



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y muros de sótano de hormigón armado conforme a las conclusiones del estudio geotécnico.

Solera y estructura de forjados reticulares de hormigón armado según nuevo código estructural.

La estructura la certificará una Oficina de Control de Calidad externa y estará cubierta por un seguro decenal.

FACHADA Y CUBIERTA

Fachada SATE (Sistema Aislamiento Térmico Exterior) Weber Therm o similar, con placas de aislamiento térmico/ acústico acabado con resina acrílica color blanco sobre fábrica de ladrillo, consiguiendo las mejores condiciones de confort y ahorro energético.

El zócalo de la fachada se realiza con un mortero monocapa con tratamiento antivandálico en color antracita o blanco según zonas.

La cubierta será inclinada con acabado de láminas bituminosas imitación pizarra, con una parte plana accesible para mantenimiento de las instalaciones comunes.

SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS

La separación entre viviendas se realiza con ladrillo cerámico trasdosado con aislamiento acústico de lana mineral y acabado de yeso.

La separación con las zonas comunes y ascensor se realiza con ladrillo cerámico trasdosado interiormente con aislamiento acústico de lana mineral y acabado de yeso.

La tabiquería entre las estancias de la propia vivienda se realiza con ladrillo de gran formato con acabado de yeso o solución acústicamente equivalente.

Se garantizará el cumplimiento del aislamiento acústico mediante la realización de un estudio acústico del edificio terminado.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior es de PVC de triple capa de color antracita en el exterior y blanco en el interior, con persianas térmicas con poliuretano inyectado del mismo material o de aluminio, con apertura oscilobatiente, abatible o corredera según ubicación y necesidades y microventilación incorporada. (La microventilación garantiza la renovación del aire interior sin necesidad de aireadores)

Doble acristalamiento Climalit o similar, formado por un vidrio incoloro de 4 mm y un vidrio incoloro de 6 mm con control solar, cámara de aire deshidratado de 12 mm con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral. En balcones y miradores Doble acristalamiento Climalit o similar, formado por un vidrio incoloro de 3+3 mm y un vidrio incoloro 3+3 mm con control solar, cámara de aire deshidratado de 12 mm con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior está formada por puertas de madera, con decoración horizontal tipo pico de gorrión, lacada en color blanco y con herrajes lisos cromados.

Los armarios empotrados serán modulares en block, con puertas lacadas en blanco, con balda para maletero y barra de colgar.

La puerta de entrada es blindada con tres puntos de seguridad, en color blanco con herrajes cromados, dotada de cerradura de seguridad y con panelado interior a juego con el resto de carpintería de madera.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

En el interior de la vivienda solado de gres porcelánico de primera calidad imitación madera y rodapiés de D.M lacado en blanco a juego con la carpintería interior del mismo material.

Las escaleras de los dúplex se realizarán con zancas de acero lacado, peldaños de madera y barandilla de tirantes de acero.

El revestimiento en baños y cocina se realizará mediante gres porcelánico de primera calidad combinados con pinturas plásticas en función de las estancias.

Pintura plástica lisa blanca o pigmentada con colores claros en techos y paredes del resto de las dependencias sobre enlucido de yeso.

Los techos están acabados con pintura plástica lisa de color claro.

En distribuidores, baños y cocina se realiza un falso techo con yeso laminado.

COCINAS

La cocina incluirá un frente amueblado de muebles altos y bajos de 3 metros, que incluirá placa vitrocerámica, campana decorativa, así como fregadero de acero inoxidable y grifo cromado.

Encimera de cocina de la marca SILESTONE o similar en gris marengo con fregadero encastrado y grifería.

Opcionalmente, si lo desean, podrán ampliar o personalizar el mobiliario y electrodomésticos de la cocina, directamente con el fabricante.

CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

AEROTERMIA por bomba de calor de producción individual para cubrir la demanda de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria (ACS).

Este sistema utiliza energías renovables, emitiendo hasta un 25% menos de CO2 que un sistema de gas o un 50% menos que un sistema alimentado por gasoil al extraer hasta un 70% de su energía del aire, que además implica un ahorro en el consumo energético frente a los sistemas tradicionales y permite obtener calefacción y agua caliente sanitaria en invierno y climatización y agua caliente sanitaria en verano.

Suelo radiante/refrescante en vivienda para satisfacer las necesidades de confort y demanda tanto en calefacción como climatización, garantizando un mayor confort al

realizarse un reparto uniforme del calor, disminuyendo las corrientes de aire que favorece la aparición de polvo y manteniendo un nivel de humedad adecuado que evite sequedad en el ambiente, contando además con un sistema centralizado de control de temperatura mediante termostato digital.

Sistema de ventilación individual para renovación del aire interior de la vivienda cumpliendo código técnico de la edificación.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Los baños estarán dotados de aparatos sanitarios de primera calidad de porcelana vitrificada de primeras marcas con sistema de ahorro de agua, grifería monomando con reducción de caudal. Platos de ducha antideslizantes y de alta resistencia al impacto. En baño de dormitorio principal de espesor reducido y plano, bañera en baño secundario. El baño principal irá dotado con mueble y lavabo, mampara opcional.

Todas las griferías tienen acabado cromado con accionamiento monomando y economizadores de chorro.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Las estancias cuentan con mecanismos eléctricos de la marca Niessen o similar en color blanco de primera calidad, las viviendas disponen de tomas de televisión, FM, y teléfono en todas las estancias, excepto en los baños cumpliendo el CTE. Para el acceso cuenta con video portero.

ZONAS COMUNES

El edificio dispone de una zona común con piscina, solárium, (zona de aseos y vestuarios), área de juego de niños y local multiusos para la comunidad, con posibilidad de utilización como gastroteca, sala de TV, gimnasio etc...

El edificio dispone de un acceso general con doble puerta, entre las que colocaran los buzones y se reserva un espacio para la colocación de un citybox, aumentando la seguridad de acceso al edificio y evitando molestias innecesarias.

El encendido de luces en las zonas comunes se realizará con detectores de presencia para conseguir un mayor ahorro energético.

PORTAL Y ASCENSOR

El interior de los portales se realiza con un solado de gres de primera calidad, escaleras del mismo material, y paredes forradas con gres de colores cálidos y espejo combinados convenientemente para dar al portal una sensación de elegancia y amplitud. Los núcleos de comunicación entre plantas irán tendidas de yeso y con pintura plástica.

El encendido del portal se realizará con detectores de presencia para conseguir un mayor ahorro energético.

El ascensor tendrá puertas automáticas anti-atrapamiento, conexión directa vía telefónica a la central de averías, apto para la utilización para personas con movilidad reducida y con capacidad para 6 personas.

GARAJES Y TRASTEROS

El garaje dispone de una puerta automatizada, accionada mediante mando a distancia. El suelo será de hormigón pulido.

En los garajes se dispondrá de preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa (ITC) BT 52.

Los trasteros vinculados a las viviendas se entregan con puerta metálica, iluminación interior y acabado de pintura plástica en paredes y techos.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Vivienda con altas prestaciones en ahorro energético, debido al cuidado tratamiento de la envolvente, mediante aislamientos térmicos reforzados y disminución de los puentes térmicos, y el cuidado diseño de las orientaciones, y la utilización de fuentes renovables de energía y reutilización de estas. Calificación A-A.

Esta calificación se consigue mediante la adopción de las siguientes medidas:

- Mayor aislamiento térmico.
- Aerotermia: Se trata de una energía renovable y limpia, llegando a producir la mitad de las emisiones de CO2 que un sistema alimentado por gas natural y 6 veces menos que uno alimentado por gasóleo Y Obtención de ahorros económicos cercanos al 40% con respecto a una calefacción de gas natural.
- Suelo radiante refrescante: Trabaja a temperaturas bajas, favoreciendo el incremento de rendimiento del sistema.
- Sistema invisible y limpio.
- Mayor sensación de confort con posibilidad de control desde el móvil.
- Sistemas de control de presencia en zonas comunes. Para ahorrar en el consumo eléctrico.

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m ² año]		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ / m ² año]	
< 54.2 A	44.2 A	< 12.2 A	7.5 A
54.2-67.8 B		12.2-19.9 B	
67.8-108.1 C		19.9-30.6 C	
108.1-209.0 D		30.6-47.0 D	
209.0-376.6 E		47.0-83.7 E	
376.6-473.2 F		83.7-108.4 F	
> 473.2 G		> 108.4 G	

Notas:

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 la autoridad competente o sean de obligado cumplimiento, así como la disponibilidad de existencias reservándose la facultad de sustituirlas por otra de calidad similar o superior sin que ello pueda suponer una disminución de las inicialmente previstas.

Todas las perspectivas digitalizadas no contractuales han sido elaboradas a partir del Proyecto Básico correspondiente. El mobiliario, así como la vegetación, plantas, etc., de las zonas verdes que aparecen en las perspectivas y planos, tienen carácter meramente orientativo e informativo, no estando incluido en el acabado final, excepto lo reflejado en la memoria de calidades. FEB 2023