



MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL SENECA

Promoción: **59 Viviendas Protegidas, en Régimen General, con Garaje y Trastero.**

Situación: **Parcela M-13 de la UE 2 del PP SR-11. MAIRENA DEL ALJARAFE (SEVILLA)**

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

Cimentación, muros, pilares y forjados de hormigón armado, con control en obra por laboratorio especializado y homologado.

ALBAÑILERÍA.

Cerramientos exteriores con fábrica de ladrillo perforado o cara vista, cámara de aire con aislamiento térmico-acústico y tabique interior en seco (PLADUR o similar).

Separación entre viviendas a base de fábrica de ladrillo fonorresistente, aislamiento acústico y doble trasdosado en seco (PLADUR o similar).

Tabiquería interior de viviendas en seco (PLADUR o similar).

CUBIERTA.

Azotea plana no visitable con aislamiento acústico y térmico, y terminación mediante solería flotante sobre capa de chino. Espacios delimitados para ubicación de instalaciones de A.C.S y de maquinaria de aire acondicionado.

Azotea plana transitable, con aislamiento acústico y térmico. Acabado con solado cerámico antideslizante.

Zona de tendederos.

REVESTIMIENTOS.

Revestimientos exteriores en fachada con acabado de ladrillo cara vista y enfoscado de mortero de cemento preparado para pintar.

En viviendas enlucidos de yeso en techos y paramentos que no sean de tabiquería seca.

Falsos techos con trasdosado de placa de yeso en pasillos, cocinas, baños y zonas de instalaciones.

Techo registrable de placas de escayola con aislamiento acústico en baños o aseos previstos para ubicación de máquina de A/A.

PAVIMENTOS y ALICATADOS.

Alicatados en baños y cocinas con azulejos cerámicos gran formato según diseño de la Dirección Facultativa.

Pavimento general de vivienda mediante suelo laminado, para uso residencial con alta resistencia contra desgaste y rodapié del mismo material excepto en cocinas, baños y terrazas que se realizarán con piezas cerámicas.

Solados en zonas comunes con mármol nacional formato a designar por la D.F. Peldaños de escaleras de piezas de mármol nacional con rodapiés del mismo material.

En zonas exteriores solados con piezas prefabricadas de hormigón y/o granito.

CARPINTERIA INTERIOR.

Puerta de entrada a vivienda blindada de hoja maciza normalizada chapada en madera diseño según D.F., con cerradura de seguridad en tres puntos de anclaje, tirador exterior, mirilla óptica y bisagras anti palanca.

Puertas de paso interiores de hojas lisas normalizadas, chapadas en madera y terminación en blanco. En cocina, salón y distribuidor serán hojas vidrieras para permitir el paso de luz.

CARPINTERIA EXTERIOR.

Ventanas y puertas balconeras en aluminio lacado en color, con perfil para Rotura de Puente Térmico, con doble acristalamiento. Persianas de aluminio con aislamiento incorporadas mediante sistema compacto, en salón, dormitorios y cocinas.

Sistema de protección en viviendas de planta baja mediante rejas de perfiles de acero. Barandillas de escaleras con perfiles de acero.

Puerta de acceso a garaje diseño según elección D.F. Instalación de sistema de accionamiento de apertura automática mediante mando a distancia y llave magnética, sistema anti atrapamiento.



MEMORIA DE CALIDADES

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA.

Instalación de fontanería, según normativa e instrucciones de la compañía suministradora, con contadores individuales y conducciones interiores empotradas para agua fría y caliente. Producción de agua caliente sanitaria mediante calentador de gas con instalación centralizada para A.C.S. que permita una contribución solar mínima del 70% de la demanda total del edificio.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca gama alta. Bañeras de chapa esmaltada blanca. Grifería monomando gama alta. Toma de agua y desagüe para fregadero, lavadora y lavavajillas (agua fría y caliente). Cisternas dotadas de sistema partido para ahorro de consumo de agua.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD.

Instalación eléctrica según normativa. Tipo de Electrificación Elevada, con módulos para alojamiento de contadores individuales instalados en cuarto en zonas comunes. Instalación interior de viviendas compuesta por caja individual de mando y protección para alojamiento de interruptor de control de potencia, interruptor diferencial e interruptores magnetotérmicos; circuitos eléctricos ejecutados con conductores de cobre aislados y empotrados bajo tubo corrugado de PVC y mecanismos eléctricos empotrados. Todo ello según REBT.

En Garaje y Zonas comunes, dotación de luminarias tipo LED para ahorro de energía y sistemas de encendido mediante detectores de presencia.

INSTALACIONES VARIAS.

Ascensores adaptados para personas con movilidad reducida, sin sala de máquinas desde plantas sótano hasta cubierta, con puertas automáticas en acero inoxidable. Con sistema Multi-pantalla digital MPD.

Instalación de alumbrado de emergencia y señalización en zonas comunes y garaje y de equipos de detección y extinción de incendios para dotar al edificio de las medidas precisas de seguridad frente al incendio.

Instalaciones de telecomunicación y telefonía con tomas de TV en todas las habitaciones, de teléfono urbano y antena colectiva de TV.

Portero electrónico individual conectado al portal y acceso a urbanización.

Preinstalación de aire acondicionado con conductos y líneas frigoríficas y eléctricas para sistema partido, previsión de ubicación en cubierta para respetar la edificación.

Ventilación para renovación de aire en viviendas mediante sistema mecánico.

PINTURAS.

Pintura plástica lisa en techos y paredes interiores de viviendas. Pintura plástica lisa en paramentos de zonas comunes. Pintura exterior pétreo. Pintura al esmalte sobre cerrajería metálica.

GARAJE.

Plazas de garaje para aparcamiento en dos plantas de sótano comunicadas mediante escaleras y ascensores.

Instalación de ventilación mecánica en garaje.

Capa de rodadura de hormigón pulido.

Acabados en zócalos de paramentos con pintura plástica color que permita una mayor protección y mejor mantenimiento.
Trasteros individuales.

VARIOS.

Piscina comunitaria en urbanización interior, zona social y aseos.

Interior de portal/es de acceso revestido mediante elementos decorativos a criterio de la Dirección Facultativa.

En zonas comunes y/o ajardinadas se dotará de equipamiento urbano (Bancos, jardineras, farolas, papeleras, etc.)