

MEMORIA DE CALIDADES Vega Rossini

DESCRIPCIÓN:

Conjunto residencial para viviendas con garajes y parcela privada, repartidos en tres cuerpos de alzado, constando de una planta semisótano, planta baja y primera alta. Situada en un solar sito en la calle Juan Sebastián Bach de la Vega de Acá en Almería.

● Standar

● Plus

CIMENTACIÓN:

- La cimentación se hará conforme al resultado del estudio geotécnico realizado por empresa homologada, acomodándose ésta al resultado del referido estudio y a la legislación vigente sobre normativa antisísmica y al C.T.E.

● Standar

● Plus

SANEAMIENTO:

- La red horizontal de saneamiento estará formada por colectores de PVC unidos a elementos resistentes. La red vertical será de conductores de PVC, estando unidos con adhesivo especial. En cubiertas el desagüe se hará mediante cazoletas sifónicas de PVC haciéndose en semisótano mediante arqueta de bombeo. La conexión con la red general de alcantarillado se ejecutará por arqueta sifónica ejecutada según ordenanza municipal y situada en la acera exterior a la parcela.

● Standar

● Plus

ESTRUCTURA:

- La estructura portante se ejecutará con pórticos de hormigón armado HA-25, arriostrados con jácenas de hormigón armado HA-25. Los forjados serán realizados con viguetas armadas y piezas de entrevigado de hormigón. (sujeto a cambios según resultados geotécnicos de las prospecciones del terreno)

● Standar

● Plus

CERRAMIENTOS, PARTICIONES Y SOLERA:

- Los cerramientos exteriores se ejecutarán con ladrillo cerámico macizo revestido con mortero capa fina exterior y mortero bastardo interior, cámara de aire con aislante térmico – acústico de lana de roca y trasdosado interior formado por subestructura auxiliar de montantes y railes de acero galvanizado y placa de yeso laminado de 15 mm. Las particiones interiores de las viviendas estarán formadas por citara de ladrillo cerámico y las medianeras con ladrillo cerámico, cámara de aire con aislante térmico – acústico de lana de roca y trasdosado interior formado por subestructura auxiliar de montantes y railes de acero galvanizado y placa de yeso laminado de 15 mm. Este sistema permite distribuir todas las instalaciones por el techo de la vivienda de forma que son accesibles y registrables; se eliminan puentes acústicos y se permite la distribución de la iluminación de la vivienda a gusto de cada cliente. Así mismo, bajo la solería de toda la vivienda se instala una base de poliestireno extruido de alta densidad y hormigón que para el aislamiento acústico del resto de viviendas.

● Standar

● Plus

CUBIERTA:

- La cubierta será plana no transitable formada por hormigón celular para crear pendientes, capa de mortero de regularización, poliestireno de alta densidad para mejorar el aislamiento térmico, lámina asfáltica y acabado en grava grano grueso para mayor aislamiento térmico.

● Standar

● Plus

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y DESAGÜES

- La acometida de agua, será individual para todas las viviendas con llaves de corte y contador independiente. La instalación en viviendas correrá bajo tubo multicapa PERT. Red interior con dos derivaciones independientes por vivienda para agua fría y caliente. Se prevé toma de agua y desagüe para fregadero, lavadora/secadora y lavavajillas. La red de desagües estará formada por conductos de PVC con sifones individuales registrables del mismo material. Se han previsto toma para riego y limpieza en terraza y rampa garaje.

● Standar

● Plus

SANITARIOS Y ACS:

- Aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, marca Roca Serie Gap suspendido, en baños y aseo. La Grifería de Roca, Serie Lanta, en todas las piezas. La bañera será marca Roca modelo BeCool y los platos de ducha serán de resina tipo in floor modelo Terran de Roca o Gala Suite sujeto a disponibilidad e imposiciones técnicas durante las obras.
- Aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, marca Roca Serie Gap pegado, en baños y aseo. La grifería de Roca, Serie Atlas, en todas las piezas. La bañera será marca Roca modelo Princess y los platos de ducha serán de resina tipo in floor modelo Terran de Roca o Gala Suite sujeto a disponibilidad e imposiciones técnicas durante las obras.
- El sistema de agua caliente sanitaria (ACS) independiente de cada vivienda será mediante equipos Acumuladores Aerotérmicos de bajo consumo con apoyo eléctrico de 110l de capacidad. El consumo eléctrico se reduce un 20-30% respecto de los equipos de placa solar y termoeléctricos. Los equipos aprovechan el calor residual del aire de la vivienda para generar agua caliente. La equivalencia de energía consumida – producida es de 1Kwh eléctrico – 4kwh calor.

Standar

● Plus

● Standar

Plus

● Standar

● Plus

VENTILACIÓN:

- La ventilación en baños y aseos se realizará por conducto de ventilación tipo "Shunt" hasta la cubierta, al igual que la extracción de humos en las cocinas corriendo bajo tubo empotrado independiente para cada vivienda.

● Standar

● Plus

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN:

- Instalación de aire acondicionado en dormitorios, salón y cocina, mediante red de conductos horizontal por el falso techo y rejillas difusoras. Preparada con control y accionamiento mediante sistema de control de temperatura por zonas con termostatos individuales programables y controlable por wifi desde el teléfono.
- Preinstalación de aire acondicionado en dormitorios, salón y cocina, mediante red de conductos horizontal por el falso techo y rejillas difusoras. Preparada para control y accionamiento mediante sistema de control de temperatura por zonas con termostatos individuales programables y controlable por wifi desde el teléfono.

Standar

● Plus

● Standar

Plus

INSTALACIÓN DE VOZ Y DATOS:

- La telefonía correrá a través de cable UTP categoría 6. Cada dependencia cuenta con línea de teléfono IP, ADSL, en soportes RJ45. Cuenta con acometida de Fibra óptica para banda ancha, internet de alta velocidad, telefonía, televisión, contenidos digitales y demás servicios. Tomas de TV y red en salón y dormitorios. En cocina y terraza TV.

● Standar

● Plus



ELECTRICIDAD:

- Está prevista para una potencia de consumo de 9.300 Watios, que corresponden a un grado medio de electrificación. Se distribuirá con cable de cobre bajo tubo corrugado empotrado. Los mecanismos eléctricos serán marca Niessen modelo Sky según disponibilidad, y cumplirán lo dispuesto por el R.E.B.T. La instalación estará protegida con puesta a tierra. Está previsto un dispositivo de protección contra derivaciones eléctricas, uno por cada circuito por sobre intensidad.
- Está prevista para una potencia de consumo de 9.300 Watios, que corresponden a un grado medio de electrificación. Se distribuirá con cable de cobre bajo tubo corrugado empotrado. Los mecanismos eléctricos serán marca Niessen modelo Zennit según disponibilidad, y cumplirán lo dispuesto por el R.E.B.T. La instalación estará protegida con puesta a tierra. Está previsto un dispositivo de protección contra derivaciones eléctricas, uno por cada circuito por sobre intensidad.

Standar ● Plus

● Standar Plus

REVESTIMIENTOS:

- Los interiores en general irán guarnecidos con pasta de yeso en paramentos verticales con falso techos continuos de panel de yeso laminado y desmontable donde se aloje la maquinaria de climatización (en su caso) en zonas húmedas. En cocina y baños se revestirán los paños verticales en perlescayola salvo zona ducha y bañera o donde se ubique el mobiliario de cocina que lo serán en material cerámico fijado con mortero de agarre. La solería de la vivienda será de tarima de madera o laminada tipo AC 5 de Quick Step o Finsa acabado a elegir por el cliente de entre los acabados de la serie seleccionada, siendo el suelo del sótano de hormigón fratasado y las terrazas y porches de baldosas cerámicas.
- Los interiores en general irán guarnecidos con pasta de yeso en paramentos verticales y horizontales así como techo de placas de escayola desmontable donde se aloje la maquinaria de climatización (en su caso) en zonas húmedas. En cocina y baños se revestirán los paños verticales en perlescayola salvo zona ducha y bañera o donde se ubique el mobiliario de cocina que lo serán en material cerámico fijado con mortero de agarre. La solería de la vivienda será de tarima de laminada tipo AC 4 de Finsa acabado a elegir por el cliente de entre los acabados de la serie seleccionada, siendo el suelo del sótano de hormigón fratasado y las terrazas y porches de baldosas cerámicas.

Standar ● Plus

● Standar Plus

CARPINTERÍA:

- La carpintería exterior será de PVC en masa color grafito. Incorpora puertas balconeras oscilo batientes en dormitorios y correderas de 230 en salón. Todas ellas irán con persiana de lama de aluminio, motorizada salón. Se colocará vidrio termo acústico homologado Climalit, formado por dos lunas pulidas e incoloras de 3+3 mm y 6 mm de espesor respectivamente cada una de ellas con cámara de aire interior deshidratado de 10 mm.
- La carpintería exterior será de PVC en masa color grafito. Incorporar ventanas oscilo batientes y paño fijo en dormitorios y correderas de 230 en salón. Todas ellas irán sin persiana. Se colocará vidrio termo acústico homologado Climalit, formado por dos lunas pulidas e incoloras de 3+3 mm y 4 mm de espesor respectivamente cada una de ellas con cámara de aire interior deshidratado de 10 mm
- La puerta de acceso a la vivienda será acorazada, dotada de mirilla óptica y cerradura de seguridad; estará chapeada en DM lacado en blanco en el interior y pvc o aluminio en el exterior. Cuenta con cuatro bisagras anti palanca en acabado inox, junta de estanqueidad en galce y cerradura de seguridad con diez puntos de anclaje.

Standar ● Plus

● Standar Plus

Standar ● Plus



<ul style="list-style-type: none"> - La puerta de acceso a la vivienda será blindada, dotada de mirilla óptica y cerradura de seguridad; estará chapeada en DM lacado en blanco en el interior y gris en el exterior. Cuenta con cuatro bisagras anti palanca en acabado inox, junta de estanqueidad en galce y cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje. 	● Standar	Plus
<ul style="list-style-type: none"> - Las puertas de paso interiores serán normalizadas, lisas en DM lacado blanco. Tendrán concedida marca de calidad, con un espesor de 3,5 cm. y tapajuntas de 9 cm liso y junta de estanqueidad perimetral. En cocina serán paños fijos y dos deslizantes de vidrio en su perímetro. Los armarios empotrados irán forrados interiormente con balda divisoria y maletero, con un frente de puertas abatibles lacadas blancas lisas de 2,50 m de alto. Las manivelas y tiradores normalizados metálicos en color acero mate. 	● Standar	● Plus
PINTURAS:		
<ul style="list-style-type: none"> - Los paramentos interiores verticales y horizontales de toda la vivienda irán en pintura mate lisa en blanco. En baños, aseo y cocina, los techos con plástico liso blanco. 	● Standar	● Plus
DECORACIÓN:		
<ul style="list-style-type: none"> - Se colocarán buzones sujetos a diseño de la dirección facultativa, cumpliendo la normativa de correos. En la cocina no se colocará mobiliario, fregadero, ni grifería así como ningún mobiliario en el resto de la vivienda. 	● Standar	● Plus
OTRAS INSTALACIONES:		
<ul style="list-style-type: none"> - Videoportero electrónico a color, preinstalación de domótica básica, puertas de garaje abatibles y seccional motorizadas y chimenea de bioetanol en salón. 	Standar	● Plus
<ul style="list-style-type: none"> - Portero electrónico, puertas de garaje abatibles y seccional. 	● Standar	Plus

LAS CALIDADES EXPUESTAS NO SUFRIRÁN MODIFICACIONES SALVO LAS DERIVADAS DE RAZONES DE ORDEN TÉCNICO, JURÍDICO O DE SUMINISTRO DE MATERIALES, EN CUYO CASO SERÁN SUSTITUIDAS POR OTRAS ANÁLOGAS O QUE SUPONGAN UNA MEJORA SOBRE LAS PREVISTAS. LA COOPERATIVA NO NECESITARÁ PARA ELLO MAS AUTORIZACIÓN QUE EL INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS.

