



MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCIÓN

CARACTERÍSTICAS
CONSTRUCTIVAS



FASE IV - V

Identia Quality

AHORA TIENE LA LIBERTAD DE ELEGIR.

Cuando se trata de su hogar, cada detalle cuenta, y en **Levitt** ¡lo sabemos!

Por eso le ofrecemos desde un primer momento una Memoria de Calidades donde podrá seleccionar distintas configuraciones y opciones de acabados para crear ambientes únicos.

Elija entre diferentes opciones de pinturas, suelos para su vivienda, calidades en cocina... y viva como siempre había soñado.



1

MAYO 2019

Descripción

Las viviendas que conforman la Urbanización “**Jardines del Juncal**” – Fases IV y V corresponden a edificaciones en altura constituidas por una planta baja de acceso y viviendas con terraza privada, plantas primera, segunda y tercera de viviendas y una planta cuarta de áticos. Las plantas sótano se destinan al aparcamiento y trasteros de las viviendas de cada bloque.

Características constructivas

Características generales de los edificios

CIMENTACIÓN

De hormigón armado con zanjas y zapatas, pilotaje, viga cadena y encepados, en su caso, para apoyo de muros y pilares. Soleras de hormigón con malla de acero electrosoldado, sobre lámina antihumedad y capa de grava.

ESTRUCTURA

En bajo rasante muros de sótano de hormigón armado y protegidos por el trasdós con impermeabilización, lámina de protección y drenaje en la parte inferior, o formados por pantalla de pilotes y muro forro de hormigón con lámina de protección y drenaje inferior. Los forjados son reticulares de hormigón con pilares y vigas de hormigón armado.

En sobre rasante forjados de hormigón armado y bovedilla con vigas planas, excepto en zonas exteriores de los suelos de planta baja y de planta ático que se ejecutan con losa maciza de hormigón armado.

SANEAMIENTO

Red horizontal de desagües en tubería de PVC reforzado. Bajantes generales para recogida diferenciada de aguas fecales y pluviales en tubería de PVC insonorizado. Pozos de bombeo para impulsión de las aguas generadas bajo rasante.

CERRAMIENTOS DE FACHADA

Fachadas exteriores ventiladas, en piedra anclada a medio pie de ladrillo perforado enfoscado interiormente y proyectado por el exterior con espuma aislante de poliuretano.

Trasdosado con aislamiento térmico y acabado de yeso tipo "pladur".

Fachadas a patios con medio pie de ladrillo perforado enfoscado por el interior y revestido exteriormente con mortero monocapa. Trasdosado interior tipo "pladur" con aislamiento térmico en zonas de vivienda.

La carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico tipo "Schüco" o similar.



CUBIERTAS

Cubiertas transitables de áticos formadas con aislamiento térmico, mortero de pendientes, impermeabilización asfáltica, geotextil, hormigón de protección y solado con baldosas de piedra natural o pavimento porcelánico.

Cornisas perimetrales de planta baja, terraza de ático y cubierta superior, acabadas en teja cerámica plana sobre rastreles metálicos, fijados a formas metálicas apoyadas sobre el forjado.

En cubiertas de torreones de ático, cubierta invertida con aislamiento térmico, mortero de pendientes, impermeabilización asfáltica geotextil y grava.

MUROS

Cerramientos entre viviendas y zonas comunes a base de ladrillo perforado y acabado tipo “pladur” con aislamiento en el lado de la vivienda. Separación entre viviendas constituida por paramentos de ladrillo con aislamiento acústico intermedio y acabado tipo “pladur” por ambas caras con absorbente acústico.

ACABADOS DE PORTALES Y ESCALERAS

Suelos de portales y vestíbulos de planta de viviendas en piedra natural y revestimientos de paredes combinando materiales nobles conforme al diseño de interiorismo. Puerta de entrada al portal desde el exterior acorde al diseño del espacio interior y materiales de los revestimientos exteriores de fachadas.

Peldaños de escaleras en piedra natural con paredes pintadas.

En plantas de pisos, puertas acorazadas de acceso con acabado exterior en madera acorde al diseño de las zonas comunes e interior con el mismo acabado de la carpintería de las viviendas.

ASCENSORES

Ascensores de 6 plazas de la marca "Zardoya-Otis" o similar con cabina empanelada e iluminación integrada, suelo de piedra natural y puertas en cabina y pisos en acero inoxidable excepto en sótanos que serán pintadas, de apertura automática.

Embocaduras en plantas baja, 1ª, 2ª y 3ª en acero inoxidable.

GARAJES

Los garajes tienen acceso desde el interior del edificio por ascensor y escalera.

Los suelos se entregan pintados sobre hormigón, con todas las plazas y zonas de circulación debidamente señalizadas según diseño actual.

Las paredes irán pintadas con diseño específico para el uso de aparcamiento al que se destina este espacio. Los techos irán pintados.

Los garajes llevan las instalaciones que señalan las normativas. La puerta de acceso de vehículos es seccional tipo "Hörmann" o similar, pintada, con apertura automática por radio-control.

TRASTEROS

Cada vivienda tiene un trastero que irá solado en gres. Divisiones en tabiquería tipo "pladur" reforzado con fibras.

ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN

En el amplio espacio común de la urbanización se sitúa una piscina de adultos tipo desbordante con sistema de cloración salina e iluminación nocturna, piscina infantil y un edificio anexo en sótano destinado a vestuarios, aseos, botiquín, cuartos de instalaciones y sala multiusos para uso de la comunidad.

El residencial también dispone de una pista de pádel con cerramiento de vidrio, zonas de juegos infantiles con pavimento especial de caucho continuo y sala gastrobar equipada con mobiliario de cocina y de comedor.

Las zonas comunes de exterior estarán desarrolladas con distintos acabados y materiales de máxima calidad, amplias zonas verdes ajardinadas y espacios de relación y paseo, que dotarán a toda la urbanización de un ambiente distinguido y acogedor.

Las áreas exteriores peatonales van debidamente pavimentadas con adoquín y zonas con piedra natural.

Las zonas ajardinadas se entregan con césped o especies vegetales plantadas, de acuerdo con la normativa sobre ahorro de consumo de agua. LEVITT se reserva el derecho de efectuar esta operación en el momento climatológico más adecuado.

Las áreas exteriores tienen instalaciones de alumbrado y riego automático, así como un cerramiento que asegure su uso privado.

El perímetro del conjunto se encuentra protegido con un sistema de cámaras de seguridad con control mediante monitores en caseta de vigilancia.

CONSERJERÍA Y CONTROL

Caseta para control y conserjería, conectada con las viviendas, situada en el acceso principal a la urbanización.



Características específicas de las viviendas

TABIQUERÍA

Las distribuciones interiores de las viviendas están ejecutadas con tabiquería tipo "pladur" con aislamiento interior de lana mineral. Los techos con placa del mismo material. En zonas de techos de viviendas de planta tercera y ático (bajo la terraza de áticos y bajo la cubierta superior) se dispone un aislamiento adicional.

CARPINTERÍA

La carpintería exterior de ventanas y ventanales, en aluminio lacado, con rotura de puente térmico tipo "Shüco" o similar y persianas enrollables de aluminio térmico. Todas las persianas van accionadas eléctricamente.

Acristalamiento exterior mediante doble vidrio aislante térmico y acústico con cámara de aire intermedia y capa de baja emisividad.

Barandas de vidrio de seguridad en terrazas de dormitorios de plantas primera, segunda y tercera.

La carpintería interior en madera lacada, con cercos del mismo material y herrajes en acero. Puertas de armarios empotrados con dimensiones especiales de suelo a techo, con acabado en madera lacada. Frente cubre-registros de instalaciones en vestíbulos, acabados en madera lacada.

Interiores de armarios modulares forrados en melamina con color y textura tipo cactus con baldas y cajoneras en tablero melamínico y barra de colgar. Interior con iluminación led con encendido de presencia.

Muebles de diseño en zona de lavabos tanto en baño principal como secundario siendo lavabo doble en el principal.



PAVIMENTOS

Salones, dormitorios, pasillos y vestíbulo de entrada en tarima de madera natural y barniz multicapa de lama única de roble de primera calidad, con acabado a elegir entre dos opciones: cepillado barniz mate (tono claro) y cepillado pátina miel (tono más oscuro).

Cocina, lavandería-tendedero y cuartos de baño en gres porcelánico gran formato de diseño actual y primeras marcas, dos modelos a escoger.

Las terrazas de las viviendas ático y las zonas soladas de las terrazas de planta baja, con baldosas de piedra natural o pavimento porcelánico.

ACABADOS

Pintura en plástico liso en paredes de toda la vivienda (excepto en paredes de cocina) a escoger entre tres tonalidades diferentes: GRIS PERLA (S2000N), BLANCO NUBE (S1000N) y BLANCO MARFIL (S1002Y).

Paredes en cocina pintadas al esmalte y en lavandería-tendedero alicatadas.

Techos en plástico liso en toda la vivienda color blanco.

El revestimiento de las paredes de los baños se realizará con una combinación de gres porcelánico rectificado gran formato en la zona de duchas /bañeras y papel vinílico decorativo y/o pintura esmalte sintético en el resto. Se presentan dos opciones de acabados a elegir.

Se disponen espejos en la zona de lavabos en los baños.

Los falsos techos de las viviendas dispondrán de cortineros en dormitorios y juegos de techos en salones y vestíbulos.

COCINA

Completamente equipada con muebles bajos y altos con acabado laca mate o similar a elegir entre dos modelos y electrodomésticos, incluyendo campana, frigorífico tipo americano, placa de inducción, horno eléctrico, horno microondas, lavavajillas, vinoteca y fregadero encastrado de acero inoxidable. En lavandería, lavadora-secadora.



FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Instalación de agua fría y caliente en tubería multicapa, desde el contador general y desagües en PVC. La producción de agua caliente es individual mediante instalación de aerotermia con unidad interior y acumulador en tendedero de cada vivienda.

Como apoyo a la producción de agua caliente se instalan paneles solares en cubierta, con repercusión individual del consumo mediante contadores.

Aparatos sanitarios en porcelana vitrificada de color blanco. Griferías monomando cromadas en cuartos de baño y fregadero de cocina.

Grifería termostática en duchas de baños principales. Pulsadores y cisternas empotradas en inodoros.

CALEFACCIÓN

Las viviendas van calefactadas mediante conductos de agua a baja temperatura bajo el pavimento que se conoce como suelo radiante. El agua caliente para la calefacción se produce mediante la instalación de aerotermia individual de cada vivienda, que también sirve para la producción de agua caliente sanitaria. Las tuberías son de polietileno reticulado colocadas sobre aislamiento térmico.

La temperatura de las estancias se regula mediante termostatos individuales.

En baños, además calefacción mediante toalleros de agua caliente.

CLIMATIZACIÓN

Las viviendas van climatizadas para frío (refrigeración) mediante el propio sistema de conductos bajo el pavimento (suelo refrescante). El agua para refrigeración se produce también mediante la instalación de aerotermia de cada vivienda.

La producción de frío se realiza mediante el sistema de suelo refrescante en todas las estancias. Adicionalmente se llevará a cabo un sistema de climatización mediante unidad interior en falso techo y rejillas orientables para dar servicio al salón como complemento del sistema refrescante.

Por tanto, se dotará a las viviendas de la instalación de aerotermia como sistema de producción de agua caliente sanitaria, calefacción y climatización procurando un mayor rendimiento energético lo que redundará en un menor consumo de energía. Se incorporan a las viviendas las tecnologías más avanzadas en sistemas de emisión de calor y climatización y al mismo tiempo de gran eficiencia energética.

ELECTRICIDAD

Incluye la instalación de la red interior bajo tubo de PVC blindado flexible, con todos los mecanismos, cajas y cuadro general, éste último con los diferentes interruptores automáticos, diferencial magneto-térmico de 0,03 A y caja para ICP.

Los mecanismos son de "Jung" o similar.

Aparatos de iluminación con tecnología LED.

Accionamiento eléctrico de todas las persianas y toldos.

Instalación de una toma por vivienda para recarga de batería de vehículos eléctricos, conectada al contador individual de la misma y ubicada en una zona de sus correspondientes plazas de garaje.

TELECOMUNICACIONES

Comprende antena colectiva para televisión vía satélite, TV nacionales y locales y FM con tomas en el salón, cocina y en todos los dormitorios. Tomas para teléfono o datos en salón, cocina y todos los dormitorios.

Videoportero integrado en pantalla de domótica.
Intercomunicación con conserjería.

SEGURIDAD

Todas las viviendas disponen de un sistema de alarma contra intrusión, controlado con pantalla táctil.

Caja de seguridad en el dormitorio principal.

Sistema de seguridad técnica con sensores de gas, humo, incendio e inundación, con válvulas de corte de agua y gas.

VENTILACIÓN

En cada vivienda se instalará un sistema de ventilación individual con recuperadores de calor que permitirán disponer de un aire limpio, renovado y saludable de forma permanente en la vivienda, lo que redundará en viviendas energéticamente muy eficientes, con menores gastos de consumo de energía eléctrica para calefacción y climatización y un mayor grado de confort.

El sistema está compuesto por sistemas de admisión, impulsión y de extracción en locales húmedos (baños y cocinas) van unidos mediante conductos hasta el recuperador de calor que se ubica en el tendedero de la vivienda donde se produce el intercambio eficiente de calor entre el aire admitido y el aire extraído que se expulsa al exterior.

TOLDOS

En planta baja toldo de brazo de semitensión en dormitorios, de brazo extensible en dormitorio principal y plegable en pérgola. En algunos huecos de plantas primera, segunda y tercera, verticales enrollables. En terraza de planta ático superior, toldo de brazo extensible con cofre.

DOMÓTICA

Se realiza una instalación domótica que incluye control centralizado con pantalla táctil que permite el accionamiento y programación de las persianas motorizadas, la calefacción, los toldos y la climatización en cualquier habitación. También se controlan las alarmas técnicas. Integración del video portero. Control de luces en salón y luz exterior, jardín en planta baja y terraza en ático y con control del apagado general de la iluminación.

Incluye manejo mediante App para iOS y Android, posibilitando el control remoto de todas las funciones y las alarmas. Asimismo, el sistema instalado admite futuras ampliaciones con otros elementos.



JARDINES DEL JUNCAL

Esta memoria de calidades está sujeta a modificaciones por la Dirección Técnica a fin de adecuarla a las necesidades del proyecto, y aquellas que por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas vengan impuestas por autoridad competente o sean de obligado cumplimiento, así como a la disponibilidad de existencias sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas.

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.



levitt.es