirección facultativa.

Los portales estarán iluminados obteniendo un ambiente cálido y de prestigio.

La Iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).

Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.

ZONAS COMUNES EXTERIORES



Cerramiento perimetral de la parcela mediante valla metálica de soporte y setos.

Puerta peatonal y de vehículos metálica de diseño actual. La puerta de vehículos con accionamiento automático a través de mando a distancia

Jardinería totalmente terminada de estilo contemporáneo, con riego automático mediante aspersión en praderas de césped, y mediante goteo en el resto.

Los jardines de viviendas de planta baja serán comunes de uso privativo.

Piscina comunitaria con iluminación nocturna, con área perimetral de ajardinamiento para poder disfrutar del baño y del sol, baños comunitarios

Se dota de un espacio para practicar yoga / pilates y otro para gimnasio totalmente equipado.

El conjunto contará con dos accesos peatonales con control de entrada y uno de acceso rodado.