

Anexo II

Residencial “Puerta de Castilla” – Burgos.

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

Tanto la cimentación como la estructura portante del edificio se ejecuta en hormigón armado

FACHADAS

La fachada tiene un acabado exterior de ladrillo cerámico cara vista, apareciendo en algunas zonas acabados a base de un revestimiento de piedra natural o paneles de aluminio, confiriéndole al edificio un sobrio aspecto en que se conjugan elegancia y calidad.

Al interior, el medio pie de ladrillo cara vista se trasdosa con un tabique de ladrillo hueco doble y aislamiento térmico en la cámara, consiguiendo de este modo un excelente acabado interior y un magnífico aislamiento térmico y acústico con el exterior.

CUBIERTA

Las cubiertas serán de teja cerámica mixta colocada sobre tablero de rasillones y capa de comprensión de mortero, y tabiquillos palomeros que apoyan sobre el forjado de techo de la última planta.

TABIQUERIA INTERIOR

La totalidad de la tabiquería interior de las viviendas se realizará de ladrillo hueco doble.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería es de aluminio lacado, con perfil tipo Europeo para doble acristalamiento.

Todas las ventanas son abatibles y en baños y cocinas serán del tipo oscilo batientes, lo que garantiza una mayor duración y un mejor comportamiento térmico y acústico, y tienen persianas de aluminio lacado en el mismo color.

Las celosías de los tendederos serán de lamas de aluminio lacado en el mismo color que las carpinterías.

Toda la carpintería estará preparada para colocar doble vidrio con cámara estanca intermedia 4-6-4 tipo “Climalit” o similar.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada es acorazada, con cerco de acero fijado al suelo y además de las paredes laterales. La hoja es de acero revestido en madera y cuenta con cerradura de seguridad.

Las puertas interiores de la vivienda son chapadas con madera de Etimoe que garantizan la robustez necesaria, y están fabricadas con la tecnología más avanzada en procedimientos laminares.

Las viviendas disponen de armarios de gran capacidad en todos los dormitorios, y en general en los pasillos de distribución a las habitaciones.

Los frentes de los armarios empotrados serán chapados con madera de Etimoe, y los interiores de armarios están totalmente acabados con cajoneras y baldas, revestidos con tablero, para poder limpiarlos cómodamente.

HALL Y SALON

En los salones se ha diseñado un ambiente lujoso muy agradable, que permite acoger con amabilidad las distintas decoraciones que lo personalizará cada familia.

Las paredes se terminan en pintura plástica lisa, que manifiesta el impecable acabado del soporte y acrecientan la sensación de amplitud de la estancia.

Los techos se rematan con una moldura perimetral de escayola y se pintan en temple liso de color blanco, para aumentar la luminosidad de la pieza.

El suelo es de tarima de roble muy apreciado por su calidez y durabilidad, con rodapiés del mismo material.

COCINA

Las cocinas se amueblarán con mueble altos y bajos, "dotando de iluminación a los muebles altos, para conseguir una luz uniforme sobre la encimera".

La cocina se completa con los siguientes electrodomésticos: vitrocerámica, horno, campana extractora, y lavadora-secadora, con tomas de corriente independientes para cocina-horno, lavadora, lavaplatos y frigorífico.

Las paredes están alicatadas con cerámica de primera calidad, y los suelos son de plaqueta cerámica.

TENDEDERO

Los tendederos se comunican directamente con las cocinas, a través de puertas de aluminio acristaladas, y están dotados de un práctico tendedero retráctil.

Los suelos son de baldosas de gres antideslizantes, y las paredes están alicatadas.

DORMITORIOS

En el suelo se ha empleado tarima de roble, con rodapié del mismo material creando un ambiente aún más cálido y recogido.

La pintura es lisa en paredes y techos para aumentar la sensación de amplitud y luminosidad.

CUARTO DE BAÑO PRINCIPAL

La cerámica elegida es un gres rectificado de porcelanosa que combinado con la cenefa consiguen un ambiente elegante.

Se ha instalado una bañera acrílica reforzada con fibra de vidrio con columna de hidromasaje incorporada y mampara de cristal. Los aparatos sanitarios son de la Serie Dama de Roca o similar.

Están instalados todos los accesorios, toalleros, perchas y portarrollos, y el mueble donde se encastra el lavabo tiene la encimera de mármol a juego con la cerámica.

CUARTO DE BAÑO SECUNDARIO

Aquí se ha optado por un diseño más informal. Los accesorios a juego con los azulejos completan el grato aspecto de estas piezas. Los sanitarios son de la serie Victoria de Roca o similar, realizándose los alicatados y solados con piezas de gres de primera calidad.

La bañera ó la ducha llevan mampara de cristal.

CALEFACCIÓN

Para que una vivienda sea térmicamente confortable no sólo es necesario que se pueda disfrutar en cualquier momento de una temperatura agradable sino que también la distribución de la misma debe ser tal que horizontalmente haya uniformidad, mientras que verticalmente la temperatura inferior sea ligeramente más alta que la superior .

Esta distribución se consigue con el sistema de calefacción que hemos proyectado mediante suelo radiante que, además de un alto grado de confort, ofrece un mayor rendimiento al ser un sistema de baja temperatura y un entorno más higiénico pues al ser la circulación térmica del aire mínima el arrastre del polvo es mucho menor.

El fundamento del sistema se empleaba ya en las villas romanas y es el sistema ideal, ya que la baja temperatura del suelo, muy inferior a la de los clásicos radiadores, evita la desecación y carbonización del polvo que tan nociva resulta para las vías respiratorias por reducir la humedad relativa del aire muy por debajo de lo conveniente. Además el calor procede del suelo y no se acumula en la parte superior de la habitación, por lo que la comodidad se consigue con temperaturas de aire más bajas compensadas por la agradable radiación calorífica que se recibe del suelo. Si no se emplea con más frecuencia es por el elevado coste de instalación en comparación con otros métodos que, sin embargo suelen ser de funcionamiento más caro. Ni que decir tiene que los antiestéticos radiadores, que siempre entorpecen la decoración de la casa, desaparecen salvo en los baños.

En el solado se colocan tuberías sin uniones por las que circula el agua no excesivamente caliente, pero al ser la superficie grande el resultado es una calefacción muy eficaz, natural y agradable, además de permitir un ahorro energético.

INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Las tuberías de agua fría y caliente van situadas en alto, bajo falsos techos para una mayor comodidad de localización y se realizarán con tubería de polipropileno, de acuerdo con la normativa municipal.

La distribución se realiza por medio de colectores en lugar del diseño tradicional de tubería con derivaciones.

Al mismo tiempo, la utilización de este material plástico, permite eliminar las incrustaciones, alargando la vida útil de la instalación.

El agua caliente tanto sanitaria como para calefacción se produce de forma instantánea mediante una caldera mural estanca alimentada con gas natural, con

lo que se evita cualquier problema de combustión ó sobretiro frente a las calderas atmosféricas.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cuadro eléctrico con circuitos independientes para lavadora-secadora y lavaplatos, con posibilidad de utilización simultánea dependiendo de la potencia contratada.

Circuitos independientes para frigorífico y alarma con protección diferencial independiente para poder desconectar el resto de la vivienda y mantener en funcionamiento durante las vacaciones estos dispositivos.

Mecanismos y embellecedores de agradable diseño.

TELEVISIÓN Y TELÉFONO

El sistema de televisión preparado para la incorporación de TV por cable, consta además de antena parabólica para señales digitales de TV satélite, además de TV y FM convencional.

Se ofrece la posibilidad de elegir sin sobrecoste de instalación ni de alta, una de las siguientes modalidades de acceso telefónico:

- LÍNEA BÁSICA
- ACCESO BÁSICO RDSI
- LÍNEA BÁSICA CON KIT ADSL – USB

Se colocan tomas de TV y FM en salón, cocina y todos los dormitorios además de canalización de teléfono con tomas en salón, cocina y todos los dormitorios.

PORTALES Y ESCALERAS

Los portales son el primer representante de la calidad de las viviendas, y se han tratado como tal, dotándolos de excelentes materiales y de un esmerado diseño.

Las puertas de acceso al portal son de doble hoja, metálicas acristaladas, y con acabado en esmalte satinado.

Las paredes combinan mármoles o madera y/ó espejos, y el suelo es de mármol crema con un fajeado perimetral en color oscuro.

El peldañado de las escaleras es de mármol y las barandillas son metálicas, con acabado en esmalte.

En los techos se dispone un falso techo de escayola, pintado en pintura plástica lisa que permite la iluminación con focos empotrados.

GARAJE Y TRASTEROS

El garaje es común para todos los portales y se accede al mismo a través de las escaleras y ascensores de los portales.

El suelo del garaje es de hormigón pulido con revestimiento de cuarzo, las paredes están pintadas en blanco, con una primera franja gris más oscura junto al suelo.

Está dotado de ventilación suficiente y de las instalaciones necesarias de extracción forzada y detección de CO.

Los trasteros se encuentran situados en la planta de garaje y en la entreplanta.

SEGURIDAD

VIVIENDAS PROTEGIDAS 24 HORAS

Sistema alta seguridad con verificación por habla-escucha, que incluye detector microfónico.

SISTEMA COMUNICACIÓN DIRECTA ANTE CUALQUIER EMERGENCIA.

En caso de Emergencia Medica, Auxilio, SOS., e incluso contactar con ustedes, se puede hacer de manera directa con solo apretar un botón.

CONTROL ACCESOS.

Smart Key : Llave Electrónica Inteligente, llave de proximidad , con posibilidad de Acceso Controlado , tanto a nivel individual (propietario, servicios de limpieza, etc) como Colectivo (garajes, puerta de comunidad).

Permite a su vez y siempre bajo supervisión, armar y desarmar el sistema de alarma

MÓDULO DOMOTICO

Está incluido en la central de alarma (protocolo X10):

Permite que el propietario automatice su vivienda (ya que NO se necesita preinstalación) y posibilita el encendido y apagado de aparatos conectados a la red eléctrica con una sencilla llamada telefónica, además de la conexión de detectores técnicos (agua, gas, etc.).

ZONA EXTERIOR COMUN.

La zona común consta de accesos perfectamente configurados para los usuarios. El espacio se ha aprovechado de manera óptima a las dimensiones y al tipo de utilización del recinto, de tal manera que resultará un lugar agradable y apropiado para el uso al que es destinado y propiciando la mejor convivencia entre los propietarios.

EJECUCIÓN DE OBRA

Control de construcción y materiales por laboratorio independiente homologado

SEGUROS

Seguro decenal sobre la construcción sin coste para la parte compradora.

Cantidades a cuenta avaladas.

La dirección facultativa, por razones técnicas, falta de suministro en tiempo y forma, ó de fuerza mayor, podrá variar esta memoria sin merma de sus calidades.

VENTERO MUÑOZ, S.A.

PARTE COMPRADORA

3 de Marzo de 2004