



MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCIÓN

CARACTERÍSTICAS GENERALES
DE LOS EDIFICIOS

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
DE LAS VIVIENDAS





Descripción

Las viviendas que conforman la Urbanización “**Jardines del Juncal**” – Fase 3, corresponden a edificaciones en altura constituidas por dos sótanos de trasteros y aparcamiento, una planta baja de acceso y viviendas con terraza-jardín privada, plantas primera y segunda de viviendas y un ático con viviendas dúplex en las plantas tercera y cuarta.

Características generales de los edificios

CIMENTACIÓN

De hormigón armado con zanjas y zapatas, pilotaje, viga cadena y encepados, en su caso, para apoyo de muros y pilares. Soleras de hormigón con malla de acero electrosoldado, sobre lámina antihumedad y capa de grava.

ESTRUCTURA

Muros en sótano primero en hormigón armado y protegidos por el trasdós con impermeabilizante, lámina de protección y drenaje en la parte inferior. En sótanos segundos con pilotes, muro forro de hormigón con lámina de protección y drenaje inferior. Pilares y vigas en hormigón armado.

Forjados de sótano de hormigón reticular y en plantas de hormigón armado y bovedilla cerámica con vigas planas, excepto en determinadas zonas y en el perímetro del suelo de la planta baja que son a base de losa maciza de hormigón armado.

SANEAMIENTO

Red horizontal de desagües en tubería de PVC reforzado. Bajantes generales para recogida diferenciada de aguas fecales y pluviales en tubería de PVC insonorizado. Pozos de bombeo para impulsión de las aguas generadas bajo rasante.

CERRAMIENTOS DE FACHADA

Fachadas exteriores ventiladas, en piedra anclada a medio pie de ladrillo perforado enfoscado interiormente y proyectado por el exterior con espuma aislante de poliuretano. Trasdoso con aislamiento térmico y acabado de yeso tipo “pladur”.

Fachadas a patios con medio pie de ladrillo perforado enfoscado por el interior y revestido exteriormente con mortero monocapa. Trasdoso interior tipo “pladur” con aislamiento térmico en zonas de vivienda.

La carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico tipo “Schüco” o similar.

CUBIERTAS

Cubiertas transitables de áticos-dúplex, formadas con aislamiento térmico, mortero de pendientes, impermeabilización asfáltica, geotextil, hormigón de protección y solado con baldosas de mármol.

Cornisas perimetrales de planta baja, terraza de ático y cubierta superior, acabadas en teja cerámica plana sobre rastreles metálicos, fijados a formas metálicas apoyadas sobre el forjado.

En cubiertas de torreones de ático, cubierta invertida con aislamiento térmico, mortero de pendientes, impermeabilización asfáltica geotextil y grava.

MUROS

Cerramientos entre viviendas y zonas comunes a base de ladrillo perforado y acabado tipo "pladur" con aislamiento en el lado de la vivienda.

Separación entre viviendas constituida por dos paramentos de ladrillo con aislamiento acústico intermedio y acabado tipo "pladur" por ambas caras con absorbente acústico.

ACABADO DE PORTALES Y ESCALERAS

Suelos y paredes de portales en mármol con puerta de entrada desde el exterior en madera barnizada.

Peldaños de escaleras en mármol con paredes pintadas.

Vestíbulos de plantas de viviendas solados en mármol y paredes pintadas.

En plantas de pisos puertas acorazadas de acceso acabado en madera barnizada con embocaduras del mismo material.

ASCENSORES

Ascensores de 6 plazas de la marca "Zardoya-Otis" o similar con cabina empanelada e iluminación integrada, suelo de mármol y puertas en cabina y pisos en acero inoxidable excepto en sótanos que serán pintadas, de apertura automática.

Embocaduras en plantas baja, 1ª, 2ª y 3ª en acero inoxidable y sótanos en mármol.

GARAJES

Los garajes tienen acceso desde el interior del edificio por ascensor y escalera.

Los suelos se entregan pintados sobre hormigón, con todas las plazas y zonas de circulación debidamente señalizadas.

Las paredes llevan un zócalo gris, con una banda de señalización y el resto hasta el techo en pintura blanca. Los techos pintados en color blanco.

Los garajes llevan las instalaciones que señalan las normativas. La puerta de acceso de vehículos es seccional tipo “Hörmann” o similar, pintada, con apertura automática por radio-control.

TRASTEROS

Cada vivienda tiene un trastero que irá solado en gres. Divisiones en tabiquería tipo “pladur” reforzado con fibras.

ÁREAS EXTERIORES

Las áreas exteriores peatonales van debidamente ajardinadas o pavimentadas con adoquín.

Las zonas ajardinadas se entregan con césped o especies vegetales plantadas, de acuerdo con la normativa sobre ahorro de consumo de agua.

LEVITT se reserva el derecho de efectuar esta operación en el momento climatológico más adecuado.

Las áreas exteriores tienen instalaciones de alumbrado y riego automático, así como un cerramiento que asegure su uso privado.

El perímetro del conjunto se encuentra protegido con un sistema de cámaras de seguridad con control mediante monitores en caseta de vigilancia.

CONSERJERÍA Y CONTROL

Caseta para control y conserjería, conectada con las viviendas, situada en el acceso principal a la urbanización.

INSTALACIONES DEPORTIVAS

En el área interior entre los edificios se sitúa una piscina de adultos con pileta infantil y un edificio anexo en sótano destinado a vestuarios, aseos, botiquín, cuartos de instalaciones y un local de comunidad de usos varios.



Características específicas de las viviendas

TABIQUERÍA

Las distribuciones interiores de las viviendas están ejecutadas con tabiquería tipo "pladur" con aislamiento interior de lana mineral. Los techos con placa del mismo material. En techos de plantas de ático (bajo la terraza y bajo la cubierta superior) se dispone un aislamiento adicional.

CARPINTERÍA

La carpintería exterior de ventanas y ventanales, en aluminio lacado, con rotura de puente térmico tipo "Shüco" o similar y persianas enrollables de aluminio térmico. Todas las persianas van accionadas eléctricamente.

Acristalamiento exterior mediante doble vidrio aislante térmico y acústico con cámara de aire intermedia y capa de baja emisividad.

Barandas de vidrio de seguridad en terrazas de dormitorios de plantas primera, segunda y ático inferior.

La carpintería interior en madera lacada, con cercos del mismo material y herrajes en acero.

Puertas de armarios empotrados, con acabado en madera lacada.

Interiores de armarios forrados en melamina con baldas y cajoneras en tablero melamínico y barra de colgar con luz led con encendido de presencia.

Muebles bajo encimera de mármol de lavabos en madera lacada.

PAVIMENTOS

Salones, dormitorios, pasillos y vestíbulo de entrada en parquet flotante tipo merbau o similar. Cocina y lavandería-tendedero solados en gres. Cuartos de baño en mármol travertino excepto aseos de visitas y baño 4 de áticos que van en mármol crema luna o similar.

Las terrazas de las viviendas y las zonas soladas de las terrazas-jardín de planta baja, con baldosas de mármol.

Escaleras de viviendas en dúplex soladas en mármol.

ACABADOS

Pintura en plástico liso en paredes de toda la vivienda excepto en paredes de cocina que va pintada al esmalte y en lavandería-tendedero que va alicatada. En paredes de baños, mármol travertino excepto aseos de visitas y baño 4 de áticos que van en crema luna o similar y espejos en la zona de encimeras de lavabos.

Techos en plástico liso en toda la vivienda. En salón se incluye una chimenea francesa. Moldura de escayola en toda la vivienda.

COCINA

Completamente equipada con muebles de madera acabado cristal, con elementos bajos y altos y electrodomésticos integrados, incluyendo campana extractora, frigorífico-congelador de dos puertas, placa vitrocerámica de inducción, horno eléctrico, horno microondas, lavavajillas, vinoteca y fregadero encastrado de acero inoxidable.

En lavandería, lavadora-secadora y piletta circular de acero inoxidable.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Instalación de agua fría y caliente en tubería multicapa, desde el contador general y desagües en PVC. La producción de agua caliente es individual mediante caldera de gas de condensación y acumulador de 150 l. Como apoyo a la producción de agua caliente se instalan paneles solares en cubierta, con repercusión individual del consumo mediante contadores.

Aparatos sanitarios en porcelana vitrificada de color blanco, con lavabos sobre encimeras de mármol. Griferías monomando cromadas en cuartos de baño y fregadero de cocina.

Grifería termostática en duchas de baños principales. Pulsadores y cisternas empotradas en inodoros.

En baño principal, bañera acrílica color blanco con sistema de hidromasaje "Jacuzzi".

Accesorios cromados en baños incluyendo toalleros y portarrollos.

CALEFACCIÓN

Las viviendas van calefactadas mediante conductos de agua a baja temperatura bajo el pavimento. El agua

caliente para la calefacción se produce mediante caldera estanca de condensación de gas, que también sirve para la producción de agua caliente sanitaria. Las tuberías son de polietileno reticulado colocadas sobre aislamiento térmico.

La temperatura de las habitaciones se regula mediante termostatos individuales.

En baños, calefacción mediante toalleros por agua caliente.

CLIMATIZACIÓN

Las viviendas van climatizadas para calor y frío (calefacción y refrigeración) mediante un sistema de bomba de calor marca "Daikin" o similar.

La producción de frío-calor se realiza mediante unidades exteriores situadas en la última cubierta del edificio y unidades interiores de panel emisor, excepto en cocina que será de tipo cassette, con control de funcionamiento y consumo completamente independiente para cada vivienda. El control será individual para el salón, cocina y cada uno de los dormitorios.



ELECTRICIDAD

Incluye la instalación de la red interior bajo tubo de PVC blindado flexible, con todos los mecanismos, cajas y cuadro general, éste último con los diferentes interruptores automáticos, diferencial magneto-térmico de 0,03 A y caja para ICP.

Los mecanismos son de "Jung" o similar.

Aparatos de iluminación con tecnología LED.

Accionamiento eléctrico de todas las persianas y toldos.

Instalación de una toma por vivienda para recarga de batería de vehículos eléctricos, conectada al contador individual de la misma y ubicada en una zona de sus correspondientes plaza de garaje.

TELECOMUNICACIONES

Comprende antena colectiva para televisión vía satélite, TV nacionales y locales y FM con tomas en el salón, cocina y en todos los dormitorios.

Tomas para teléfono o datos en salón, cocina y todos los dormitorios. Videoportero con accionamiento en la cocina. En áticos también en la planta superior. Intercomunicación con conserjería.

SEGURIDAD

Todas las viviendas disponen de un sistema de alarma contra intrusión, controlado con pantalla táctil.

Caja de seguridad en el dormitorio principal.

Sistema de seguridad técnica con sensores de gas, humo, incendio e inundación, con válvulas de corte de agua y gas.

VENTILACIÓN

Instalación de un sistema de ventilación mecánica controlada que asegura la calidad de aire en el interior de la vivienda.

El sistema está compuesto por aberturas de admisión, de paso y de extracción. Las bocas de extracción situadas en los locales húmedos (baños y cocinas) van unidos mediante conductos de diferentes diámetros a las cajas de ventilación comunes situadas en cubierta, donde se produce la extracción y expulsión del aire.

DOMÓTICA

Se realiza una instalación domótica que incluye control centralizado con pantalla táctil que permite el accionamiento y programación de las persianas motorizadas, la calefacción, los toldos y la climatización en cualquier habitación. También se controlan las alarmas técnicas. Control de luces en salón y luz exterior, jardín en planta baja y terraza en ático y control del apagado general de la iluminación.

Incluye un equipo web server para almacenar una visualización de la situación de la vivienda, posibilitando el cambio remoto y visualización de alarmas. Asimismo, el control centralizado instalado

admite futuras ampliaciones para iluminación u otros elementos.

TOLDOS

En planta baja toldo de brazo de semitensión en dormitorio y plegable en pérgola. En algunos huecos de plantas primera, segunda y ático inferior, verticales enrollables.

En terraza de planta ático superior, toldo de brazo extensible con cofre.

LIMPIEZA Y CONDICIONES DE ENTREGA

Las viviendas se entregarán limpias y en condiciones de ser inmediatamente habitadas tras la contratación, por parte del usuario, con las compañías suministradoras.





Esta memoria de calidades está sujeta a modificaciones por la Dirección Técnica a fin de adecuarla a las necesidades del proyecto, y aquellas que por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas vengan impuestas por autoridad competente o sean de obligado cumplimiento, así como a la disponibilidad de existencias sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas.

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



levitt.es