



MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Se realizará la consolidación y rehabilitación integral del inmueble con reestructuración parcial.

Se reforzará la cimentación existente y se sanearán los forjados existentes.

La cubierta se realizará completamente nueva, respetando la volumetría original en la medida de lo posible, compuesta por vigas de madera laminada, gran aislamiento térmico, freno de vapor, impermeabilización y teja cerámica similar a la existente, respetando así la historia del edificio.

Las terrazas de las plantas superiores serán planas transitables.

ENVOLVENTE

La fachada exterior principal conserva el valor histórico y arquitectónico de una fachada típica de principios de siglo XX, que junto con la fachada posterior se restaurará mediante el uso de morteros especiales al exterior con aislamiento mejorando la eficiencia energética del edificio, (Sistema SATE), con terminación en color Tierra, y un trasdosado interior con doble placa de yeso y otra capa de aislamiento, garantizando las adecuadas condiciones térmico-acústicas.

En la planta baja a modo de contraste se utilizará piedra natural acorde con el color del resto de la fachada sujetas mediante anclaje mecánico oculto, otorgando al conjunto la notoriedad de los edificios de la zona.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIOS

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico, tipo monoblock, con sistema de accionamiento practicable, oscilo-batiente o corredera en las estancias con acceso directo a terrazas.

Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio lacado con aislamiento de poliuretano inyectado a juego con la carpintería exterior.

Acristalamiento con doble vidrio de seguridad en balconeras, bajo emisivo, formado por cámara intermedia con gas inerte, lo que permitirá aumentar la eficiencia energética de la vivienda y con ello un mayor ahorro energético.

INFORMA Y GESTIONA:





TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

La tabiquería interior de las viviendas está proyectada con tabiquería de doble placa de yeso laminado a ambas caras fijada con perfilera metálica con aislamiento térmico-acústico con lana mineral de arena.

Separación de viviendas con las zonas comunes a base de colocación de tabique de yeso laminado con doble placa hacia la vivienda, sobre fábrica de ladrillo macizo de ½ pie, con su correspondiente aislamiento térmico-acústico, y enlucido de yeso en la cara exterior, todo ello cumpliendo con los parámetros exigidos por el CTE y la ordenanza de protección contra incendios de Zaragoza.

PAVIMENTOS

El pavimento general de la vivienda para todas las estancias de la vivienda estará compuesto por gres porcelánico imitación madera. El mismo pavimento se utilizará de tipo antideslizante en terrazas.

REVESTIMIENTOS

Todos los baños de la vivienda irán alicatados con gres cerámico rectificadas de primera calidad.

Falso techo continuo de placas de yeso laminado en zonas húmedas y resto de la vivienda, terminado en pintura plástica lisa de color blanco. Desmontable en zonas de registro.

Pintura lisa en zona superior cocinas, revestimiento de encimera y copete con material porcelánico, y resto de frente de cocina con alicatado de color blanco de gran formato.

Pintura plástica lisa en el resto de parámetros de la vivienda.

INFORMA Y GESTIONA:



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada de acceso a vivienda reforzada con puntos de seguridad. Puertas interiores macizas con líneas horizontales pantografiadas abatibles o correderas chapadas en color haya/roble o lacadas en color blanco.

Herrajes, manillas y tiradores de acero inoxidable mate y/o aluminio.

Armarios empotrados en todos los dormitorios de la vivienda con puertas correderas y/o practicables, de color a juego con la carpintería interior elegida, revestido interiormente y con equipamiento básico, formado por balda de separación zona maletero y barra de colgar.

COCINA Y CUARTO DE LAVADO

Las cocinas de las viviendas estarán compuestas con muebles de diseño bajos y altos lacados anti-huellas con varias opciones de personalización, con tirador Gola y zócalo de estética Inox.

El resto de los componentes de la cocina estará formado por fregadero encastrado en acero inoxidable, grifo mono-mando y electrodomésticos de bajo consumo compuestos por: campana extractora de gran capacidad, placa vitro-cerámica de inducción de tres fuegos, microondas y horno en columna en acero-inox, frigorífico y congelador en acero-inox y lavavajillas panelado e integrado.

El cuarto de lavado estará formado por lavadora de gran capacidad. Además dispondrá de conjunto de armario escobero con baldas para almacenamiento.

APARATOS SANITARIOS , GRIFERÍA Y COMPLEMENTOS

El baño correspondiente al dormitorio principal de la vivienda estará compuesto por plato de ducha texturizado de pizarra extraplano de color blanco, mampara de vidrio cerrada con puertas correderas, inodoro de porcelana vitrificada de primera calidad y lavabo integrado para empotrar sobre encimera y mueble bajo. Grifería mono-mando en lavabo de diseño actual y grifería a juego para ducha. Espejo de gran formato según medida del lavabo.

El baño secundario de la vivienda estará compuesto por plato de ducha texturizado de pizarra extraplano de color blanco, mampara de vidrio abatible, inodoro de porcelana vitrificada de primera calidad y lavabo para empotrar sobre encimera y mueble bajo. Grifería mono-mando en lavabo de diseño actual y grifería a juego para bañera con barra soporte. Espejo de gran formato según medida del lavabo.

INFORMA Y GESTIONA:



CALEFACCIÓN-CLIMATIZACIÓN

Se proyectará mediante la colocación de equipos de aerotermia de alta eficiencia para suministro de calor, frío y agua caliente sanitaria mediante suelo radiante y refrescante para toda la vivienda. Está conformada por una unidad exterior y una unidad interior con depósito de agua caliente sanitaria.

La aerotermia es un sistema que utiliza el aire como fuente de energía. Dicho sistema nos permite conseguir un mayor confort en nuestra vivienda, consiguiendo un ahorro energético que puede alcanzar un 65% respecto a un sistema tradicional. Se trata además de un sistema sostenible que utiliza energía limpia como el aire y por tanto favorable con el medioambiente.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica de las viviendas se realizará cumpliendo los requisitos establecidos dentro del reglamento de baja tensión. Se dispondrá de bases de enchufes, además de toma de T.V , y telefonía en todas las estancias de las viviendas .

Se instalarán mecanismos de color blanco de primera calidad.

Instalación de vídeo-portero.

TELECOMUNICACIONES

Se cumplirá y se superará el reglamento para instalaciones comunes de telecomunicaciones, colocando toma de datos (fibra o ADSL) en todas las estancias y dormitorios.

INFORMA Y GESTIONA:





ZONAS COMUNES

El suelo de los portales será de material porcelánico a criterio de la dirección facultativa. Revestimiento de la paredes con materiales nobles como madera, vinilos decorativos, espejo o similar.

Iluminación led oculta en el portal principal y rellanos de las viviendas.

Instalación de ascensor con acabados de cabina y puerta en acero inoxidable, materiales nobles y espejo.

PROGRAMA DE PERSONALIZACIÓN.

Como sabemos que cada vivienda es única, se ofrece un programa de personalización individual para cada vivienda, que permite al cliente diseñar y elegir entre distintos materiales para lograr espacios únicos.

Además de esto, ya que entendemos que adquirir una vivienda es un gran paso en la vida de cada persona, ofrecemos distintas opciones de distribución según las necesidades del futuro usuario, dentro de lo que permitan las instalaciones del propio edificio.

#. La memoria de calidades descrita es de carácter provisional y orientativo, susceptible de poder aplicarse cambios derivados por requisitos técnicos, jurídicos, administrativos o necesidades operativas que pudiera dictaminar la dirección facultativa, siempre y cuando dichos cambios no supongan una minoración en la calidad de la vivienda. Dicho documento no tiene carácter contractual y por tanto no es vinculante.

INFORMA Y GESTIONA:

