

EDIFICIO GERONA

MEMORIA DE CALIDADES

Edificio en esquina para 16 viviendas y Garaje con rampa de acceso.

C/ Gerona esquina a C/ Susana Llanera esquina a C/ Barón de Finestrat

ESTRUCTURA

Las cimentaciones y muros se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos, empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según el cálculo estructural. Se cuidará la ejecución de los forjados. Sobre la capa de compresión se instalará lámina anti impacto, siempre que el forjado se sitúe sobre viviendas. Esto permitirá la atenuación de los ruidos de impacto que puedan producirse sobre el forjado. Además, cuando los forjados de viviendas se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico. En GRUPO OLIVER consideramos que la seguridad de nuestras construcciones es muy importante. Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que repercute en el grado de confort de las viviendas.

FACHADA

Cerramientos Exteriores de Fachadas

La terminación exterior de la fachada estará constituida por una combinación de revestimiento mediante aplacado de piedra y estucado de monocapa en las fachadas principales(según diseño de Dirección Facultativa), fábrica de medio pie de ladrillo cerámico sobre el que se aplicará un enfoscado por el interior, aislamiento térmico - acústico y trasdosado interior de acabado.

TABIQUERÍA

Separación entre viviendas de doble tabique con cámara intermedia con aislamiento térmico-acústico en cumplimiento del Código Técnico, dotando a las viviendas de un elevado confort.

El acabado de las divisiones interiores en viviendas mediante pintura lisa de obra.

CUBIERTAS

Cubiertas comunitarias

Las cubiertas a disponer en la azotea del edificio, contarán con una zona comunitaria. Este espacio estará destinado a la ubicación de la maquinaria de climatización que cada vecino pueda disponer. Estarán formadas por cubiertas invertidas, las cuales dotarán a las viviendas en contacto con dichas cubiertas de un mayor aislamiento térmico. Estarán constituidas por una formación de pendientes mediante hormigón celular, sobre la cual se dispondrá la impermeabilización mediante una lámina de betún modificado. El acabado a elegir por la DF.

Cubiertas privadas

Las cubiertas dispuestas en las terrazas , así como las que se dispondrán en la azotea del edificio, contarán con la formación de pendientes para la evacuación de las aguas, impermeabilización sobre la misma, y aislamiento térmico acústico para garantizar la calidad de las viviendas. (Todo ello irá supervisado con la pertinente prueba de servicio para garantizar su eficiencia).

El pavimento cerámico será de baldosas de grés cerámico o baldosa hidráulica dependiendo de la terraza y con formato a elegir por la dirección facultativa y antideslizante, e irá dispuesto en todas las terrazas del edificio.

CARPINTERÍAS

Carpintería Exterior

Se proyecta la disposición de una carpintería de ventanas y balconeras en PVC de primera calidad, junto a la instalación de un acristalamiento doble tipo Climalit con cámara de aire, cumpliendo siempre la normativa de Eficiencia energética. Se instalará un doble acristalamiento, disponiendo siempre de vidrio laminar en las caras de las ventanas que son accesibles por los habitantes de las viviendas, garantizando así una mayor seguridad.

Puerta de entrada

Se proyecta la instalación de una puerta acorazada, con terminación en su cara interior igual al de las puertas de paso interiores elegidas.

Carpintería Interior

Se instalarán puertas interiores de paso en aglomerado o DM , con galces, molduras y acabado de las hojas a elegir por el cliente en roble o blanco. La manivela de roseta y las bisagras serán cromados.

Se incluye la instalación de los frentes de armario y el interior de los mismos forrados.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

En GRUPO OLIVER se pretende construir hogares a gusto de sus usuarios, sin imponer ninguna condición, por ello a los clientes se les ofrece la posibilidad de elegir todos los acabados interiores de su vivienda dentro de un abanico muy amplio de posibilidades, y siempre con el asesoramiento de técnicos con conocimientos y experiencia en el diseño de espacios habitables.

Pavimentos

Acorde con una vivienda de vanguardia, se proyecta la colocación de pavimento laminado (tarima) de alta calidad, a elegir entre una gran variedad de modelos.

Con una clasificación AC4 o superior y con el sistema de clic de última generación. Los pavimentos a disponer en baños y cocinas serán de material porcelánico, material de alta resistencia, baja porosidad y mínima absorción, a elegir entre varios modelos y formatos.

Paramentos verticales/paredes

El revestimiento de los paramentos verticales interiores en viviendas estará constituido por pintura plástica de primera calidad en acabado liso de obra, sobre yeso proyectado a máquina a buena vista (no maestreado).

En las paredes de baños y cocinas se proyecta un revestimiento mediante material porcelánico a elegir entre una gran variedad de modelos y formatos.

Techos

Se proyecta la ejecución de falso techo en toda la vivienda, con el fin de aumentar un aislamiento acústico adicional y poder ocultar las instalaciones. El falso techo estará constituido por placas de escayola lisa formando un techo continuo liso. Será desmontable en zonas con instalaciones registrables.

FONTANERIA Y SANITARIOS

Los baños irán equipados con mueble de baño suspendido, con cajones dotados de guías de aluminio con sistemas de freno.

Los platos de ducha serán ultrafinos de material sintético.

Los sanitarios serán de marca Roca o similar y las griferías serán cromadas y de primeras marcas.

COCINAS

Muebles altos y bajos con acabado laminado, bisagras de primera calidad y sistema de cierre amortiguado en cajones y puertas.

Al igual que en el resto de capítulos, los clientes podrán decidir dentro de una amplia gama de modelos ofrecidos.

Se dispondrá de una encimera de Silestone o similar a elegir entre varios modelos.

Por su parte, se instalará una grifería de gran calidad, con caño giratorio y con manguera extraíble.

INSTALACIONES

Fontanería

Instalación de agua caliente y fría, según CTE.

La instalación se realizará con tubería de polipropileno, y con polietileno reticulado en el interior de las viviendas (material resistente a todo tipo de corrosión, no produce residuos calcáreos, no modifica las propiedades del agua y reduce las pérdidas caloríficas).

Se instalarán tomas para lavadora y lavavajillas. Instalación ACS

Producción de agua caliente sanitaria mediante bomba de calor aerotérmica o sistema de captación de energía

solar y termo acumulador o calentador.

Saneamiento

Con el fin de evitar filtraciones y olores, la red de drenaje de aguas pluviales y saneamiento se llevará a cabo con un sistema integral de PVC, con sistemas de sifonamiento en la red principal.

Ventilación

Con el objetivo de evitar la contaminación acústica y la transmisión de olores, se ejecutará una red de ventilación con salida directa a cubierta, desde baños y cocinas. (tanto los baños como las cocinas dispondrán de su tubo independiente directamente hasta la cubierta).

Electricidad y telecomunicaciones

Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con elementos de protección en cuadro de mandos y diferentes circuitos.

Instalación de videoportero automático electrónico con monitor en color.

Tomas de televisión, telefonía y reservas según normativa de instalaciones de telecomunicaciones en cocina, salón y dormitorios.

Tomas de USB en los enchufes para carga directa de periféricos (móvil, Tablet, etc..)en salón y dormitorios.

Instalación de mecanismos de diseño moderno, dando a elegir por el cliente entre varios acabados propuestos.

Climatización

Preinstalación de climatización mediante conductos , sistema de sifonamiento en la conexión interior y conductos hasta la azotea comunitaria del edificio.

ZONAS E INSTALACIONES COMUNES

Ascensores

El ascensor se instalará con capacidad para 6 personas, con pantalla interior indicadora y puertas de acero inoxidable en acceso a viviendas y acabado en garaje a elegir por Dirección Facultativa.

Garajes (ACCESO CON RAMPA)

Posibilidad de adquirir una plaza de garaje con la compra de la vivienda.

CONCLUSIÓN

En GRUPO OLIVER los clientes que adquieren una vivienda de obra nueva han de ser participes en el proyecto de la misma, ofreciéndoles un amplio abanico de materiales para la realización de la misma.

Creando viviendas de vanguardia, con una funcionalidad acorde a los tiempos en los que estamos, y personalizadas por el cliente, el cual obtendrá una vivienda única y a su gusto.

El edificio dispondrá de SEGURO DECENAL DE DAÑOS ESTRUCTURALES en cumplimiento del código técnico de edificación, PRUEBAS DE SERVICIO, seguimiento de ORGANISMO DE CONTROL TECNICO ESTERNO (OCT) y seguimiento externo de EFICIENCIA ENERGETICA DEL EDIFICIO.

NOTA IMPORTANTE:

Tanto las calidades, como los materiales y acabados descritos en la presente memoria quedan, en cualquier caso, sujetos al criterio de la propiedad y de la Dirección Técnica de la obra, que podrá modificarlos siempre que exista justificación sustituyéndolos en todo caso por otros de similar calidad.

Imágenes no contractuales, meramente informativas, sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

Todas las viviendas que realicen modificaciones dentro de las calidades ofertadas deberán cumplir la normativa vigente.