

MEMORIA DE CALIDADES

—

50 VIVIENDAS, GARAJES
Y TRASTEROS EN GUADAIZA

Memoria de calidades



Aislamiento térmico formado por poliuretano proyectado y lana de roca mineral en el trasdosado.

Cubierta plana invertida no transitable con grava.

Amplias terrazas dotadas de **barandillas metálicas con vidrio de seguridad** sobre los antepechos de las terrazas, otorgando amplitud y luminosidad. Las terrazas contarán **con punto de luz con aplique exterior en el techo y punto de agua.**



Carpintería exterior

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de **Aluminio lacado tipo monoblock con rotura de puente térmico, oscilo-batientes y doble acristalamiento tipo Climalit** con persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico.

Para conseguir **mayor ahorro en consumos** el acristalamiento se realiza con vidrio **doble CLIMALIT**, formado **por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda.**



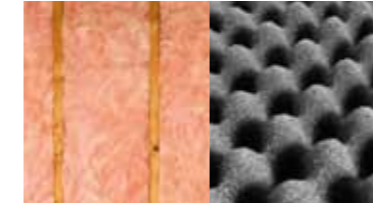
Cimentación, estructura, fachada y cubierta

La cimentación se ejecutará mediante zapatas aisladas y muros de contención de hormigón armado.

Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón.

El revestimiento exterior estará compuesto por una **fachada de panel arquitectónico de hormigón combinado con ladrillo cara vista blanco y/o fachada de monocapa y gres cerámico para exteriores.**

50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN GUADAIZA



Tabiquería

Las separaciones entre viviendas serán de **ladrillo hueco doble con enlucido de yeso** de 15mm a cada lado y **trasdosado auto portante de yeso laminado**, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior en ambas caras.

Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo tosco con enlucido de yeso de 15mm a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior hacia el lado de la vivienda.

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por **tabique de yeso laminado**, y aislamiento térmico y acústico de lana mineral en el interior.



Carpintería interior

Puerta de entrada a la vivienda **blindada con cerradura de seguridad.**

Puertas interiores de paso **lacadas en blanco con entrecalles horizontales**, y puertas interiores en cocina y salón.

Armarios empotrados modulares batientes, con puertas **lisas acabadas en blanco** con tiradores metálicos, estructura e interior **forrado de tablero de melanina tipo textil**, con **barra metálica de colgar y balda maletero.**



Solados

Los suelos se realizarán con **gres cerámico o suelo laminado** colocado en posición flotante a elección del cliente.

Los rodapiés serán **lacados en blanco.**

Los suelos de baños y cocinas se ejecutarán con **gres cerámico** de 1ª calidad, con posibilidad de personalizar.

Aislamiento acústico anti impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda.

Los solados de las terrazas se ejecutarán con **gres cerámico para exteriores.**



Revestimientos

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en **color blanco**, posibilidad de personalizar.

Alicatado de azulejo de gran formato de 1ª calidad en cocinas y baños, posibilidad de personalizar.

Falso techo de yeso laminado en pasillos, cocina, baños y en las zonas necesarias para el paso de instalaciones.

Memoria de calidades



Sanitarios

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco.

En el baño principal plato de ducha de porcelana vitrificada de **gran formato**.

Grifería acabado cromado con accionamiento monomando y economizadores de chorro en baños y aseos.

En el baño secundario bañera de acero de la marca Roca o similar.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.



Electricidad, telefonía y TV

Las viviendas cuentan con **video-portero**.

Mecanismos eléctricos de 1ª calidad de la marca **Niessen, Siemens** o similar en color blanco.

Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.

Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón.

Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.



Instalación de gas y calefacción

Generación de calor para ACS mediante **termo eléctrico** y **paneles solares ubicados en cubierta**.

Preinstalación de **aire acondicionado** con reserva de espacio para las unidades exteriores en la cubierta.



Instalación de ventilación

Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando **que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación en cada una de las viviendas**.

La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema de **microventilación**, en las carpinterías exteriores de salones y dormitorios.

La cocina cuenta con salida de humos independiente para la campana extractora de humos.

50 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN GUADAIZA



Mobiliario de cocina

Cocina equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad acabado en blanco, encimera de estratificado y **totalmente equipada** con electrodomésticos **de primera calidad**, incluyendo horno, microondas, vitrocerámica, frigorífico, lavadora y lavavajillas.



Sótano Garaje

Puerta de entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

Garaje acabado en hormigón pulido.

Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje.



Elementos comunes

Portal de diseño vanguardista con solado de granitos de 1ª calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, espejo y pintura.

Iluminación de elementos comunes con detectores de presencia y **luminarias de bajo consumo**, lo que permite un **gran ahorro en el consumo de energía eléctrica** y escaleras **con conexión independiente por plantas**.

Ascensores eléctricos de última tecnología y muy reducida sonoridad, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, dimensiones según normas de accesibilidad y con puertas telescópicas automáticas.

Doble piscina de adultos con escalera veneciana en la urbanización. Agua con **cloración salina** que supone **reducir de gastos de mantenimiento de la piscina**.

Gimnasio totalmente equipado en planta baja.

Pista de pádel comunitaria construida parcialmente soterrada

Local comunitario para lobby gastronómico en local de planta baja.

Llaves maestras de zonas comunes.

Memoria de calidades



Calificación energética

Edificio de alta eficiencia y ahorro energético.

Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una **mayor eficiencia para un bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el **medio ambiente, la calidad y el confort climático** dentro de la vivienda.

Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una **mayor eficiencia para un bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el **medio ambiente, la calidad y el confort climático** dentro de la vivienda.

El vidrio al ser bajo emisivo consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente ahorro económico. Esto se produce porque los vidrios están tratados con capas de plata, que es de todos los metales, el de más baja emisividad. De esta forma en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.

La microventilación de las ventanas garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higiénicas y nivel de humedad óptimas sin afectar a la **confortabilidad ni a mayores consumos en calefacción.**

El sistema de aireación interior “invisible” de la vivienda a través de la carpintería interior en combinación con la microventilación y conductos de aireación en los cuartos húmedos de la vivienda, **garantizan la estanqueidad, minimizando de esta forma las pérdidas de energía.**

Se ha cuidado la **envolvente térmica del edificio**, evitando puentes térmicos y prestando una gran **importancia al aislamiento térmico** que garantiza la resistencia al paso del frío desde el exterior al interior de la vivienda.

Los detectores de presencia en zonas comunes, lámparas de bajo consumo y la conexión independiente por plantas son un efectivo sistema que **evita consumos en iluminación innecesarios.**

Todo ello supone también un gran ahorro en su facturación de calefacción y luz debido a los aislantes de sus viviendas que amplían el confort de sus hogares.

NOTA:

Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.