

MEMORIA DE CALIDADES

SOMO RISE

SOMO · CANTABRIA

zandahomes.com

****NOTA:**

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. La disposición tanto de las cocinas como de los electrodomésticos es a nivel indicativo, por ende, ni las cocinas ni los electrodomésticos vienen incluidos con las viviendas.

**ZANDA
HOMES**



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas de hormigón armado, aisladas o en bloque, o cimentación profunda, en función de los resultados del Estudio Geotécnico.
- Estructura horizontal de hormigón armado, con forjados unidireccionales realizados mediante vigas y viguetas con entrevigado de bloques de hormigón o cerámicos, y/o forjados reticulares bidireccionales y/o a base de losas de hormigón.
- Estructura vertical conformada por pilares de hormigón armado y/o muros de carga de termoarcilla. Todos los elementos estructurales se ejecutarán en estricto cumplimiento de la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Un organismo de control técnico (OCT) independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura, que está cubierta por un seguro decenal. Además, para asegurar la calidad del edificio, se realizarán durante la obra, controles de calidad de los materiales en un laboratorio independiente homologado.olver. Es una forma distinta de disfrutar la costa.



FACHADA

- Fachada de fábrica de ladrillo perforado de medio pie, con revestimiento monocapa o enfoscado de alta calidad en colores claros, combinado con zonas en color oscuro; con la posibilidad de combinar este material con zonas revestidas con chapa de aluminio lacado, a definir por la D.F.
- Sistema de aislamiento de acuerdo a normativa, a base de lana mineral o de roca en cámara interior, con espesor que permita el cumplimiento de las transmitancias (U) exigidas por el CTE, y trasdosado al interior con ladrillo gran formato. Como alternativa, a definir por la Dirección Facultativa, sustitución del revoco exterior y parte del aislamiento en cámara por acabado exterior tipo "Coteterm" sobre aislamiento a base de placas rígidas de EPS colocadas sobre la fábrica de ladrillo (fachada tipo SATE).
- Las barandillas de las terrazas serán, dependiendo del diseño, de muros de ladrillo revestidos al exterior con el mismo revoco de la fachada y/o de vidrio con postes metálicos.



CUBIERTA

- Cubierta inclinada a dos aguas con distintas pendientes, formada por una estructura metálica ligera y sobre esta, aislamiento termoacústico con revestimiento metálico exterior, lacado en el mismo color que la carpintería exterior.
- Terrazas y porches ejecutados con sistema invertido, para la protección de la impermeabilización, acabadas en gres cerámico antideslizante y/o losas prefabricadas de hormigón, a definir por la Dirección Facultativa.



DIVISIONES INTERIORES

- Trasdosados de vivienda a base de ladrillo gran formato con aislamiento térmico-acústico en su interior, en función de la normativa vigente, para una mayor estanqueidad térmica en la vivienda.
- División entre viviendas y viviendas con zonas comunes mediante doble tabique con ladrillo hueco doble gran formato, acabado en yeso a ambos lados con aislamientos interiores entre ambas fábricas, o mediante muro de medio pie de ladrillo trasdosado a ambos lados con placas de yeso laminado, con aislamiento interior. Siempre cumpliendo con los aislamientos térmicos y acústicos establecidos por el código técnico.
- Para las divisiones interiores de vivienda se emplearán tabiques de ladrillo cerámico hueco doble de gran formato, acabados en yeso, o, alternativamente, tabiques de yeso laminado con doble placa en ambas caras (tipo "pladur" o similar) con aislamiento termo-acústico en su interior.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Ventanales y puertas de aluminio lacado o PVC, tipo monobloc, en color a definir por la DF, con perfilera con rotura de puente térmico, de hojas batientes, correderas y fijas (según proyecto), y de dimensiones para alojar un vidrio con doble acristalamiento tipo "climalit", compuesto por vidrios de 4 y/o 6 mm, según normativa, y cámara de aire deshidratado en el interior.
- Vidrios laminados de seguridad en zonas con riesgo de impacto.
- Módulo compacto de persiana enrollable en las ventanas de las estancias vivideras de la vivienda (según proyecto), lacado del mismo color que la carpintería, con aislamiento termoacústico inyectado. Posibilidad de motorizar estas persianas y de instalar persianas de seguridad autoblocantes (ver apartado de mejoras con coste).
- Todas las carpinterías cuentan con posición de microventilación o aireadores, que garanticen una ventilación adecuada de la vivienda, aportando un caudal de aire exterior y posibilitando la extracción del aire contaminado.



CARPINTERÍA INTERIOR

- La puerta de acceso principal a la vivienda será blindada, con acabado en color blanco al interior y al exterior según criterio de la D.F.
- Las puertas de paso interiores de la vivienda serán lisas o con acanaladuras, según criterio de la DF, de hojas abatibles o correderas (según se indica en planos), de madera, lacadas en color a definir por la DF o en melamina imitación madera, con sus correspondientes herrajes y manivelas cromadas o en acero inoxidable, con condena en dormitorio principal y baños.
- Armarios empotrados modulares tipo “monoblock”, con puertas abatibles, acabadas en el mismo tono que el resto de la carpintería de madera, e interiormente terminadas en tableros de melamina textil, equipados con barra de colgar y balda maletero.



SOLADOS

- Solado general de la vivienda con tarima de suelo laminado con alta resistencia al desgaste, clasificación AC4, con tres opciones de tonalidad a escoger, con rodapié de madera en el mismo tono que la carpintería interior.
- Cocina solada en gres porcelánico de primera calidad, y baños solados también con material porcelánico.
- Terrazas de las viviendas soladas con pavimento de gres porcelánico antideslizante de alta resistencia, con categoría C3 especial para exteriores, o con tarima tecnológica sobre rastrelado, a definir por la Dirección Facultativa.



PAREDES

- Pintura plástica lisa, de primera calidad, en paramentos verticales.
- En cocina y baños revestimiento vertical mediante alicatado de gres cerámico de primera calidad (pasta blanca con bordes rectificadas), combinado con paramentos terminados (total o parcialmente) en yeso o placa de yeso laminado y pintura plástica, según el diseño de la Dirección Facultativa.



TECHOS

- Se colocará falso techo colgado de placas de yeso laminado o escayola en cocina, baños y pasillos distribuidores acabado en pintura plástica lisa.
- Las zonas que no dispongan de este falso techo, irán terminados en yeso y pintura plástica lisa.
- Podrán preverse zonas de falso techo o falsas vigas, en dormitorios y/o salones, para el paso de instalaciones, según requerimiento técnico.



FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

- En cocinas y lavadero, tomas de agua fría y caliente y desagüe para lavadora y lavavajillas.
- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, de primera calidad.
- Platos de ducha de resinas minerales antideslizantes de grandes dimensiones.
- En baños, encimera continua con lavabo integrado, a base de porcelana o resinas minerales, a definir por la Dirección Facultativa. Posibilidad de incluir mueble de baño como mejora con sobrecoste.
- Todos los baños cuentan con espejo.
- Grifería monomando con acabado cromado, dotados de aireadores para bajo caudal en lavabos, y sistemas de doble descarga en cisternas, todo ello para favorecer el ahorro de consumo del agua.
- Red de saneamiento separativa (residuales - pluviales) con tuberías de PVC.
- Toma de agua en porches y terrazas, y arquetas de riego.



CLIMATIZACIÓN

- Producción de climatización y agua caliente sanitaria (ACS) mediante un sistema de aerotermia de alta eficiencia, individual para cada una de las viviendas.
- La aerotermia es considerada una energía renovable ya que es capaz de obtener parte de la energía contenida en el aire exterior y que, por tanto, proporciona un ahorro energético, en comparación con los sistemas convencionales.
- La distribución de calefacción en el interior de las viviendas será mediante suelo radiante-refrescante, con termostato para control individualizado de los circuitos en todas las estancias vivideras (salón y dormitorios). Posibilidad de incluir como mejora fancoil de apoyo para refrigeración de la vivienda.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación de telecomunicaciones con tomas de red "RJ45" en todos los dormitorios, salón y cocina, según normativa vigente.
- Instalación de luz y electricidad con puntos de luz y tomas en todas las estancias, conforme al marco regulatorio del CTE y RITE.
- Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca "Niessen", "Simon" o similar.
- Videoportero automático con placa de calle comunitaria en el exterior, placa individual en cada portal y receptor interior en las viviendas, para gestión de accesos.
- Toma de electricidad en zona de porches y terrazas, con protección IP65.
- Iluminación automática en zonas comunes (vial comunitario) con sensor de presencia y/o regulación horaria. Todo ello con tecnología LED para la reducción del consumo energético.



APARCAMIENTO

- Garaje comunitario con plazas de aparcamiento en una única planta de sótano, acabado en hormigón pulido, con acceso comunitario mediante las escaleras y ascensores del bloque de viviendas en altura, y con acceso individual desde cada vivienda.
- Puerta motorizada en el acceso a garaje comunitario; dotada de célula fotoeléctrica, sistemas de seguridad, banda antiatrapamiento y control de apertura con mando a distancia.
- Puertas RF, de acuerdo a normativa vigente, para sectorización del garaje. Sensores de humos, sistemas de extracción y resto de instalaciones de protección contra incendios, cumpliendo la normativa correspondiente.
- Trasteros individuales por vivienda, ubicados en la planta sótano, con puerta de entrada metálica y solado en gres porcelánico, terrazo o hormigón pulido, según criterio de la D.F.



URBANIZACIÓN

- El portal del bloque de viviendas dispondrá de un ascensor eléctrico con puertas automáticas y apto para su utilización por personas de movilidad reducida.
- Interior del portal diseñado a base de una cuidada combinación de materiales, con solado porcelánico antideslizante de gran formato, con felpudo integrado en el acceso y paredes terminadas en pintura plástica, con posibilidad de combinar zonas con papeles vinílicos decorativos y/o con gres cerámico de gran formato, todo ello según diseño de la Dirección Facultativa.
- Urbanización cerrada perimetralmente, con zonas comunes, con piscina exterior, con cloración salina y vallada perimetralmente.
- Vallado perimetral de la parcela compuesto por un murete de bloques de hormigón prefabricado u hormigón in situ en la parte inferior y sobre este, valla metálica de cerrajería, tipo "hércules" o similar, en la alineación oficial de la parcela y vallado de simple torsión en el interior de esta, según criterio de los arquitectos
- En la urbanización, zonas pavimentadas con solera de hormigón rayado, losetas prefabricadas de hormigón o adoquín. Zonas ajardinadas con formación de pradera de césped natural y jardinería a base de especies arbustivas seleccionadas, con sistema de riego por aspersores y/o por goteo.
- Vallado de los jardines de los bajos, formado por un murete de bloques de hormigón prefabricado u hormigón in situ en la parte inferior (solo en caso de que fuera necesario por la existencia de desnivel entre parcelas) y sobre este, malla de simple torsión con acabado galvanizado.
- » El jardín particular de las viviendas se dejará en terreno natural, sin pavimentación (exceptuando la zona de porche), ni elementos de jardinería.



MEJORAS CON COSTE

- Cambio de pavimento laminado por solado porcelánico, colocado en todas las estancias interiores de la vivienda (incluyendo zonas húmedas).
- Persianas autoblocantes en lugar de persianas convencionales.
- Motorización de persianas de la vivienda.
- Posibilidad de colocar cajoneras en armarios
- Opción de sustituir lavabo de los baños por pack de mueble y lavabo.
- Posibilidad de incluir preinstalación o instalación de fancoil para la refrigeración de la vivienda,

ARBEA CAMPUS

Carretera de Fuencarral, 5
Edificio 4, 2ª planta
Alcobendas, Madrid

Tf: 91 752 34 12

zandahomes.com

**ZANDA
HOMES**