

# MEMORIA DE CALIDADES

## EDIFICIO



### SISTEMA ESTRUCTURAL

Cimentación y estructura de hormigón armado. Todo ello de acuerdo con las disposiciones de la normativa vigente.



### FACHADA Y AISLAMIENTOS

En dormitorios se define una **fachada ventilada de perfiles de aluminio extruido** con forma estriada, sobre subestructura portante de aluminio; cámara de aire; aislamiento térmico no hidrófilo; levante de media asta de ladrillo cerámico acústico, enfoscado de mortero hidrófugo por la cara exterior y enfoscado de mortero por la interior; lámina paravapor; y trasdosado autoportante de placa de yeso de 15 mm de espesor, sobre subestructura de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico 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.

Todas las viviendas de planta baja se aislarán de planta sótano -1 con aislamiento térmico y acústico reforzado. 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 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). 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 8 personas.



### GARAJE

Pavimento de garaje continuo de hormigón pulido.

Puerta de garaje automatizada con apertura mediante mando a distancia y aplicación móvil. Simultaneidad de apertura de garaje con iluminación en rampa de acceso.

Preinstalación para carga de vehículos eléctricos.



### URBANIZACIÓN INTERIOR

Urbanización privada dotada de piscina comunitaria y ; grandes zonas ajardinadas, zonas de estancia y sendas peatonales. Cerramiento perimetral de la urbanización a base de vallado metálico de simple torsión revestido de seto vegetal, y vallado metálico.



### 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** controlado mediante dos cronotermostatos digitales por vivienda, con tecnología WIFI y con limitación de la temperatura de suelo mediante sonda.

Instalación de aerotermia, que aporta aproximadamente un 40% de la energía demandada para la producción de ACS.

Inodoros a suelo, 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 **microventilación** 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

Edificio con calificación energética **nivel A en consumo** de energía primaria No Renovable y **nivel A en emisiones de CO2**.

## VIVIENDAS



### 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 cerámico rectificado, en continuidad con el resto de la vivienda o a elegir entre una gran gama de acabados. En terrazas descubiertas, 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**, de apertura batiente. Hoja lisa lacada por ambas caras y con aislamiento acústico mayor o igual a 30 dBA y juntas de neopreno. Con chapa de acero intermedia anti-intrusión, cerradura de seguridad de 3 puntos con escudo anti-taladro y 4 pernios anti-palanca de herrajes de seguridad.

Con mirilla telescópica, manilla de acero inoxidable al interior y pomo al exterior. Llave de acceso a vivienda de alta seguridad amaestrada con el resto de las puertas (vivienda, portal y puertas de zonas comunes).

**Puertas interiores**, correderas o batientes, según plano. Hojas lisas lacadas en blanco por ambas caras, de 80 cm de luz de paso y juntas de neopreno. Manillas de acero inoxidable y, en baños, condensa desbloqueable desde el exterior.

**Rodapié** lacado a juego con la carpintería interior.

**Comunicación entre salón y cocina** mediante fijo más puerta corredera de vidrio de suelo a techo.



### CARPINTERÍA EXTERIOR

En salones y cocinas, **frente de vidrio de suelo a techo**. Con hojas fijas y móviles de apertura osciloparalela en salones y oscilobatiente en cocinas.

En dormitorios, amplias ventanas, con hojas fijas y móviles de apertura batiente y oscilobatiente.

Periferia 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 salón, cocina y dormitorio principal accionamiento **motorizado**; en resto de dormitorios, mediante cinta. Cajón de persiana tipo monoblock con aislamiento reforzado.



### TERRAZAS

Protección de terrazas mediante **barandilla de vidrio de seguridad**.

Falso techo pintado con iluminación mediante **focos led empotrados**, puntos de corriente estancos, toma de agua y sumidero.



### CORTINA DE VIDRIO

Sistema solarlux o similar, formado por lamas de vidrio. Anchura variable y altura de suelo a techo. Perfil inferior y superior sobrepuesto. Sistema de cierre mediante pomo simple.



### TABICUERÍA

**Divisiones entre viviendas**: Levante de media asta de ladrillo cerámico acústico, enfoscado de mortero a ambas caras; y trasdosado autoportante por ambas caras, de placa de yeso de 15 mm. de espesor, con aislamiento térmico y acústico de lana de roca en el interior de la subestructura.

**Divisiones entre vivienda y distribuidores**: Levante de media asta de ladrillo cerámico acústico, enlucido de yeso al exterior, y enfoscado de mortero y trasdosado autoportante de placa de yeso de 15 mm. de espesor, con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior de la guía.

**Divisiones entre vivienda y núcleos de escaleras**: Levante de mediaasta de ladrillo cerámico acústico, enlucido de yeso al exterior, y enfoscado de mortero y trasdosado autoportante de placa de yeso de 15 mm. de espesor, con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior de la subestructura.

**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 de placa de yeso de 15 mm. de espesor, con aislamiento térmico y acústico de panel de lana de roca en el interior de la guía.

**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 de la subestructura.

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

**Foseados cortineros** en todas las estancias de la vivienda.

## EQUIPAMIENTO



### COCINAS

Cocina de alta gama con las siguientes características:

- **Tirador gola**.
- **Cajones** con guía integrada y deslizamiento ultra ligero, extracción total y sistema de cierre amortiguado.
- Baldas con sistema de seguridad **antisalida y antivuelco**
- **Amplia gama de acabados**
- **Encimera y frontis de porcelánico, silestone o similar** en varias tonalidades a elegir.
- **Electrodomésticos de las marcas Siemens, Bosch**, o similar, incluyendo, frigorífico, horno piroilítico, microondas, placas de inducción, campana extractora, lavadora y lavavajillas.
- Fregadero con **grifo extraíble**.



### BAÑOS

- **Mueble lavabo suspendido con encimera de porcelana, dos cajones con sistema soft-close**. Opción de elegir entre varios colores, en todos los baños de la vivienda. Espejo sobre mueble lavabo. Grifería monomando.

- **Inodoro a suelo** con sistema de cierre soft-close y cisterna de doble descarga.

- **Plato de ducha en baño principal: plato de ducha extraplano de resina, de pared a pared y ancho 80cm.**

- **Columna termostática** con rociador efecto lluvia y **mampara de vidrio templado**.

- **Bañera en baño secundario**: Bañera de acero esmaltado. Mampara de vidrio templado.



### ARMARIOS

**Armario en dormitorio principal equipado** con baldas, cajones y barra. Frentes lacados en blanco.

**Armario en vestíbulo**, cuando así lo indique su plano en planta, equipado con balda y barra. Frentes lacados en blanco.