Memoria de CALIDADES



Memoria de calidades

Acabados viviendas y estudios profesionales

GS Royal River

Divisiones interiores

Las divisiones interiores se plantean mediante sistema de tabiquería seca con aislamiento acústico. La separación entre viviendas y zonas comunes se ejecutará mediante fábrica de ladrillo para garantizar el confort acústico y en cumplimiento del CTE DB HR. Acabado con pintura, porcelánico, vinilos y/o madera según zonas.

Puertas

La puerta de entrada principal a vivienda es de hoja blindada, con tablero de madera lacado blanco hacia el interior de la vivienda. Cerradura de seguridad con tres puntos. Las puertas interiores de la vivienda (correderas o abatibles, según proyecto), serán lisas de madera maciza. Su acabado será de contrachapado de madera lacado en ambas caras. Los herrajes y manillas serán de acero inoxidable y/o lacados en color. Armario modular con puertas lisas de 19 mm de espesor lacadas en blanco.

Suelos

Pavimentos de gres porcelánico marca Porcelanosa o similar en baños y aseos. Pavimentos de gres porcelánico marca Porcelanosa o similar en el resto de las estancias interiores de la vivienda (salón y dormitorios).

Revestimientos con gres porcelánico marca Porcelanosa o similar, en paramentos verticales de aseos y baños.
Zonas exteriores: Pavimento de gres porcelánico antideslizante marca Porcelanosa o similar, en patios y terrazas.
Zonas comunes: En los vestíbulos de planta baja se emplean materiales nobles como gres porcelánico, composite, vinilos o madera, laminado, aluminio o madera.

Paramentos verticales

Viviendas: Pintura plástica lisa en paramentos verticales no alicatados, y blanca en techos.
Zonas comunes: Pintura plástica lisa color a elegir por la dirección facultativa en paramentos interiores. Pintura en paramentos exteriores sobre revestimiento continuo de mortero, color a elegir por la dirección facultativa.

Sanitarios y grifería

Los baños cuentan con aparatos sanitarios de color blanco de porcelana vitrificada. Los inodoros disponen de mecanismo de doble descarga en busca de un mayor ahorro de agua y tapa neumática. Todas las griferías serán monomando, incluyendo aireadores de mejora de caudal para reducir el consumo de agua. Todos los sanitarios serán de Porcelanosa o similar.

Memoria de calidades

Acabados viviendas y estudios profesionales

Cocina

La cocina se entregará amueblada con placa vitrocerámica, campana, horno, fregadero, lavadora, microondas, lavavajillas.

Electricidad y telecomunicaciones

Realizada según reglamento de Baja Tensión. Lámparas LED y detectores de presencia por planta en zonas exteriores de la vivienda. Videoportero exterior con monitor en interior de vivienda. Mecanismos de la marca JUNG o similar en color blanco. Instalación de TV, telefonía y datos según normativa vigente de Telecomunicaciones, con tomas en salón-comedor, estudio y dormitorios.

Fontanería

Toma de desagües para lavadora y lavavajillas. Los desagües de descargas de electrodomésticos, agua a alta temperatura, se preverán de PVC.
Tuberías de polietileno reticulado.
Centralización de contadores en el portal de manera que cada vivienda cuente con su propio contador individual.

Climatización

Instalación de climatización mediante sistemas centralizados por cada nivel de inmuebles. Climatización en todas las estancias excepto baños, aseos y zonas de paso.

Domótica

Pack de domótica con instalación de Centralita Lite, sensor de acceso en puerta de entrada, sensor de climatización y control de iluminación en salón (2 puntos de luz).

Urbanización

Luminarias de bajo consumo en todas las áreas de acceso y caminos peatonales para garantizar la seguridad y visibilidad.
Puerta de garaje automática con sistema de apertura a distancia y seguridad reforzada.
Áreas ajardinadas con vegetación natural.
Sistema de riego con tomas de agua distribuidas estratégicamente.
Piscina/SPA: se utilizará un gres porcelánico antideslizante marca Porcelanosa o similar, alrededor de la piscina. En el interior se utilizará gres porcelánico marca Porcelanosa o similar, de gran formato de acabado moderno y elegante, reduciendo el número de juntas y facilitando el mantenimiento.
Gimnasio: con suelo de caucho o similar, resistente y con propiedades de absorción de impactos. En paredes se utilizará revestimiento de pintura plástica lavable, resistente a la humedad y fácil de limpiar. Máquinas de ejercicio con áreas específicas para cardio, musculación y estiramientos.

Memoria de calidades

Acabados exteriores y zonas comunes

Las carpinterías exteriores de viviendas, serán de aluminio lacado con rotura de puente térmico o PVC con equivalentes prestaciones.

Persianas de lamas de aluminio o PVC en su caso, con cajón aislado.

Todos los vidrios serán de doble acristalamiento y vidrio de seguridad cuando sea necesario, en el caso de las barandillas de terrazas de vidrio laminar.

Las puertas de acceso al edificio o portales serán de aluminio con vidrio de seguridad o acero.

Se dispondrán revestimientos de fachada según la composición, con acabados continuo de mortero, porcelánico, pétreos, sintéticos y/o elementos prefabricados.

Las cubiertas transitables acabadas con solería cerámica o revestimiento sintético antideslizante según CTE. Cubiertas no transitables con acabado cerámico o grava. Contarán con pendientes e impermeabilización idóneas para la correcta evacuación de aguas y capa de aislamiento térmico y geotextil.

Protecciones de vidrios fijados con perfiles de acero en terrazas de viviendas y zonas comunes en planta de cubierta.

Barandillas con petos de fábrica revestida o perfiles de aluminio/acero en escaleras de zonas comunes.

Producción de ACS mediante sistema de aerotermia.

Sistema de calefacción mediante suelo radiante producidos por sistemas de aerotermia.

Se instalan ascensores con puertas automáticas de apertura telescópica. Tendrá características energéticas eficientes.
Su recorrido discurre por todas las plantas del edificio incluido plantas sótano y acceso a cubiertas.

"Control de calidad de los materiales según normativa vigente y seguro decenal de la edificación. Los materiales anteriormente citados podrán ser modificados, a criterio de la dirección facultativa durante la ejecución de obras, siempre utilizando materiales de similar calidad a las indicadas, documentándose los cambios. También podrán resultar modificadas la distribución y ubicación de sanitarios en baños y aseos que pueden contemplarse en planos de distribución de las viviendas anexos al contrato."