

Los Olivos

RESIDENCIAL

MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACION Y ESTRUCTURA

La cimentación y los pilares de hormigón armado se ejecutarán adecuándose a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico.

Estructura de hormigón armado en forjados y/o losas.

FACHADAS Y ALBAÑILERÍA

Fachadas de moderno diseño, **de altas prestaciones térmicas y acústicas**, conformada por doble hoja con cámara, con trasdosado en el interior de las viviendas. La terminación exterior será de ladrillo cerámico caravista y/o ladrillo perforado revestido con enfoscado hidrófugo.

Separación entre viviendas de gran espesor, con doble estructura y **aislamiento térmico y acústico**.

Distribución interior de viviendas con tabique de entramado autoportante de placas de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral.

CUBIERTAS

La cubierta será realizada con el sistema denominado "**plana invertida**", instalando el aislamiento encima de la impermeabilización, lo que garantiza un mejor aislamiento térmico y una **mayor durabilidad de la impermeabilización**, con acabado de protección de gravilla.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería practicable y/u oscilobatiente de **grandes prestaciones térmicas y acústicas**, evitando las transmisiones de temperatura exterior-interior y mejorando el **ahorro energético**.

Doble vidrio con cámara de aire intermedia, para un mayor aislamiento térmico y acústico.

Persianas de lamas de aluminio, de poliuretano inyectado en el interior, para mejorar el aislamiento.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda **blindada** con cerradura de seguridad de tres puntos y bisagras antipalanca.

Puertas interiores de madera, lisas, lacadas en blanco y con manillas en acabado inox.

Armarios empotrados en todos los dormitorios, con puertas lacadas en blanco, correderas y/o abatibles, con revestimiento interior modular y amueblamiento interior con barra de colgar y balda maletero.

PAVIMENTOS

El pavimento general de la vivienda se realizará en **laminado AC4** con varias opciones de acabado a elegir, combinado con rodapié blanco a juego con las puertas interiores.

Los pavimentos de cocinas, baños y aseo se realizarán con **gres cerámico de primera calidad**.

Porche con pavimento de baldosa de gres antideslizante.

Escalera de diseño compuesta por estructura metálica, barandilla de protección de cerrajería pintada con esmalte en blanco, y **gradas de madera maciza**.

REVESTIMIENTOS

Falso techo continuo de placas de yeso laminado **en toda la vivienda**, y falso techo de placas desmontables en aseo de planta baja y uno de los baños de planta primera.

Alicatados **cerámicos de primera calidad** en paredes de baños, con baldosa decorada en fondo de ducha o bañera, y varias opciones para elegir. Aseo de planta baja con papel vinílico decorativo.

En cocina revestimiento de **frente de encimera con silestone** o similar.

Pintura plástica lisa en el resto de paramentos de la vivienda, con techos blancos y tres opciones de color a elegir para las paredes de la vivienda.

COCINA

El mobiliario de cocina está compuesto por **muebles altos y bajos de gran capacidad**. Puertas lacadas en cuatro cantos en varias opciones de color, con tirador oculto y zócalos de aluminio.

La encimera se realiza con material tipo **silestone** o similar, con varias opciones de acabado y gran resistencia a manchas, calor y rayado.

Dotación completa de electrodomésticos de marca BALAY o similar, de alta eficiencia energética: **lavadora y lavavajillas integrables**, frigorífico, horno y microondas en acero inoxidable, placa vitrocerámica y campana extractora decorativa.

Fregadero encastrado de acero inoxidable bajo encimera.

BAÑOS

Sanitarios de moderno diseño de porcelana vitrificada.

Plato de ducha extraplano y de gran formato, enrasado con el pavimento en baño del dormitorio principal y bañera de diseño en baño de distribuidor.

Griferías monomando en cromo, con equipos de barra para regular altura en duchas y bañeras.

Mueble de lavabo suspendido con cajón, lavabo de porcelana y grifería monomando en baño del dormitorio principal.

Lavabo suspendido en baño distribuidor y aseo.

Equipamiento completado con espejo en baños y aseo.

CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

La producción de calefacción y agua caliente se realizará mediante **caldera individual** de gas, estanca (toma el aire necesario para la combustión del exterior e impulsa los humos directamente fuera) y de condensación (**mayor rendimiento** al aprovechar parte del calor que se pierde en forma de vapor), con gas natural.

Radiadores de aluminio lacados, con válvulas termostáticas en dormitorios, termostato programable en salón y radiadores **toalleros en baños**.

Panel solar térmico, como sistema de apoyo para la producción de agua caliente sanitaria, mediante fuente de **energía renovable**.

Preinstalación de aire acondicionado formada por conductos de fibra en el interior del falso techo, y rejillas orientables en todas las dependencias, excepto en baños, aseo y distribuidor.

ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

Electrificación de grado elevado en viviendas e infraestructura adaptada para el acceso a televisión, telefonía y telecomunicaciones por cable.

Tomas de TV y FM en salón, cocina y dormitorios.

Tomas de datos/teléfono en salón, cocina y dormitorios.

Bases de enchufe múltiples junto a cada toma completa de televisión.

Interruptores **conmutados en distribuidor y en todos los dormitorios.**

Portero automático conectado con puerta principal.

GARAJE, PORCHE Y JARDINES

Doble plaza de garaje con preinstalación y previsión de potencia para soluciones de **recarga de vehículo eléctrico**.

Porche con iluminación mediante apliques y/o focos, con toma de agua, toma de TV y bases de enchufe.

Los jardines se entregan preparados con tierra vegetal, con toma de agua para instalación de riego y toma de electricidad para instalación de iluminación.

Esta memoria de calidades es orientativa y está sujeta a posibles modificaciones por decisiones impuestas por razones técnicas, jurídicas, administrativas o necesidades operativas de la obra, pudiendo ser sustituidas por otras de similar calidad.