

MEMORIA DE CALIDADES

Promoción: 27 Viviendas, garajes, trasteros y zonas comunes

Situación: Parcelas BA2 y BA3 del Sector SUNP11 O Castiñeiriño en Santiago de Compostela

Nombre comercial: Residencial Os Castaños

Fecha redacción: 15 de marzo de 2016

- **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería de aluminio, abatible con sistema oscilobatiente con rotura de puente térmico para evitar transmisión del frío.

Doble acristalamiento con cámara de aire intermedia.

Puerta de acceso de seguridad.

Persianas exteriores de aluminio.

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puertas de paso lisas en blanco, cercos y precercos del mismo material, con junta elástica para mejorar la estanqueidad acústica. En cocina, salón y distribuidor con hojas vidrieras de un solo hueco. Vidrio en separación entre salón y hall de entrada.

Armarios empotrados en blanco, revestidos con acabado texturizado, con entrepaño superior y barra de colgar.

Puerta de entrada blindada en blanco con cerradura de seguridad, tirador exterior, mirilla óptica y bisagras antipalanca.

- **DIVISIONES INTERIORES**

Separación entre viviendas y zonas comunes mediante tabique compuesto con doble placas de yeso laminado de 13 mm, aislamiento térmico-acústico a base de lana de roca y ½ pie de ladrillo tosco acabado enlucido de yeso y pintado.

Separación entre viviendas mediante tabique compuesto con doble placas de yeso laminado de 13 mm, aislamiento térmico-acústico a base de lana de roca, ½ pie de ladrillo tosco y doble placa de yeso laminado de 13 mm y lana de roca en su interior terminado para pintura lisa.

División interior de la vivienda formada por tabique con 4 placas de yeso laminado de 13 mm y lana de roca en su interior terminado para pintura lisa.

- **FALSOS TECHOS**

Falso techo de placa de yeso laminado en todas las estancias, siendo hidrófugo en zonas húmedas y acabado con pintura plástica color blanco.

- **PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES**

Paramentos verticales acabados con pintura plástica lisa, incluso en cocinas, en color suave a. Gres porcelánico de primera calidad en baños.

- **PAVIMENTOS EN SUELO**

Residencial Os Castaños

Cocinas y lavadero: Gres porcelánico de primera calidad con rodapié del mismo material.

Baños: Gres porcelánico de primera calidad

Salón y dormitorios: Parqué de madera multicapa flotante acabado en roble con rodapié en blanco a juego con la carpintería interior

Patios descubiertos: Gres antideslizante de primera calidad.

- **CUARTOS DE BAÑO**

Encimeras de piedra natural con lavabo de la marca Roca sobre encimera

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada con cisternas dotadas de sistema partido para ahorro de agua y bidé en uno de los baños

Platos de ducha con mampara.

Grifería marca Roca para aparatos sanitarios y grifería termostática en duchas.

Espejo en pared sobre encimera.

- **FONTANERÍA**

Instalación de fontanería, según normativa e instrucciones de la compañía suministradora, compuesta por contadores individuales y distribución de agua caliente y fría realizadas en tuberías de polietileno reticulado, con llaves de corte en cada cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato. Desagües de aparatos realizados en PVC.

- **CALEFACCIÓN y AGUA CALIENTE SANITARIA**

La producción tanto de ACS como de calefacción será centralizada mediante calderas de condensación alimentadas por gas natural. La producción de ACS contará con apoyo solar mediante la instalación de paneles en la cubierta. El sistema de calefacción de las viviendas será mediante suelo radiante para un mayor confort y disponibilidad de los espacios.

- **ELECTRICIDAD Y TELCOMUNICACIONES**

Instalación eléctrica realizada conforme a normativa vigente para baja tensión y normas particulares de la empresa suministradora.

Nivel de electrificación según normativa, con módulos para alojamiento de contadores individuales instalados en cuarto de zonas comunes.

Instalación interior de viviendas compuesta por caja individual de mando y protección para alojamiento de interruptor de control de potencia, interruptor diferencial e interruptores magnetotérmicos; circuitos eléctricos ejecutados con conductores de cobre aislados y empotrados bajo tubo corrugado de PVC y mecanismos eléctricos empotrados.

Red de puesta a tierra con arqueta registrable.

Mecanismos eléctricos de primera calidad a elegir por la Dirección Facultativa.

Instalación de tomas de TV y datos en salón, dormitorios y cocina.

ELEMENTOS COMUNES

- **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Cimentación formada por muros y zapatas de hormigón armado.

Estructura formada por pilares y muros de hormigón y forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas de hormigón.

- **FACHADA**



galivivienda

Residencial Os Castaños

Fachada ventilada, formada desde dentro por doble placa de yeso laminado de 13 mm, aislamiento térmico-acústico a base de lana de roca, ½ pie de ladrillo tosco acabado enfoscado en su cara exterior, aislamiento termo-acústico a base de panel de lana de roca, subestructura metálica para soporte de granito y paneles metálicos en el exterior

- **CUBIERTA**

Cubierta plana invertida, con aislamiento térmico al exterior y acabado con una capa de grava, en zonas no transitables.

- **ZONAS COMUNES**

Hall de zonas comunes solado y aplacado en piedra natural.

Portales solados y aplacados en piedra natural.

Solados de escaleras en piedra natural, rodapié del mismo material. Pintura plástica lisa.

Lámparas led de baja tensión en los espacios comunes. Control de presencia en portales y rellanos de cada planta.

Ascensores accesibles hasta planta sótano con puertas telescópicas en cabina y plantas. Sistema de comunicación con central de emergencias 24h.

- **PARCELA**

Vallado perimetral

Zonas comunes exteriores con pavimento antideslizante, ajardinamiento de zonas comunes, zona infantil, dotación de equipamiento con bancos, farolas, papeleras, iluminación decorativa.

Videoportero en color y buzones según normativa vigente.

Espacio para gimnasio.

Sala Comunitaria

Pista de pádel individual.

- **PLANTAS SÓTANO (GARAJE)**

Puertas de acceso a garaje con perfiles de acero laminado y chapa perforada para ventilación.

Instalación de sistema de accionamiento de apertura automática mediante mando a distancia

Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos

Trasteros.

Ascensores para todos los núcleos de escaleras.

Solera de hormigón pulido.

Pintura plástica en paramentos de aparcamientos con banda coloreada. Señalización de plazas de aparcamiento.

Pintura al esmalte sobre cerrajería metálica.

Iluminación del aparcamiento con encendido temporizado por apertura de puerta de garaje y control de presencia.

NOTA IMPORTANTE: Galivivienda se reserva el derecho de modificar esta memoria de calidades siempre que sea exigido por motivos técnicos, comerciales, de suministro o por exigencias de normativas aplicables. Dichas modificaciones no podrán suponer en ningún caso merma en la calidad global del proyecto pretendida por la Promotora del mismo.