

Memoria de calidades



MAESTROS CONSTRUCTORES
DESDE 1972



OXER RESIDENCE

Oficina de ventas CHG • (+34) 96 295 90 10

info@chg.es

CHG.ES



MAESTROS CONSTRUCTORES
DESDE 1972

MEMORIA DE CALIDADES

SISTEMA ESTRUCTURAL

Cimentación a base de losa de hormigón armado con dosificación, geometría y armado según cálculos estructurales y resistencia del terreno, sobre barrera de protección a base de lámina de polietileno granulado.

Estructura aérea a base pórticos intraslacionales de forjados de vigas, jácenas y losas de hormigón armado sobre pilares de hormigón armado y/o acero, con dosificación, geometría y armados según cálculos estructurales.

Losas de escaleras y formación de peldaño, de hormigón armado con dosificación, geometría y armado según cálculos estructurales.

Escaleras interiores de viviendas(áticos), a base de perfil estructura de acero y peldañado del mismo material, preparado para recibir revestimiento.

Forjados sanitarios en terrazas a base de forjado unidireccional de hormigón armado apoyado sobre muros de carga de bloque de arcilla aligerada. Dimensiones, dosificación y armado según cálculos estructurales.

SISTEMA ENVOLVENTE

FACHADAS

Hoja principal a base fábrica no portante de bloque cerámico de termoarcilla de 14 cm revestida por el interior con mortero de cemento hidrófugo.

Cámara de aire interior ligeramente ventilada, a los efectos del CTE, con aislamiento térmico a base de plancha rígida XPS con conductividad y espesor según cálculos.

Hoja interior a base de trasdosado autoportante de doble placa de yeso laminado 13+13mm. Aislamiento termo-acústico interior de lana mineral LW con conductividad y espesor según cálculo.

Espesores de aislamientos en función de los cálculos energéticos hasta optimizar la fachada para la obtención de una calificación energética A ó B. Espesor mínimo de aislamientos en fachadas 80mm.

REVESTIMIENTOS ESPECIALES EXTERIORES

Especiales verticales

Subsistema 1: revestimiento para fachada ventilada sobre perfilera de acero y acabado de piedra caliza blanca, tipo CAPRI o equivalente, espesor 30mm, con herraje oculto y formación de junta horizontal cada 30cm. Donde se prevea, según fachadas.

Subsistema 2: revestimiento a base de aplacado cerámico de gran formato imitación madera, tipo XLight WILD BROWN de Urbatek PORCELANOSA o equivalente, con formación de junta horizontal, cada 20 cm mediante sujeción de grapa de acero inoxidable y mortero cola de altas prestaciones. Donde se prevea, según fachadas.

Subsistema 3: revestimiento a base de aplacado cerámico de gran formato, tipo XLight BASIC DARK de Urbatek PORCELANOSA o equivalente, sin formación de junta horizontal, mediante sujeción de grapa de acero inoxidable y mortero cola de altas prestaciones. Donde se prevea, según fachadas.

Subsistema 4: Lamas, verticales u horizontales, según disposición en fachada, fijas de perfil tubular de aluminio-inox, con fijación oculta.

Falsos techos exteriores en porches, a base de panel hidrofugado de yeso laminado 13 mm, atornillado a estructura colgada de acero galvanizado mediante en tirantes. Incluso formación de oscuro para alojamiento iluminación indirecta lineal. Acabado con pintura acrílica para exteriores.

Pilares exentos, donde se prevean, revestidos con plancha de aluminio anodizada de las mismas características que la carpintería principal o en según los revestimientos especiales anteriores.

Pérgola textiles, (donde se prevea), a base lona textil blanca retráctil sobre subestructura de perfil tubular de aluminio, lacado en color blanco y atornillado a la estructura.

CUBIERTAS

Cubiertas no transitables: a base de sistema multicapa con: formación de pendientes a base de mortero celular de arlita; impermeabilización a base de lámina de oxiasfalto armada con fibra de vidrio con colocación termo-adherida; capa separadora geotextil de protección; capa de regularización de mortero seco; aislamiento térmico de planchas de poliestireno extruido de alta prestación térmica, con conductividad y espesor según cálculos hasta optimizar el ahorro energético de la cubierta; capa separadora de geotextil; capa de terminación

mediante capa rastrelada de bolo rodado de caliza, de 40/60 mm s/disposición en planta perfectamente nivelada.

Espesores de aislamientos en función de los cálculos energéticos hasta optimizar la cubierta para la obtención de una calificación energética A ó B.

Azoteas transitables (áticos): a base de sistema multicapa con: aislamiento térmico de planchas de poliestireno extruido de alta prestación térmica, con conductividad y espesor según cálculos hasta optimizar el ahorro energético de la cubierta; capa separadora de geotextil; formación de pendientes a base de mortero celular de arlita; impermeabilización a base de lámina de oxiasfalto armada con fibra de vidrio con colocación termo-adherida; capa separadora geotextil de protección; capa de regularización de mortero seco; capa de terminación mediante tarima sintética de laminas de polímeros-madera tipo Neotarure Neoteck - wood o equivalente, antideslizante, sobre rastreles y clipaje oculto perfectamente nivelada.

Terrazas transitables (viviendas de planta): a base de sistema multicapa con: aislamiento térmico de planchas de poliestireno extruido de alta prestación térmica, con conductividad y espesor según cálculos hasta optimizar el ahorro energético de la cubierta; capa separadora de geotextil; formación de pendientes a base de mortero celular de arlita; impermeabilización a base de lámina de oxiasfalto armada con fibra de vidrio con colocación termo-adherida; capa separadora geotextil de protección; capa de regularización de mortero seco; capa de terminación mediante baldosa porcelánica de gran formato y antideslizante, perfectamente nivelada y en continuidad con el pavimento interior de la vivienda.

CARPINTERIA EXTERIOR

Carpintería metálica: a base de sistema de: premarcos de aluminio atornillados a la fábrica y marcos y hojas correderas o fijas de aluminio extruido de la serie Soleal de Technal, o equivalente, con rotura de puente térmico para la optimización energética de la carpintería y mecanismos elevables para deslizamiento de hojas de grandes dimensiones, dispuestas con cierres de seguridad. Acabado aluminio negro satinado natural. En terrazas se dispondrá la perfilería inferior oculta y enrasada en el pavimento.

Donde se prevean, persianas enrollables de aluminio extrusionado de las mismas características que la carpintería, con accionamiento motorizado.

Vidrios exteriores: a base de vidrio climalit multicapa doble 4/4+12+6: vidrio exterior de seguridad 4/4 mm de baja emisividad y factor solar corregido, cámara de aire deshidratada y rellena con argón, vidrio interior monolítico 6 mm de baja emisividad y factor solar corregido, para la optimización energética del cerramiento transparente.

Barandillas exteriores: (donde se prevean), a base de vidrio laminar de seguridad 6/6, incoloro fijado mediante platabanda oculta de acero galvanizado tomado mediante silicona estructural transparente y canto pulido. Refuerzos de acero inoxidable donde se prevean.

SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

TABIQUERIA INTERIOR:

Tabiques interiores: mediante sistema de paneles autoportantes de yeso laminado 13+13, en cada cara y alma con aislamiento termoacústico de lana de roca, para la mejora del confort interior de la vivienda. Terminación mediante pintura plástica lisa, en dos manos, color blanco.

División entre viviendas: mediante capa base ladrillo perforado, aislamiento termoacústico de lana mineral de 60mm en ambas caras y terminación en ambas caras de sistema de paneles autoportantes de yeso laminado 13+13. Terminación mediante pintura plástica lisa, en dos manos, color blanco.

División con zonas comunes: mediante capa base ladrillo perforado, aislamiento termoacústico de lana mineral de 60mm en ambas caras y terminación en cara interior de vivienda a base de sistema de paneles autoportantes de yeso laminado 13+13. Terminación mediante pintura plástica lisa, en dos manos, color blanco.

CARPINTERIA INTERIOR

Puertas de acceso acorazadas abatibles de 825x2100 mm, de seguridad con cinco puntos de cierre, de estructura interior de acero galvanizado reforzado, capa de terminación de tablero de media densidad MDF, acabado en melamina lacada blanco alto brillo, liso. Galce del mismo material en todo el espesor de la fábrica. Herrajes de cuelgue y abertura en cromo brillo.

Puertas correderas ocultas en tabiquería de dimensiones ancho según posición y altura suelo a techo, deslizables sobre guía bastidor en acero o equivalente a base de tablero de media densidad MDF, acabado en melamina lacada blanco alto brillo, liso. Herrajes de cuelgue y abertura en cromo brillo *Jandel* o equivalente. Galce del mismo material en toda la amplitud del paramento donde se instalan. Armazón metálico oculto con guías de deslizamiento ocultas y enrasadas en falso techo.

Puertas abatibles 825 mm de paso y de altura suelo a techo, a base de tablero de media densidad MDF, acabado en melamina lacada blanco alto brillo, liso. Herrajes de cuelgue y abertura en cromo brillo *Jandel* o equivalente. Galce del mismo material en toda la amplitud del paramento donde se instalan.

Armarios en kit para empotrar de tablero MDF, revestido interiormente con plastificado textil blanco; cajoneras bajas, semibajas y compartimentación superior; herrajes de cuelgue en cromo; puertas correderas dimensiones s/unidad, de suelo a techo, con tablero melamínico lacado en blanco alto brillo y formación de uñero vertical para deslizamiento. Iluminación interior y sistema de cierre progresivo.

Puertas y mamparas en aseos y baños, donde se prevea, de cuartos húmedos (baños y aseos) en vidrio templado de seguridad 4/4, con butiral transparente y vinilo adhesivo decorativo. Herrajes y accesorios en acero inoxidable. Incluso, integración de puerta de paso del mismo material, pivotante superior-inferior, mediante clip de pivote en acero inoxidable.

Barandilla interior, (áticos) donde se prevea, a base de vidrio de seguridad 4+4, con sujeción oculta en zancas laterales y silicona estructural en unión de vidrios.

SISTEMA DE ACABADOS EN PARAMENTOS

SUELOS INTERIORES

En el interior de la vivienda: pavimento de gres porcelánico rectificado 60x120, tipo Extreme White, de Porcelanosa o equivalente, tomada con cola especial de alta prestación adherencia, sobre base de mortero autonivelante, nivelada con una capa de 2 mm de espesor de pasta niveladora.

En la escalera de áticos: revestimiento de peldaño mediante madera de roble maciza atornillada a la zanca, sin contrahuella, lacada en alto brillo y rebaje antideslizamiento.

PAREDES INTERIORES

En baños, aseo y cocina, revestimiento de placa porcelánica de 5 mm, ultraformato de suelo a techo 1000x2500 mm junta mínima, tipo Xlight BASIC SNOW de Urbatek PORCELANOSA o equivalente, tomada con cola especial de alta prestación adherencia, según paredes. Resto de paredes a base de pintura acrílica especial para ambientes húmedos.

En **zonas secas y resto de la vivienda**, acabado a base de dos manos pintura plástica lisa blanca, sobre el soporte previamente preparado.

FALSOS TECHOS

Falsos techos interiores a base de panel de yeso laminado 13 mm, atornillado a estructura colgada de acero galvanizado mediante en tirantes. Incluso formación de oscuro para alojamiento iluminación indirecta lineal. Acabado con pintura

acrílica blanca en tres manos. En zonas húmedas (baños, aseos, cocina) se utilizará panel hidrofugado parcialmente registrable para control de las instalaciones.

Formación de cortineros en huecos y de canal para iluminación indirecta en cada estancia.

SISTEMA DE INSTALACIONES

INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

Canalización de saneamiento separativa, vertical y horizontal, oculta realizada en tubería de PVC de diámetros según cálculo, con uniones termosoldadas y tapetas de registro, desde los puntos de evacuación o recogida hasta arquetas y de estas hasta el vertido final a la red general de alcantarillado. Incluye revestimiento fono absorbente de las bajantes y ramales. Incluye cazoletas, gárgolas, sumideros y piezas especiales de unión en PVC gris lso homologado.

Arquetas de saneamiento registrables bajo forjado sanitario a base de ladrillo cerámico perforado, revestido por el interior con mortero de cemento M-5, con entronques y pasatubos y piezas de sellado.

INSTALACIÓN HIDRÁULICA-FONTANERIA

Instalación de agua fría (AF), que incluye:

Red interior de agua fría de la vivienda a base de montantes y derivaciones desde llave de paso general interior hasta puntos de consumo y suministro, mediante canalización de Polietileno Reticulado (PEX), dimensiones según cálculos. Incluye correcta conexión a los aparatos o puntos de consumo, medición previa y entrada en presión y puesta en marcha de la instalación.

Instalación de agua caliente sanitaria (ACS), que incluye:

Equipos generadores de agua caliente sanitaria, mediante sistemas aerotérmicos de alta eficiencia energética, con bomba de calor, tipo *Nuos-Split de Ariston-110I*, con capacidad, caudales y potencia según cálculos.

Red interior de agua caliente sanitaria a base de montantes y derivaciones desde llave de paso general interior hasta puntos de consumo y suministro, mediante canalización de tuberías multicapa de polietileno reticulado con alma de aluminio (PEX-AL-PEX), con barrera de oxígeno, dimensiones según cálculos. Incluye correcta conexión a los aparatos o puntos de consumo, medición previa y entrada en presión y puesta en marcha de la instalación. Incluye red de recirculación forzada mediante bomba de recirculación. La red irá eficazmente aislada

mediante coquilla térmica de lana de roca, espesor según cálculo, para evitar pérdidas energéticas.

INSTALACIÓN DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO AMBIENTAL

Instalación de climatización por conductos, a base sistema AIR ZONE, de bomba de calor aire-líquido refrigerante, inverter, compresor-evaporador separados y conducción de aire climatizado con sistema de conductos ocultos aluminio-lana de roca bajo falso techo, rejillas de impulsión y retorno según estancias. Regulación de temperatura y controlador centralizado. Dimensionado, caudales y potencias necesarias para lograr confort térmico según necesidades energéticas. Tipo Daikin o equivalente. Rejillas integradas en falsos techos.

Instalación de suelo radiante, a base de instalación bajo suelo de suelo radiante eléctrico individual para cada vivienda. Dimensionado para lograr confort térmico según necesidades energéticas.

Toalleros térmicos, en aseos y baños a base de toallero-radiador tubular de chapa de acero acabado cromo, en instalaciones de agua caliente, para una diferencia media de temperatura de 50°C entre el radiador y el ambiente, según normativa, incluso accesorios de conexión y purgador.

INSTALACIÓN DE TRATAMIENTO Y CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Instalación de extracción mecánica controlada (VMC) a base de sistema de extracción centralizada mecánico-controlada, para ventilación de extracción del aire interior, formado por extractores en línea tipo Siber o equivalente y red de conductos de pvc desde los locales de extracción hasta el exterior, de acuerdo con cálculos de higrometría y calidad del aire interior.

Instalación de ventilación cocinas, mediante extracción forzada con campana extractora integrada en el mobiliario, LB79585 CRISTAL BLANCO de SIEMENS o equivalente.

INSTALACIÓN DE ELECTRIFICACIÓN

Instalación eléctrica interior en Baja Tensión, que incluye:

Instalaciones de enlace y línea general de alimentación con la red eléctrica de calle, cajas generales de protección y centralización de contadores, de acuerdo a la potencia prevista para el edificio y zonas anejas. Totalmente acabada, comprobada y en perfectas condiciones para su uso, según normativa y cálculos electrotécnicos.

Red de distribución interior, en Baja Tensión, con electrificación elevada, 11 circuitos de distribución interior y 2 para el exterior. Totalmente acabada,

comprobada y en perfectas condiciones para su uso, según normativa y cálculos electrotécnicos. Mecanismos decorativos de control y bases tipo Simon-75 o equivalente.

Red de protección tierra-tierra, a base de red independiente de protección, red de toma tierra enterrada en el terreno y redes de protección equipotenciales en cuartos de baños, aseos y spa. Totalmente acabada, comprobada y en perfectas condiciones para su uso, según normativa y cálculos electrotécnicos.

Instalación de iluminación, que incluye:

Puntos de luz directos en estancias a base de luminarias empotradas tipo halógeno dicroica led de alta eficiencia, empotrable y con foco direccional, acabado con marco de aluminio. Mecanismos decorativos de control y encendido tipo Simon-31, serie aluminio o equivalente. Con control regulación de iluminación dimerizado.

Iluminación indirecta oculta en huecos y hornacinas de falsos techos de estancias principales y terrazas cubiertas, mediante luminarias lineales tipo tira-led, doble blanco, con control de luz dimerizado. Mecanismos decorativos de control y encendido tipo Simon-31 o equivalente.

Se dejarán líneas de iluminación y puntos preparados donde el cliente desee iluminación mediante lámpara descolgada.

Iluminación exterior empotrada a base de bañador de pared LED blanco neutro 18W, distribución spot, de doble dirección, tipo *Crata blanco* o equivalente.

INSTALACIÓN DE DOMÓTICA, AUDIOVISUALES Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de recepción Radio-Televisión, a base de sistema individual de TV vía satélite formado por antena, conjuntos receptores de señal radio-terrestre, amplificadores y red de distribución interior mediante cable coaxial, registros de paso y toma hasta los puntos de uso de las estancias.

Instalación de recepción Datos-Telefonía, a base de instalación red de distribución interior de telefonía y datos, mediante canalización y cableado interior, puntos de interconexionado y registro, hasta los puntos de acceso de las estancias.

Instalación Sonido-Interfonía, a base de circuito interior con cableado oculto trenzado, cajas de derivación y empalme, central de sonido y telecontrol, altavoces para empotrar en falsos techos, en estancias.

Instalación de sistemas de control domótico de la vivienda mediante actuadores y dispositivos de comunicación para automatización y control inteligente de la iluminación, control de la seguridad, control de la climatización y control de la protección solar, según estancia.

INSTALACION DE SEGURIDAD

Instalación de sistema de seguridad multizona mediante detectores infrarrojos de presencia interior, central microprocesada de control y alarma, equipo de transmisión directa a compañía de seguridad.

INSTALACION CONTRA-INCENDIOS

Instalación de sistema de protección contra incendios, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, ajustada a normativa.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

COCINAS

Mobiliario y elementos fijos

Cocina de fabricación alemana, sin tirador, compuesta por muebles altos, bajos y columnas para integrar frigorífico y horno. Con cajones y gavetas de extracción total en acabado acero inoxidable con remate lateral en cristal, cierre amortiguado, iluminación LED integrada bajo los muebles altos, muebles rinconeros equipados con baldas giratorio-extraíbles tipo Le-Mans de madera con barandilla metálica, tipo Y-Line Y-LH laca "PUR-Lack" sobre MDF con acabado poliéster en color SUPERLBANCO ALTO BRILLO de PRONORM.

Encimera lineal de cuarzo-resina, 20 o 40 mm, de SILESTONE o equivalente, cantos y encuentros pulidos y fregadero incorporado de una o dos cubetas de acero inoxidable. Grifería cromada tipo FOCUS ComfortZone 280 acero de HANSGROHE o equivalente.

Electrodomésticos

Placa de inducción con una zona de Flexinducción EX675LIC1E de SIEMENS o equivalente.

Horno multifunción con limpieza pirolítica, tipo HB673GBS1de SIEMENES o equivalente.

Frigorífico americano No Frost, integrado en mobiliario, KA90DVI30 de SIEMENS o equivalente.

Lavavajillas completamente integrado con tercera bandeja portacubiertos SN66M087EU de SIEMENS o equivalente.

Lavadora-secadora completamente integrable, tipo WK12D321EE de SIEMENS o equivalente.

BAÑOS Y ASEOS

Aparatos sanitarios

Inodoros: suspendidos tipo Inodoro de porcelana, 37x55x41, suspendido con salida a pared con cisterna incorporada tipo ARQUITECT de Noken PORCELANOSA o equivalente.

Platos de ducha: fabricado en resina recubierta con gel coat con textura pizarra o piedra, plano, modelo LAND de Systempool PORCELANOSA o equivalente, con embellecedor del desagüe fabricado en la misma resina quedando totalmente integrado. *Columna* † LAUS termostática, de Systempool PORCELANOSA o equivalente en baño de suite. Columna tipo NK con ducha COTA con de Systempool PORCELANOSA o equivalente, en baño 2.

Lavabos: sobre encimera tipo LOUNGE de Systempool PORCELANOSA o equivalente. Elemento de encimera a base de base de cuarzo-resina, 20 mm, de SILESTONE tipo BLANCO ZEUS EXTREME o equivalente, cantos y encuentros pulidos.

Mamparas y espejos

Mamparas de vidrio templado de seguridad 4/4 transparentes y herrajes de cuelgue y apertura en cromo, en baño suite.

Espejos pulidos encastrados en pared, dimensiones s/aseo o baño.

Mobiliario de baño

Encimeras de cuarzo-resina, 12 o 20 mm, de SILESTONE tipo BLANCO ZEUS EXTREME o equivalente, cantos y encuentros pulidos.

Grifería cromada en aparatos sanitarios, empotrada, tipo ACRO N de Systempool PORCELANOSA o equivalente.

Menaje de aseo y baños a base de portarrollos, toalleros y escobillas, en cuerpo de acero cromado.

VARIOS

Sistema de oscurecimiento de estancias

Sistema de oscurecimiento y protección solar interior a base de estor enrollable con acción manual, tipo screen fibra de vidrio-pvc, color blanco, 400 g/m², de transparencia baja, instalado en espacio habilitado al efecto en falso techo.

Zonas comunes

Urbanización

Red subterránea de alcantarillado.
Acometida general de agua potable.
Acometida general de electricidad.
Acometida general de teléfonos.
Alumbrado.

Jardinería

Muros de piedra natural perimetrales, con vallado de tela metálica.
Rellenos y tierra de jardín.
Láminas de agua.
Pasillos peatonales y acceso para vehículos de piedra natural.
Terraza alrededor de la piscina acabada con pavimento tipo gres.
Ajardinamiento mediante césped-tepe, plantas, palmeras y setos de cipreses gold crest.
Sistema de riego subterráneo automático por aspersores y goteo en setos.
Puerta de peatones de acceso a la urbanización.
Puerta corredera motorizada de acceso para vehículos a la urbanización.
Buzones centralizados.

Piscina comunitaria

Según planos, con profundidad uniforme de aproximadamente 1,50 m.

Gimnasio y spa con piscina cubierta

Según planos, en semisótano edificio 2.

Garajes y Trasteros

Los garajes se situarán en semisótano, cerrados al exterior y con acceso común de vehículos y peatones. Dispondrá cada uno de ellos de un trastero.

Gastos incluidos:

Honorarios Arquitecto y Arquitecto Técnico.

Licencia de obras.

Seguro decenal.

Plusvalías.

Contratación Agua y luz (9,2 kw).

NOTAS:

No se podrá realizar ningún cambio en el interior de las viviendas después de la terminación de la estructura de cada planta. Para esta fecha deberán también estar elegidas todas las calidades, si no es así, las decidirá Construcciones Hispano Germanas, S.A., no pudiendo ser ya modificadas.

Construcciones Hispano Germanas, S.A. se reserva el derecho a la realización de cambios siempre que estos no signifiquen ninguna disminución de la calidad.

Fecha prevista de terminación: Sin fecha prevista de terminación