MEMORIA DE CALIDADES



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

FACHADA Y AISLAMIENTOS
La fachada general del edificio se compone de revestimiento metálico sobre levante de media hasta de ladrillo perforado, enfoscado por ambas caras, y cuentan con aislamiento térmico por el exterior de la albañilería. Al interior se coloca un trasdosado autoportante formado por placas de yeso laminado atornilladas a estructura de acero galvanizado y relleno de aislamiento térmico.
En las terrazas, la fachada interior está revestida de pieza cerámicas, sobre levante de media hasta de ladrillo perforado, enfoscado este por ambas caras, y trasdosado al interior por placas de yeso laminado atornilladas a estructura de acero galvanizado, con aislamiento térmico interior.
Las terrazas que dan a sur y a oeste en plantas primera, segunda y bajo cubierta cuentan con un antepecho compuesto por chapa metálica lisa y barandilla empotrada formada por vidrio de seguridad.
Las terrazas de plantas primera, segunda y tercera que dan a la orientación norte están formadas por un antepecho compuesto de levante de media hasta de ladrillo perforado, enfoscado con motero por ambas caras, revestido al exterior con el mismo revestimiento metálico que la fachada general, y al interior revestido de cerámica al igual que el resto de la paredes de la terraza.
Todas las viviendas de planta baja disponen de un refuerzo de aislamiento térmico bajo el suelo que las separa de la planta de sótano.
Todas las viviendas de planta tercera disponen de aislamiento térmico y acústico sobre el forjado que las separa de la cubierta, además de un refuerzo de aislamiento térmico por debajo oculto en el falso techo.
Las zonas de las viviendas que coinciden con espacios exteriores situados bajo ellas, disponen de un refuerzo de aislamiento oculto en el falso techo bajo el forjado que las separa.

ANDIA CONSTRUCCIONES

CUBIERTA
Las terrazas de planta bajo cubierta estarán compuestas por aislamiento térmico a base de placas machihembradas, hormigón ligero de formación de pendiente, doble **lámina impermeabilizante**; y pavimento cerámico para exteriores sobre mortero cola.
En zonas no transitables, la cubierta será del tipo plana invertida y estará compuesta por hormigón ligero de formación de pendiente, doble **lámina impermeabilizante**; aislamiento térmico a base de placas machihembradas; lámina geotextil y capa de terminación de grava.

ZONAS COMUNES
Acabados nobles en portales (pavimento en piedra o similar.). Detectores de presencia para iluminación de bajo consumo mediante lámparas LED en portales y rellanos. Ascensores de última tecnología y muy reducida sonoridad y recorrido desde planta sótano hasta planta tercera.
Cerámica, piedra natural o similar en escaleras y distribuidores de planta.

URBANIZACIÓN INTERIOR PRIVADA
Urbanización privada dotada de **piscina** comunitaria, grandes **zonas ajardinadas**, zonas de estancia y sendas peatonales. Cerramiento perimetral de la urbanización a base de vallado de malla trenzada revestido de seto vegetal, y vallado metálico.

GARAJES Y TRASTEROS
Pavimento de garaje continúo de hormigón pulido.
Puerta de garaje automatizada con mando a distancia.
Preinstalación para carga de vehículos eléctricos.
Trasteros: Puerta de entrada metálica pintada. Solado de hormigón pulido. Cerramientos de levante de bloque de hormigón. Enchufe en trastero.

TELECOMUNICACIONES
Instalación colectiva de radiodifusión, televisión vía satélite y terrestre. Instalación de telefonía básica y previsión de fibra óptica.
Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad, separado por circuitos para distintos usos. Mecanismos eléctricos de 1º calidad y diseño actual. Enchufe con puerto USB en cocina y dormitorio principal. Video-portero electrónico con monitor en cada vivienda, con cámara en la entrada este a la urbanización, en cuerpo de entrada junto a la piscina comunitaria y en cada portal.

FONTANERIA CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN
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 y barrera de oxigeno, controlado mediante dos termostatos digitales por vivienda ubicados en salón y dormitorio principal, con control a distancia mediante APP para Smartphone.
Instalación de aerotermia, en apoyo a la producción de ACS.
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
Sistema de **ventilación mecánica simple controlada individualmente** con admisión de aire exterior a través de aireadores colocados en los cajones de las persianas situadas en dormitorios y salones y extracción de aire mediante **bocas higrorregulables** desde la cocina y los baños. De esta manera el aire limpio circula desde los locales secos a los húmedos para realizar una renovación cruzada y no propagar olores.

Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que sean modificadas por razones técnicas, jurídicas o administrativas que vengan impuestas por autoridad competente, o sean modificadas por la Dirección facultativa de la obra por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga merma de calidad.
La presente información, perspectivas, medidas, cotas y documentación gráfica tienen carácter meramente orientativo y están sujetas a posibles modificaciones derivadas del proyecto técnico y de su ejecución. Los solados y alicatados tienen igualmente carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones. El mobiliario y jardinería que figuran tienen carácter meramente ornamental por tanto no se entregan con la vivienda. La restante información prevista en la Ley Foral 10/2010 de 10 de mayo, se encuentra disponible en nuestras oficinas.

CALIFICACIÓN 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 para la optimización energética. Consiguiendo el máximo confort con un reducido gasto energético.

REVESTIMIENTOS INTERIORES
- **Solado de la vivienda**: en todas las estancias se colocará un gres de gran formato, distintas tonalidades a elegir por el cliente.
- **Alicatado baños**: gres porcelánico de gran formato en una amplia gama de acabados a escoger.
- Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales, a elegir entre diferentes colores previamente seleccionados por nuestro equipo de decoradores.
- **Terrazas**: solado de gres porcelánico. Terrazas planta bajo cubierta y de planta baja, gres porcelánico, para exteriores.

CARPINTERIA INTERIOR
Puerta **blindada** de acceso a vivienda, con chapa de acero intermedia, hoja lisa de apertura batiente con aislamiento acústico mayor o igual a 30 dBA, lacada por ambas caras, con cerradura de seguridad de tres puntos con escudo anti taladro, cuatro pernios anti-palanca de herrajes de seguridad y juntas de neopreno. Con mirilla telescópica, manilla al interior y pomo al exterior en acero inoxidable o similar.
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, segun planos, lisas lacadas en blanco, de 80 cm de luz de paso mínimo. Juntas de neopreno. Con manillas de acero inoxidable mate o similar, y condena en baños desbloqueable desde el exterior. Rodapié lacado a juego con la carpintería interior.

CARPINTERIA EXTERIOR
En salones y cocinas, amplios acristalamientos de acceso a terrazas, con carpintería de aluminio con rotura de puente térmico lacada bicolor (blanco al interior) y vidrio aislante de baja emisividad con control solar. Puerta corredera de acceso a terraza en Salón. En dormitorios, ventanas con perfilería de aluminio con rotura de puente térmico, lacada bicolor (blanca al interior), hojas móviles con apertura **batiente y oscilobatiente**. Vidrio exterior de baja emisividad y control solar según orientación. Persianas de lamas de aluminio **motorizadas** en salón, cocina y dormitorio principal, lacadas en el mismo color que la carpintería al exterior, con aislamiento interior. Con cajón de persiana tipo monoblock con **aislamiento reforzado**.

TERRAZAS
Protección de terrazas mediante barandilla de vidrio de seguridad.
Las terrazas que dan a sur y a oeste en plantas primera, segunda y bajo cubierta cuentan con un antepecho compuesto por chapa metálica lisa y barandilla empotrada formada por vidrio de seguridad.
Las terrazas de plantas primera, segunda y tercera que dan a la orientación norte están formadas por un antepecho compuesto de levante de media hasta de ladrillo perforado, enfoscado con motero por ambas caras, revestido al exterior con el mismo revestimiento metálico que la fachada general, y al interior revestido de cerámica del mismo modelo, formato y color que el resto de la paredes de la terraza.

Falso techo suspendido formado por placa de cartón-yeso para exteriores, acabado pintado.

TABIQUERIA
-**Divisiones entre viviendas**: Cerramiento formado por levante de media asta de ladrillo cerámico perforado, enfoscado de mortero a ambas caras, y trasdosado autoportante, también a ambas caras, formado por placa de cartón-yeso, atornillada a estructura de acero galvanizado con aislamiento **térmico y acústico** en el interior.
-**Divisiones entre vivienda y elementos comunes**: Cerramiento formado por levante de media asta de ladrillo cerámico perforado, enlucido de yeso y pintado al exterior, y hacia el interior de la vivienda enfoscado de mortero y trasdosado autoportante, formado por placa de cartón-yeso, atornillada a estructura de acero galvanizado con aislamiento **térmico y acústico** en el interior.
-**Divisiones entre vivienda y núcleos de ascensores**: Cerramiento formado por muro de hormigón armado estructural, revestido hacia el interior de la vivienda mediante lamina acústica y trasdosado autoportante formado por placa de cartón-yeso, atornillada a estructura de acero galvanizado con aislamiento **térmico y acústico** en el interior.
-**Particiones interiores en vivienda**: Tabiquería autoportante de cartón-yeso, formada por dos placas de yeso, atornilladas una a cada lado a estructura de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico en el interior.
-**Falsos techos**: falso techo en todas las estancias de la vivienda, incluida terraza, formado por placa de cartón-yeso colocado sobre estructura oculta de acero galvanizado. Foseados cortineros en toda la vivienda



EQUIPAMIENTO.
Cocina de alta gama con las siguientes características:

- **Cajones** con guia 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**.
- E**ncimera y frontis de porcelánico, silestone o similar**, en varias tonalidades a elegir.
- **Electrodomésticos de las marcas Siemens, Bosch**, o similar, incluyendo, frigorífico, horno con sistema de limpieza, microondas, placas de inducción, campana extractora, lavadora y lavavajillas.
- Fregadero con **grifo extraible**.

Baños:
- **Mueble lavabo suspendido con dos cajones con sistema soft-close**. Opción de elegir entre varios colores, en todos los baños de la vivienda. Espejo con iluminación sobre mueble lavabo. Grifería monomando.
- **Inodoro** con sistema de cierre sof-tclose 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 Griferia monomando para bañera. Mampara de vidrio templado.

Armarios:
En vestíbulo o distribuidor cuando así se indique en plano. Equipado con balda y barra.
Armario en dormitorio principal, equipado con cajones barra y balda.
Puertas lacadas en blanco.