GARDEN II RESIDENCIAL

Albal - Valencia

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se realizarán con hormigón armado, de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico y las especificaciones del proyecto arquitectónico, empleando hormigón y acero de resistencia y características adecuadas según EHE y CTE (Código Técnico de la Edificación). La estructura se ejecutará mediante muros de carga con bloques estructurales sobre zapatas corridas. Los forjados unidireccionales serán de placas alveolares de hormigón construidos según la Normativa vigente.
El segundo tramo de la escalera que unirá la primera planta con la segunda será una escalera metálica decorativa con peldaños de madera a elegir entre diferentes tonos por el cliente.

FACHADAS

Fachada exterior con aislamiento acústico y térmico cumpliendo todas las Normativas vigentes poniendo especial atención en la eliminación de todos los puentes térmicos estructurales para conseguir un óptimo confort climático. . Compuesta de ladrillo cerámico resistente, enfoscado hidrófugo y trasdosado interior mediante placas de yeso laminado con aislamiento interno mediante lanas minerales.
En la parte recayente a la puerta de entrada irá con piedra natural tipo mampostería.
La fachada exterior será resuelta con revestimientos, texturas y colores a definir por la Dirección Facultativa para conseguir el aspecto deseado en cada volumen. Estará acabada con aislamiento termo – acústico poniendo especial atención en la eliminación de todos los puentes térmicos estructurales para conseguir un óptimo confort climático.

TABIQUERÍA

Las particiones interiores de las viviendas se ejecutarán con tabiques de placa de yeso laminado con lanas minerales en su interior.
Los muros o parámetros entre viviendas se resolverán dando cumplimiento a la normativa con soluciones que garanticen la óptima privacidad al tiempo que el adecuado aislamiento acústico.

CUBIERTAS

• Las cubiertas que sean planas y transitables contarán con aislamiento térmico para mejorar las condiciones climáticas de las estancias inferiores. Las capas superiores de la cubierta estarán formadas por mortero de protección sobre el que irá dispuesto el pavimento.
• El pavimento será de baldosas de gres cerámico antideslizante, de formato y color a definir por dirección facultativa. La cubierta que no es transitable contará con hormigón celular de 10 cm, mortero, impermeabilización mediante lámina, capa geotextil y paneles XPS y gravas. Todo ello cumpliendo las directrices de la Dirección Facultativa.

CARPINTERÍA EXTERIOR

• En las ventanas y puertas balconeras de las viviendas se dispondrá de perfiles de aluminio de primera calidad, lacados monoblock en color con rotura de puente térmico.
• Se dispondrá de doble acristalamiento, tipo CLIMALIT o similar resultante del cálculo en el Estudio de Eficiencia Energética realizado por una empresa externa acreditada, para limitar las transmisiones térmicas y acústicas. Se colocarán persianas enrollables del mismo color que las ventanas para oscurecimiento de salón, cocina y dormitorios.
• Puerta peatonal de entrada y puerta corredera para acceso a la zona de garaje según diseño de la Dirección Facultativa.

CARPINTERÍA INTERIOR

• La puerta de entrada será BLINDADA de acero para dar mayor seguridad a las viviendas. Llevarán cerradura de seguridad con diferentes puntos de anclaje, pomo interior y tirador exterior. En el lateral llevará cristal de seguridad.
• Puertas de armarios de similares características a las de las puertas de paso. Revestimiento interior mediante sistema modular con balda y barra colgador incorporadas.

PAVIMENTOS

• En las viviendas el pavimento será de parquét laminado sintético con tratamiento antihumedad a elegir entre las diferentes opciones o gres porcelánico de gran formato de primera calidad con diferentes opciones a elegir por los clientes.
• En los baños y cocina el pavimento será gres nacional de primera calidad o parquet laminado según elección del cliente.
• En las terrazas se colocará un gres antideslizante de primera calidad.

REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS

• En los baños se combinarán revestimientos de gres de primera calidad, a elegir por el cliente de las diferentes opciones, en zonas húmedas con pintura lavable e impermeable en el resto.
• En la cocina se combinará revestimiento en la zona de trabajo por medio de Compacto de igual • Falsos techos de escayola lisa en cuartos húmedos, pasillo y zona de paso de instalaciones. • Electrodomésticos marca BALAY o similar: encimera de Inducción, horno eléctrico, campana extractora decorativa y microondas.

SANITARIOS Y GRIFERIA

• Sanitarios de porcelana vitrificada en blanco con grifería de primera calidad, accionamiento de monomando y acabado cromado en los baños y acabado en negro en el baño principal.
• En el baño principal se dispondrá de lavabo de doble seno sobre mueble de baño y en los aseos lavabo sobre mueble.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y CLIMATIZACIÓN

• Instalación interior de viviendas para agua fría y caliente con llaves de corte en todos los cuartos húmedos y en cada uno de los aparatos sanitarios.
• Equipo compacto aerotermo para suministro de agua caliente sanitaria dando cumplimiento a la normativa vigente en cuanto a ahorro energético, asegurando así un suministro de energía responsable y renovable pero sin renunciar a la operatividad tradicional y obteniendo un considerable ahorro.
• Pre-Instalación de climatización por conductos en planta primera y mediante Split en la planta baja y buhardilla.
• La vivienda incorpora un sistema de ventilación mecánica para garantizar el óptimo grado de ventilación en la misma.

PINTURAS

• En las viviendas, paredes con pintura plástica lisa en color claro a elegir por el cliente de entre los colores predeterminados por el departamento de diseño.
• En techos, pintura plástica lisa de color blanco.

ENTRADA

• La entrada a la vivienda se ejecutará mediante hormigón impreso de color gris en la zona de garaje y mediante baldosas de gran formato de color a definir por la Dirección Facultativa en el paso peatonal dotándolo de un diseño innovador y singular según la Dirección Facultativa.
• Se dotará de instalación de buzon de cartería en consonancia.
• Luminarias de diseño en entrada.

COCINA

• Equipada con muebles altos y bajos de diseño con elementos accesorios.
• Bancada de Compacto o similar con fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.
• Electrodomésticos marca BALAY o similar: encimera de Inducción, horno eléctrico, campana extractora decorativa y microondas.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

• Se realizará cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y normas de la compañía suministradora.
• Tomas de TV, teléfono e internet en salón, terraza pb, buhardilla y dormitorios.
• Instalación de videoportero automático en planta baja y telefonillo en planta primera.
• Preinstalación de toma para carga de coche eléctrico.

SEGUROS Y CONTROL DE CALIDAD

• El adosado tendrá una Póliza de Garantía Anual para acabados y una Póliza de Garantía Decenal en cumplimiento de la Ley 38/99 de Noviembre – Ley de Ordenación de Edificación /LOE).
• Así mismo, el adosado estará sometido al control de Calidad de un laboratorio de Control Autorizado y a un Control en la ejecución de una Oficina de Control Técnico (OCT) siendo ambos laboratorios externos a la empresa y haciendo cumplir en todo momento la legislación vigente en materia de construcción.
• Todos los materiales utilizados en la construcción del edificio tendrán los sellos de Calidad AENOR o de la CE garantizando de esta forma la máxima calidad.

OPCIONES DE PERSONALIZACION

• Se ofrece una selección de acabados para la personalización interior y exterior de los adosados sin incremento en el precio que corresponde a las siguientes :
- Pavimento general de la vivienda mediante parquet antihumedad para todas las plantas a elegir entre diferentes acabados o mediante gres porcelánico de gran formato a elegir de las diferentes muestras presentadas por la Dirección Facultativa.
- Pavimento de baño y aseos de gres de primera calidad a elegir de las diferentes muestras presentadas por la Dirección Facultativa.
- Alicatado de baño y aseos de gres de primera calidad a elegir de las diferentes muestras presentadas por la Dirección Facultativa.
- Mobiliario de cocina compuesto de muebles altos y bajos a elegir de las diferentes muestras presentadas por la Dirección Facultativa.
- Encimera de la cocina de compacto y frontal a elegir de las diferentes muestras presentadas por la Dirección Facultativa.
- Pintura general de la vivienda en paramentos verticales a elegir de las diferentes muestras presentadas por la Dirección Facultativa.
- Acabado de las puertas de paso de la vivienda y armarios a elegir de las diferentes muestras presentadas por la Dirección Facultativa.

OPCIONES DE EXTRAS

• Se ofrece una selección de EXTRAS para la personalización interior y exterior de los adosados (consultar incremento en precio) que corresponde a las siguientes :

PISCINA
ASCENSOR
MAQUINAS DE CLIMATIZACION
TAPA PARA PISCINA
MECANIZACION DE PUERTA DE GARAJE
INSTALACION DE PLACAS SOLARES
ALARMA CON CONEXIÓN A CENTRAL

NOTA.: La empresa se reserva el derecho de modificar esta memoria de calidades, siempre que sea exigido por motivos técnicos o comerciales. En ningún caso los materiales elegidos serán de menor calidad que los incluidos en esta memoria. Este documento carece de validez contractual, siendo sólo válido a efectos informativos.