

Los Olivares del Castillo

RESIDENCIAL

MEMORIA DE CALIDADES

- Estructura.

La estructura será a base de muros de carga de 1 pie de ladrillo cara vista en las fachadas laterales y un pórtico intermedio con viga plana de hormigón armado sobre pilares de acero laminado.

El forjado se realizará a partir de viguetas de hormigón armado y bovedillas cerámicas más capa de compresión con su mallazo correspondiente.

En la zona correspondiente a la planta sótano se realizará solera de hormigón armada sobre enchado de grava y lámina de polietileno, lo que asegura su impermeabilidad.

- Cerramientos exteriores.

El cerramiento exterior se construirá con fábrica de ladrillo cerámico perforado de un pie de espesor a cara vista en los muros de carga, armado horizontalmente y de $\frac{1}{2}$ pie en el resto, tomado con mortero de cemento y arena de río, enfoscado en su trasdós, cámara de aire de 6 cm rellena con aislamiento de poliuretano proyectado y tabique interior de ladrillo hueco sencillo, tomado con mortero de yeso.

- Carpintería exterior.

La carpintería exterior, tanto en ventanas como en balcones, será de aluminio tipo monobloc termolacado en color, dentro de la gama RAL, abatibles (sobre precerco), con guías para persianas enrollables, del mismo color que la carpintería.

Lucernarios para sótano prefabricados de PVC con rejilla superior de tramex y sumidero de drenaje en el fondo conectado a la red de saneamiento.

Las cancelas de acceso estarán formadas por cerco y bastidor de hoja con zócalo de chapa y parte superior rejilla de tramex según planos, herrajes de colgar y seguridad, cerradura y manivela a dos caras.

- Barandillas y antepechos.

Los antepechos de terrazas serán de 1,05 m de altura y se ejecutarán con fábrica de ladrillo perforado de 1/2 pie de espesor, enfoscado con mortero de cemento M40 y arena de río interiormente. La barandilla de la escalera será de fábrica de ladrillo hueco, guarnecida y enlucida con pasamanos superior de madera. La barandilla de protección del distribuidor de planta primera sobre el espacio central a doble altura será bastidores metálicos y vidrio laminar de seguridad con pasamanos superior de madera.

- Persianas.

Se instalarán persianas sistema monobloc, enrollables, de aluminio lacado de color crema o similar, a elegir por la Dirección Facultativa, con guías incorporadas en los perfiles de las carpinterías, accionamiento manual por bombo y cinta de recogida empotrada.

Las persianas de las ventanas de planta baja, dispondrán de cierre desde el interior, mejorando la seguridad de estas viviendas contra el robo.

- Vidriería.

El acristalamiento a instalar en la carpintería exterior será doble tipo Climalit o similar de dos hojas de 4 mm y cámara de 6 mm en todas las ventanas .

- Tabiquería.

Las divisiones interiores, entre áreas del mismo uso, se ejecutarán con tabicón de ladrillo hueco doble, recibido con mortero de yeso negro.

Las separaciones de cocinas, baños, aseos y áreas de distinto uso de viviendas, se ejecutarán con tabicón de ladrillo hueco doble, recibido con mortero de cemento y arena de río.

Toda la tabiquería estará guarnecida y enlucida de yeso por cada cara, salvo en cocinas, baños y aseos que irán alicatados.

- Carpintería interior.

En la entrada a las viviendas se colocarán puertas blindadas, plafonadas y molduradas, en madera de roble, de 50 mm de espesor, barnizadas en su color, con 4 pernios, mirilla óptica y manivelas latonadas y cerradura de seguridad.

Las puertas de paso interior serán de madera de roble barnizado, plafonadas y molduradas de 40 mm de espesor, barnizadas en su color, con 4 pernios y manivelas latonadas, accionamiento mediante resbalón y condena incorporada en baños y aseos.

Las puertas de paso a salón serán correderas plafonadas en madera de roble .

Armarios empotrados con maletero (excepto en zonas con falso techo) de las mismas características que la carpintería de paso interior, forrados interiormente, con balda superior y barra de colgar.

- Cubiertas.

Las cubiertas están formadas por: tabicones aligerados de ladrillo H/D separados un metro, tablero de rasillón y capa de compresión, aislamiento térmico proyectado, capa de mortero de regularización, placa impermeabilizante tipo Onduline Bajo Teja y teja cerámica curva.

- Revestimientos de paredes.

Las paredes se construirán con ladrillo hueco sencillo, hueco doble o perforado de $\frac{1}{2}$ pie de espesor y se revestirán según las dependencias y separaciones como se indica a continuación.

Las paredes interiores de las viviendas se revestirán con guarnecido y enlucido de yeso y se rematarán con pintura lisa en color a elegir por la Dirección Facultativa.

Las paredes interiores de los baños principal en planta primera y de invitados en planta baja se revestirán con mármol tipo travertino de poro cerrado con resina transparente. Los alicatados de cocina y baños secundarios se realizarán con revestimiento cerámico de primera calidad, a elegir por la Dirección Facultativa, hasta una altura de 1,60 m, con cenefa perimetral. Se fijará mediante adhesivo sobre una base de enfoscado de mortero hidrófugo.

Los interiores de petos de terrazas irán acabadas con ladrillo cara vista.

- Revestimiento de techos.

Los techos interiores se revestirán con guarnecido y enlucido de yeso rematado con pintura lisa en color a elegir por la Dirección Facultativa y temple liso en sótanos y cuartos de instalaciones y servicio.

Los techos exteriores se revestirán con enfoscado fratasado de mortero de cemento hidrófugo y arena de río 1:3 y se rematarán con pintura plástica mate.

Se colocará falso techo de escayola en cocinas, baños, aseos, pasillos y dormitorios, rematado perimetralmente con foseado. La separación entre los falsos techos y elementos estructurales o canalizaciones será mayor de 3 cm. Moldura de escayola en vestíbulo y salón.

La pintura de paramentos y techos de garaje será plástica mate.

- Revestimiento de suelos.

Los dormitorios se solarán con parquet de roble a la española de piezas grandes pegadas sobre base de nivelación en condiciones óptimas de humedad.

El vestíbulo de entrada, el salón-comedor y el distribuidor de la planta primera se realizarán en mármol color crema con faja perimetral en color rojo alicante. La escalera se formará, igualmente, con huellas, tabicas y zanquines de mármol.

El pavimento de la cocina, despensa y tendedero será de gres porcelánico de primera calidad, a elegir por la Dirección Facultativa.

Los baños principal en planta primera y de invitados en planta baja se revestirán con mármol tipo travertino de poro cerrado con resina transparente.

Los suelos de los baños secundarios serán de gres porcelánico de primera calidad, a elegir por la Dirección Facultativa.

En terrazas, porches y tendedero se colocará plaqueta de gres rústico antiheladiza y antideslizante, sobre láminas asfálticas con rodapié del mismo material con todo su perímetro.

Los vierteaguas de ventanas se realizarán con piezas de gres tipo Castilla o similar, con su goterón correspondiente.

El solado de garaje y la rampa de acceso al mismo estará formado por pavimento continuo de hormigón impreso en color y textura a elegir por la Dirección Facultativa.

- Fontanería -

De la red general pública de abastecimiento de agua y mediante la correspondiente acometida se envía agua a la llave general de entrada y en cuya posición se colocará el contador general de la finca.

Los aparatos sanitarios serán de la marca Jacob Delafon en color suave. La grifería será de la marca Grohe tipo monomando.

La instalación de calefacción será a base de radiadores de aluminio salvo en baños donde se colocarán radiadores-toalleros.

- Instalaciones varias -

- Telefonía.

Se prevé canalización para teléfono, en tubo flexible empotrado, disponiendo caja con cable guía y caja de registro según las normas de la compañía Telefónica.

La separación de dicha canalización respecto de otras de agua, gas o electricidad, será mayor de 30 cm.

Se prevé una toma en el salón-comedor, dormitorios, cocina y estar-juegos de planta semisótano.

- Televisión

Se montará una antena para televisión y frecuencia modulada, conectadas mediante cable coaxial hasta las tomas de la vivienda, en número de 3. Con todos los mecanismos y dispositivos para la recepción de radio difusión en frecuencia modulada, con canalizaciones empotradas, cajas y placas de conexión de las clavijas de entrada en los receptores, amplificadores, adaptadores y conservadores, incluso sujeción mástil, viento y proyecto técnico para su correcta instalación y protegida con toma de tierra.

- Aspiración Centralizada
- Preinstalación de Aire Acondicionado
- Preinstalación de Alarma
- Preinstalación de motorización de puertas de carruaje y garaje
- Videoportero

