

MEMORIA DE CALIDADES



ESTRUCTURA.

De hormigón armado, losa de cimentación, muros de hormigón, farjados reticulares y losas macizas.



FACHADAS.

Ladrillo cerámico, aislamiento, tabique interior enlucido de yeso.
Revestimiento monocapa y aplacado de piedra caliza en el exterior.
Mallorquinas o laminas en zona de lavadero.



CUBIERTAS.

Cubierta plana transitable y acabado con baldosa antideslizante de 1ª calidad.



YESOS Y ESCAYOLAS.

Yeso proyectado para recibir pintura lisa.
Falso techo de escayola o yeso laminado en entrada, cocina, baños y pasillo y en todas aquellas zonas que lo requiera por el paso de instalaciones.



PAVIMENTOS VIVIENDA.

Tarima flotante, con rodapié a juego, en toda la vivienda excepto cocinas, baños, aseos, lavaderos y terrazas.
Solados cerámicos de 1ª calidad en cocina, baño principal y baño secundario marca Porcelanosa.
Solados cerámicos de 1ª calidad en lavaderos y terrazas, según proyecto.



ALICATADOS.

Alicatados cerámicos de 1ª calidad en cocina, baño principal y baño secundario marca Porcelanosa.
Alicatados cerámicos de 1ª calidad en lavaderos.



SANITARIOS Y GRIFERÍA.

En baño principal, sanitarios marca ROCA modelo Georgia de porcelana vitrificada blanca, bañera de hidromasaje, lavabo con mueble de 1ª calidad.
En baño secundario, sanitarios marca ROCA modelo Georgia, plato de ducha, y lavabo con mueble de 1ª calidad.
Grifería monomando Roca con alrededor y con sello AENOR.
Grifo en terrazas de Planta baja y áticos.



CLIMATIZACIÓN.

Instalación de aire acondicionado y calefacción mediante bomba de calor (calor/frío) por conductos por falso techo y rejillas de distribución en salón y dormitorios.



FONTANERÍA.

Instalación para lavadora, secadora y lavavajillas, con grifo y desagüe.
Toma de agua en terrazas de planta baja y áticos.



AGUA CALIENTE SANITARIA.

Producción de A. C. S. comunitaria por energía solar, con caldera individual estanca mixta de apoyo a gas.



ELECTRICIDAD.

Toma de TV en salón, cocina y dormitorios según proyecto.
Toma de teléfono en salón, cocina y dormitorios según proyecto.
Punto de luz, incluso aplique en terrazas.
Mecanismos de 1ª calidad.
Videoportero en entrada urbanización y portal.
Grado de electrificación elevado.



SOLUCIÓN INTEGRADA DE TELECOMUNICACIONES de Telefónica.

VOZ: Línea telefónica instalada y preactivada, incluyendo alta de la línea. Teléfono inalámbrico con funciones de Intercomunicador.

INTERNET: Línea ADSL instalada y preactivada. Módem router Inalámbrico.

SEGURIDAD: Centralita de alarmas inteligente microprocesada (permite contratar servicios con diversas empresas de seguridad). Dos detectores de movimiento vía radio bidireccionales, un teclado adicional inalámbrico vía radio bidireccional, un mando a distancia y un detector magnético.



CARPINTERÍA EXTERIOR.

La carpintería será abatible o comedera de aluminio lacado en color.
Persianas mallorquinas de aluminio según proyecto.
Vidrios, doble acristalamiento con cámara de aire tipo Climat.



CARPINTERÍA INTERIOR.

Puertas de paso lisas, chapadas en madera noble, en dormitorios y baños.
Puertas de paso lisas, chapadas en madera noble, con cristalería, en cocina, pasillo y salón.
Puertas de entrada acorazada lisa, chapada en madera noble, con cerradura de seguridad.
Amarrios empotrados, tipo monoblock, forrados interiormente, puertas lisas comederas o abatibles según proyecto, con balda de separación interformante y barra.
Herrajes de 1ª calidad.



PINTURA.

Pintura lisa plastificada en techos y paredes en color a elegir por la Dirección Facultativa.



EQUIPAMIENTO COCINA.

Muebles altos y bajos, de gran capacidad.
Horno eléctrico, frente en inox. marca Bosch.
Placa 4 fuegos en Inox. marca Bosch.
Fregadero de acero inoxidable marca Teika.
Campana extractora de humos decorativa en Inox. marca Bosch.
Encimera de granito.



ZONAS COMUNES EDIFICIO.

Pavimento de mármol en vestíbulo, escalera y rellano viviendas.
Los demás revestimientos de paredes, según diseño de la Dirección Facultativa.
Ascensor para 6 personas, con puertas automáticas de acero Inox. con suelo de piedra natural y un espejo.
Iluminación con detectores de presencia en vestíbulo y rellanos escaleras.



GARAJE.

Plazas de aparcamiento en planta sótano.
Ascensor con acceso restringido mediante llave.
Puerta automática con mando a distancia.
Instalación de protección contra incendio, según normativa.



URBANIZACIÓN.

Zona ajardinada y de paseo.
Piscina.
Bancos y papeleras.
Red automática de riego.

MEMORIA DE ECOEFICIENCIA



AHORRO DE ENERGÍA:

Eficiencia energética.

- Limitación de la demanda energética (superior a Normativa).
- Forma y orientación del edificio adecuadas.
- Ventilación cruzada.
- Dimensión de huecos según zona geográfica y orientación de fachada.
- Eliminación de puentes térmicos y condensaciones en cerramientos.
- Paneles solares térmicos para ACS.
- Reducción del coeficiente medio de transmitancia térmica en fachadas.
- Reducción del coeficiente medio de transmitancia térmica en cubiertas.

Control de gasto eléctrico.

- Detectores de presencia y/o temporizadores en zonas comunes.
- Lámparas de bajo consumo.



CONSUMO RACIONAL DE AGUA:

Sistema de reciclaje y aprovechamiento de agua.

- Uso de agua de lluvia/reciclaje para riego.
- Sistema separativo de pluviales y residuales.

Evitar pérdidas y uso ineficaz.

- Sistemas de doble descarga o descarga interrumpible.
- Grifería con control de caudal.
- Válvulas de corte en cuartos de baño húmedos y aparatos sanitarios.

Adaptación de la vegetación y contribución natural.

- Plantación de especies autóctonas o de poco riego y mantenimiento.
- Riego automatizado.
- Riego por goteo (árboles y arbustos) o aspersores de corto alcance.
- Reposición de especies vegetales afectadas por la obra.



CONSTRUCCIÓN LIMPIA:

Materiales y sistemas constructivos.

- Integración arquitectónica de paneles solares.
- Utilización de materiales locales en la construcción.
- Fachadas ventiladas en orientación S-O.
- Carpintería con doble vidrio.
- Áridos de graveros explotados con criterios ecoeficientes.
- Calderas con baja emisión de gases contaminantes.
- AA: no utilización de torres de refrigeración.
- AA: conductos que no desprendan partículas al paso del aire.
- AA: gases refrigerantes ecológicos HFCs.
- Acabado de pavimentos exteriores en tonos claros, según zona geográfica.
- Acabado de fachadas en tonos claros, según zona geográfica.
- Acabados interiores con tonos claros para mejorar la iluminación.
- Materiales sin gases que dañen la capa de ozono.
- Materiales de fachadas con inercia térmica.
- Farolas con iluminación indirecta para reducir contaminación lumínica.
- Cables libres de halógenos.
- No utilización de plomo.
- Depuración por ozono o electrolisis en piscinas.

Gestión de residuos.

- Utilización de residuos del solar.
- Plan de gestión de residuos de las construcción.

NOTAS:

La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra las modificaciones necesarias, por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que ello suponga menoscabo en el nivel global de calidades. Control de Calidad de Proyecto y de ejecución de Obra por Organismo de Control Técnico homologado. Seguro de Responsabilidad Decenal según Ley de Ordenación de la Edificación. El mármol y la madera, al ser productos naturales, pueden presentar diferencias de uniformidad en tono y color, así como imperfecciones inevitables. Quedará a criterio de la Dirección Facilitativa estimar, en cada caso, si la calidad de estos materiales es admisible o debe realizarse alguna sustitución o reparación. Palma de Mallorca, noviembre de 2008.