



MEMORIA DE CALIDADES

“Conjunto Residencial Balcón de Telde”

ESTRUCTURA

- **Estructura exterior a la vivienda.-**

- La estructura externa de muros de la urbanización, se realizará en Mampostería con sillares de Piedra de cantería de Arucas.
- Los muros de garaje son de hormigón armado excepto paredes medianeras, realizadas con bloques.
-

- **Estructura de la vivienda.**

- Los muros del Perímetro de la Vivienda son dobles, serán realizados en bloques de 12 más aislamiento térmico de 3 cm más bloques de 12.
- Los muros de separación entre viviendas serán realizados con bloque hueco de doble cámara de hormigón vibrado de 20 cm. de espesor.
- Los pilares y vigas del conjunto son de hormigón armado, y los forjados de semiviguetas y bovedillas; cumpliendo ambos con la normativa actual sobre estos elementos.
- La cimentación, se ha realizado en función del estudio geotécnico de la parcela, es también de hormigón armado; y cumple la normativa actual sobre estos elementos.
- Los muros de los sótanos, disponen de impermeabilización y sistema de drenaje perimetral.
- Los muros de tabiquería interior se realizará en bloque de hormigón vibrado de 9 cm.

PAVIMENTOS

- **Vivienda.-**

-

- **Salón y baños** en mármol crema beige.
- **Cocina** con pavimentos de porcelánico gris.
- Dormitorios en planta alta, tarima flotante en madera color Haya..

- **Terrazas y jardines.-**

-

- Pavimento en **terrazas exteriores** en plaquetas de ferrogrés antideslizante de 1ª calidad y las zonas ajardinadas en tierra vegetal.

- **Garajes.-**

-

- **Rampas de acceso a garaje** realizado en adoquines de hormigón.
- **Pavimento de garaje** realizado en granito artificial.

REVESTIMIENTOS

- **Vivienda.-**
 - Las paredes interiores van acabadas con enlucido de yeso a buena vista maestreado en esquinas, con terminación en pintura plástica lisa.
 - Los cuartos de baño están alicatados en todas sus paredes, a media altura, hasta techo en zona de duchas o bañeras.
 - La cocina, está dotada de todas las instalaciones y se entrega sin amueblar, para que cada usuario personalice a su gusto, alicatándose sólo la zona dispuesta para el mobiliario, resto de paramentos verticales en pintura plástica lisa.
 - La solana lleva alicatada la zona de pileta, resto de paramentos verticales enfoscados y pintados.
- **Fachada.-**
 - Revestimiento exterior de fachada con mortero monocapa, sobre fábrica de bloque de hormigón vibrado.
 - Muros exteriores de sillería con piedra de cantería de Arucas, y barandilla en hierro forjado y pintado oxirón gris-negro.
 - Toda la carpintería exterior es de aluminio lacado, buen comportamiento térmico y acústico.
 - Cristales Climalit 3 +3+3.

PINTURA

- **Vivienda.-** Pintura plástica lisa
- **Fachada.-** Pintura tipo pétreo.
- **Garaje.-** Pintura Plástica lisa.

CARPINTERIA

- Puerta de seguridad de acceso a vivienda fabricada en madera maciza-Vitacola.
- Puertas interiores en madera tipo haya a juego con el pavimento.
- Barandilla de escalera en acero inoxidable.
- Carpintería exterior de aluminio anodinado color inox con cristal climalit 3+3+3.
- Carpintería con contraventanas de Persianas regulables en dormitorios y baños en planta Superior.

INSTALACIONES

- **Fontanería.-**
 - Toda la instalación de agua fría y caliente está realizada en tubería de Polibutileno.
 - La instalación incluye tomas de aguas para cada aparato sanitario en baños y aseos, y para fregadero, lavavajillas y lavadora, con llave de corte.
 - La vivienda está equipada con un termo eléctrico. El termo se instala en la solana.
 - Se dota a cada vivienda de aljibe y grupo de presión correspondiente.

- **Sanitarios.-**
 - El baño en Dormitorio en Suite principal está dotado de plato ducha, lavamanos, inodoro.
 - El baño en Planta Superior está dotado de Bañera, lavamanos, inodoro y bidé.
 - Todas las griferías son mono-mando de primera calidad a definir..
 - Las griferías de ducha están dotadas de termostato.
- **Aire Acondicionado.-** Se entrega pre-instalación de aire acondicionado.
- **Electricidad.-** Mecanismos Eunea o similar, de primera calidad. Grado de electrificación elevada.
 - Se ejecutará conforme al reglamento exigido de baja tensión, con los puntos de luz sencillos y combinados y enchufes de fuerza y alumbrado, en cantidad necesaria para un racional funcionamiento de la instalación.
 - Se instalará un cuadro completo de electrificación elevada con todas las protecciones que marca el Reglamento de Baja Tensión.
 - Se instalará puntos de TV, en salón y todos los dormitorios, y punto de Teléfono. en salón y dormitorios.
- **Telecomunicación.-** Se instalarán puntos de TV, en salón y todos los dormitorios, y punto de Teléfono. en salón y dormitorios.
 - Se entrega pre-instalación de Home Cinema.

GARAJES

- **Rampas de acceso a garaje** realizado en adoquines de hormigón.
- **Pavimento de garaje** realizado en granito artificial.
- **Puerta con apertura automática**, tanto en la puerta exterior como en la puerta de garage interior.
- Revestimiento de paramentos verticales y horizontales enfoscados, refile de escayola y pintados.

COMUNICACIÓN

- Cada vivienda cuenta con la instalación necesaria para poder disfrutar de la televisión por satélite.

CUBIERTA

- Cubierta inclinada: terminada en teja color pizarra o similar.
- Cubierta plana: con acabado en piedra.

SEGUROS Y CONTROLES DE CALIDAD

- Cumpliendo la normativa vigente, se contratará una póliza de garantía decenal con una empresa de seguros de primera línea que cubrirá la estabilidad estructural de cada uno de los edificios, así como un Organismo de Control Técnico que supervisara la obra en todas sus fases.

- Para asegurar la calidad de construcción de la edificación, se realizarán controles de calidad de materiales y controles de ejecución de las instalaciones con un laboratorio independiente homologados.

VIVIENDAS 2 Y 3.

- Viviendas dotadas con planta Sótano con Patio Inglés ajardinado.

MEMORIA DE ECOEFICIENCIA

AHORRO DE ENERGÍA

- Orientación adecuada del edificio, para aprovechar la luz del sol y el calor, en viviendas con fachada al sur.
- Ventilación cruzada en viviendas facilitando el paso del aire por el interior de la vivienda.
- Los muros del Perímetro de la Vivienda son dobles, serán realizados en bloques de 12 más aislamiento térmico de 3 cm más bloques de 12, para mantener más el calor de la vivienda y aislar ruidos..
- Los muros de separación entre viviendas serán realizados con bloque hueco de doble cámara de hormigón vibrado de 20 cm. de espesor, para facilitar aislamiento de ruidos y conservación de calor en vivienda..
- Materiales de Cristal en Exteriores tipo Climalit que aíslan y conservan el calor en el invierno. Doble vidrio con cámara, mejor aislamiento térmico, (3+3+3).
- Carpintería con contraventanas de Persianas regulables en dormitorios y baños en planta Superior.
-

CONSUMO RACIONAL DE AGUA

- Válvulas de Corte en cuartos húmedos.
- Válvulas de Corte en aparatos sanitarios.
- Cisterna de doble descarga.
- Grifería con control de caudal.
- Grifería termostática en bañera y ducha.

USO DE MATERIALES NO TÓXICOS NI CONTAMINANTES

- Cables y tubos libres de halógenos en garajes.
- Revestimiento con pinturas plásticas.
- Pintura exterior ecológica plástica lisa de 1ª calidad.

NOTA IMPORTANTE: Sentimos no poder atender a cambios en las viviendas por pequeños que estos sean y esperamos su colaboración y comprensión. Rogamos hagan su valoración antes de efectuar la compra.

El promotor se reserva el derecho a introducir cambios de materiales por otros de igual o mejor calidad, a juicio de la Dirección Facultativa.