

MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO



SISTEMA ESTRUCTURAL

Estructura de hormigón armado. La estructura portante formada por pilares y pantallas de sección rectangular. La estructura horizontal en plantas sótano está formada por vigas planas y de canto, y forjados de prelosa pretensada. En plantas elevadas se forja mediante losa armada. La cimentación consiste en zapatas aisladas y corridas bajo los muros.



FACHADA Y AISLAMIENTOS

En dormitorios se define una **fachada ventilada con empanelado exterior tipo Equitone** o similar; cámara de aire; aislamiento térmico no hidrófilo, con lámina paravapor en su cara interior; levante de media asta de ladrillo cerámico acústico, enfoscado de mortero hidrófugo por la cara exterior y trasdosado autoportante, formado por placa de yeso de 15 mm de espesor, atornillada a estructura de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior. **En las terrazas hacia la urbanización privada, la fachada está formada por frente horizontal de acero tratado y pintado, con lamas verticales en el mismo material, barandilla de vidrio de seguridad y celosía de perfiles de aluminio lacado en su color.** Todas las viviendas de planta primera se aislarán de la planta baja mediante aislamiento térmico y acústico en el falso techo del porche. Todas las viviendas de planta novena se aislarán de la cubierta, además de con el aislamiento propiamente dicho de la misma, mediante aislamiento térmico y acústico de lana de roca en el falso techo de la vivienda.



CUBIERTA

Cubierta plana invertida no transitable, compuesta por hormigón ligero de formación de pendiente sobre forjado; lámina geotextil; doble lámina impermeabilizante; aislamiento térmico a base de placas machihembradas de poliestireno extruido; lámina geotextil; y capa de terminación de grava.



ZONAS COMUNES

Acabados nobles en portales (pavimento en piedra natural o similar, paredes y falso techo decorados). Detectores de presencia para iluminación en portales y rellanos, de bajo

consumo mediante lámparas LED. Solado de terrazo o similar en escaleras y distribuidores de planta. Ascensores de última tecnología y muy reducida sonoridad, con capacidad para 6 u 8 personas.



GARAJE

Pavimento de garaje continuo de hormigón pulido. Puerta de garaje automatizada con mando a distancia. Simultaneidad de apertura de garaje con iluminación en rampa de acceso. Preinstalación para carga de vehículos eléctricos.



URBANIZACIÓN INTERIOR

Urbanización privada dotada de una amplia zona ajardinada de 640 m², con diversas sendas peatonales y zonas de estancia. Cerramiento perimetral a base de vallado metálico.

VIVIENDAS



TELECOMUNICACIONES

Instalación colectiva de radiodifusión, televisión vía satélite y terrestre. Instalación de telefonía básica y previsión de fibra óptica.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos. Tomas de TV-FM, TLCA y teléfono, según reglamento de BT e ICT. Mecanismos eléctricos de 1ª calidad y diseño actual. Video-portero electrónico, con monitor en cada una de las viviendas.



FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN

Calefacción **centralizada**, con caldera colectiva de condensación de gas Natural, con contadores térmicos de energía individuales para cada vivienda. **Suelo radiante** con instalación de tubería en polietileno reticulado, controlado mediante dos cronotermostatos digitales por vivienda, con limitación de la temperatura de suelo mediante sonda. Instalación de aerotermia, que aporta aproximadamente en un 30-40% de la energía demandada para la producción de ACS. Inodoros suspendidos con salida horizontal, bajantes sanitarias de PVC insonorizadas y tuberías de distribución de agua de consumo en polietileno reticulado. Toma de agua en terrazas.



VENTILACIÓN MECÁNICA DE LA VIVIENDA

Ventilación mediante extractor individual y carpintería exterior con sistema de **micro-ventilación** para entrada de aire a la vivienda. Cada uno de los equipos está conectado a cubierta mediante un conducto individual. Garantiza la calidad del aire dentro de la vivienda, ventilándola adecuadamente y eliminando los contaminantes que se producen con el uso normal.



CALIFICACION ENERGÉTICA

Se ha obtenido **calificación energética A**, máxima calificación contemplada por el Código Técnico de la Edificación, gracias al reforzado sistema de aislamiento del edificio y los últimos avances para la optimización energética. Consiguiendo el máximo confort con el mínimo gasto energético.



REVESTIMIENTOS INTERIORES

Salón, vestíbulo, distribuidor, cocina y dormitorios: Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales, a elegir entre 3 tonalidades previamente seleccionadas. Solado de la vivienda: en todas las estancias, gres porcelánico rectificado, en distintas tonalidades a elegir por el cliente. En baños, alicatado de gres porcelánico rectificado, en continuidad con el resto de la vivienda o a elegir entre una gran gama de acabados. En terrazas, solado de gres porcelánico antideslizante y no heladizo para exteriores, en la misma tonalidad que en el interior de la vivienda.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada de acceso a vivienda. Hoja lisa de apertura batiente, lacada por ambas caras y **con jambas rectas hasta techo**. Aislamiento acústico mayor o igual a 30 dBA. Con chapa de acero intermedia; cerradura de seguridad de tres puntos con escudo anti taladro; herrajes de seguridad formados por cuatro pernos antipalanca; y juntas de neopreno. Con mirilla telescópica, manilla de acero inoxidable mate al interior y pomo al exterior. Puertas interiores, de hoja lisa y apertura batiente, lacadas en blanco por ambas caras, de 80 cm. de luz de paso. **Con jambas hasta el techo** y juntas de neopreno.



CARPINTERIA EXTERIOR

En salones y cocinas, **frente de vidrio de suelo a techo**. Puertas osciloparalelas en salón. Puerta oscilobatiente en cocina. En dormitorios, amplias ventanas, con hojas fijas y móviles de apertura batiente y oscilobatiente. Perfilería de aluminio con rotura de puente térmico, lacado bicolor (blanca al interior). Vidrios aislantes de baja emisividad y con control solar. Doble acristalamiento con gas argón mejorando considerablemente el aislamiento térmico de la vivienda. Persianas de lamas de aluminio lacadas en el mismo color que la carpintería al exterior, con aislamiento interior. En salones y cocinas accionamiento **motorizado**; en dormitorios, mediante cinta. Cajón de persiana tipo monoblock con aislamiento.



CORTINA DE VIDRIO

Sistema solarlux o similar, formado por lamas de 10 mm. Anchura variable y **altura de suelo a techo**. Perfil inferior y superior sobrepuesto. Sistema cierre pomo simple. Excepto en viviendas de un dormitorio



TERRAZAS

Protección de terrazas mediante **barandilla de vidrio de seguridad**. Iluminación mediante **focos led empotrados**, puntos de corriente estancos, toma de agua y sumidero.



TABICUERÍA

Divisiones entre viviendas: Ladrillo cerámico acústico, enfoscado de mortero a ambas caras, y trasdosado autoportante Formado por placa de yeso de 15 mm. de espesor con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior.

Divisiones entre vivienda y distribuidores: Ladrillo cerámico acústico, enlucido de yeso, y enfoscado de mortero y trasdosado autoportante Formado por placa de yeso de 15 mm de espesor con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior.

Divisiones entre vivienda y núcleos de escaleras: Ladrillo cerámico acústico, enlucido de yeso, Enfoscado de mortero y trasdosado autoportante, formado por placa de yeso de 15 mm de espesor, con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior.

Divisiones entre vivienda y núcleos de ascensores: Muro portante de hormigón armado, revestido hacia el interior de la vivienda

mediante lámina acústica y trasdosado autoportante formado por placa de yeso de 15 mm de con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior.

Particiones interiores en vivienda: Tabiquería autoportante de yeso laminado, formada por dos placas de cartón yeso de 15 mm de espesor, con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior.

Falsos techos: falso techo en todas las estancias de la vivienda, formado por placa de yeso de 13 mm de espesor. En terrazas, placa hidrófuga para exteriores.



EQUIPAMIENTO

• **Cocina** de alta gama con las siguientes características:

• **Tirador gola** y sistema de tecnología laser de canteado.

• Armazón de **19mm de grosor**.

• **Cajones Blum Legrabos Bluemotion**, metálicos con guía integrada y deslizamiento ultra ligero con extracción total y sistema de cierre amortiguado.

• Baldas con sistema de seguridad **antisalida y antivuelco**.

• **Amplia gama de acabados**.

• **Encimera y frontis de Cuarzo compacto o Porcelánico** en varias tonalidades a elegir.

• **Electrodomésticos de las marcas Neff y AEG** (o similar) incluyendo, frigorífico, horno piroclítico, microondas, placas de inducción, campana extractora, lavadora y lavavajillas. Fregadero con **grifo extraíble**.

• **Baños: Mueble lavabo con encimera de porcelana y dos cajones de extracción total y sistema soft-close**. Opción de elegir entre varios colores, en todos los baños de la vivienda. Espejo sobre mueble lavabo. Grifería monomando. **Inodoro suspendido** con sistema de cierre softclose y cisterna de doble descarga de **Villeroy & Bosh**.

• **Opción Plato de ducha: plato de ducha extraplano de resina, de pared a pared y ancho 80cm. Columna termostática** con rociador efecto lluvia y mampara de vidrio templado de 8 mm de grosor con sistema Teknoclean.

• **Opción Bañera:** Bañera de acero esmaltado Noken & Porcelanosa. Mampara de vidrio templado.

• **Armario empotrado lacado con tirador gola en el dormitorio principal**. Armario maletero en el distribuidor de las viviendas, cuando así lo indique su plano en planta.

Nota: La presente información, perspectivas y documentación gráfica son orientativas y están sujetas a modificaciones derivadas del proyecto técnico y de su ejecución. Las viviendas se entregarán conforme a las calidades especificadas, salvo que por razones técnicas sean modificadas por la dirección facultativa de las obras, sin que ello signifique merma de calidad. El mobiliario, solados y alicatados (formatos y colores) que figuran son meramente orientativos. La restante información contemplada en el R.D. 515/1989, de 21 de abril, se encuentra en nuestras oficinas para su consulta. La descripción de las calidades y características técnicas de la promoción se ajusta a la normativa vigente a fecha de la redacción del proyecto de ejecución, y no contempla posibles modificaciones de normativa posteriores a dicha fecha.