

MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACIÓN

Cimentación de hormigón armado según normativa EHE-08 y CTE, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.

ESTRUCTURA

La estructura del edificio es de hormigón armado con forjados reticulares y losas.

FACHADAS

La fachada del edificio tiene imagen e identidad propia, tanto la parte que da a viales públicos como la que da a las zonas comunes. Formada por fachada de ladrillo cara vista y monocapa según zonas, diferenciando los entrepaños con cambio de color según indicaciones de la Dirección Facultativa. Doble aislamiento termo acústico en su interior con poliuretano de alta densidad reforzadas con aislamiento termo-acústico en trasdosado interior de fachada. Estos aislamientos permiten un ahorro energético y una mayor confortabilidad ante ruidos externos.

Tratamiento selectivo de fachadas, de manera que según la orientación se combinarán y acentuarán en un sentido u otro las propiedades de captación y protección solar, así como aislamiento.

CUBIERTAS

Cubierta plana sobre estructura con aislamiento termo-acústico a base de poliestireno extruido y/o poliuretano de alta densidad e impermeabilizada según CTE para optimización del ahorro energético. Aislamiento colocado para evitar puentes térmicos.

CARPINTERIA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio lacado o anodizado tipo monoblock con rotura de puente térmico y vidrio con doble acristalamiento térmico con cámara.

Persianas de aluminio enrollables con aislamiento térmico en su interior, en dormitorios. Todos los huecos de viviendas de planta baja llevarán un sistema de rejas de seguridad.

COMPARTIMENTACIONES

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado tipo Pladur con aislamiento en su interior según CTE

Separación entre viviendas mediante un elemento de fábrica, con trasdosado autoportante por ambas caras con paneles de yeso laminado tipo Pladur con aislamiento y banda desolidarizadora para garantizar aislamiento acústico en su interior según CTE.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso de seguridad blindada, con herrajes de seguridad de tres puntos de anclaje y acabado interior y exterior a juego con la carpintería interior.

Puertas interiores melaminizadas semimacizas acabado blanco. En cuartos de baño con condensa y desbloqueo. Picaportes con plafón de 4 tornillos.

Armarios en block con puertas abatibles o correderas, según los casos, melaminizadas acabado blanco.

ACABADOS INTERIORES DE LA VIVIENDA

Solado de viviendas con tarima laminada tipo AC4 en salón, dormitorios y distribuidores con rodapié en color blanco en suelos de la vivienda excepto cocina y baños.

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

Gres cerámico en suelos y plaqueta cerámica de primera calidad en paredes de cocina y cuartos de baño, alicatado en zonas de salpiqueo, resto pintura. Solado de terrazas congres, antideslizante y anti-heladizo.

Falso techo en cocina y baños y en todas las zonas de viviendas donde sea necesario por distribución de instalaciones y otras razones técnicas. Pintura plástica de primera calidad con acabado liso en color blanco, en paramentos verticales y techos de cuartos húmedos, resto de techos en pintura al temple.

ACABADOS INT. Y EXT. DE ZONAS COMUNES

Solado de portales con gres de gran formato con rodapié a juego y revestimiento en paramentos verticales con pintura pétreo en color suave.

Solado de escaleras y rellanos con terrazo micrograno con rodapié a juego y revestimiento en paramentos verticales con pintura pétreo. Trasteros solado hormigón pulido.

Solado exterior de Urbanización hormigón impreso diseño según indicaciones de la DF.

Iluminación en portales y zonas comunes mediante luces LED, bombillas de bajo consumo y detectores de presencia.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos sanitarios en color blanco De loza vitrificada. Los inodoros dispondrán de cámara de doble descarga. Serie básica.

Bañera y ducha color blanco.

Griferías monomando cromada, incorporando perlizadores.

INSTALACIONES

Fontanería

Cada una de las viviendas dispone de llave de corte general para cada vivienda, teniendo llaves de corte independiente para cada cuarto húmedo.

Toma de desagües para lavadora y lavavajillas.
Toma de agua en terrazas superiores a 20m.

Climatización

Preinstalación de aire acondicionado individual, en salón y dormitorios, sistema split.

Calefacción y A.C.S.

Sistema centralizado de calefacción y agua caliente sanitaria con contadores individuales y termostato individual de regulación de temperatura en salón para cada vivienda, suministrada mediante caldera ubicada en cubierta, con apoyo de colectores solares y acumulador de ACS.

Radiadores de paneles de aluminio en todas las estancias principales con válvula termostática en salón y dormitorios. Radiadores toalleros en baños.

Energía Eléctrica y Telecomunicaciones

Red Cableada de Voz-Datos desde Registro de Telecomunicaciones hasta la vivienda.

Antena colectiva TV/FM para recepción de canales digitales. Toma TV y teléfono en salón, cocina y dormitorios. Portero electrónico con teléfono mural en cada vivienda.

Domótica

Preinstalación domótica consistente en la incorporación de canalizaciones, cajas de registro y del diseño del sistema eléctrico que permitirá albergar un sistema de control para la fácil incorporación de servicios de eficiencia energética, accesibilidad, seguridad, confort y seguridad en toda la vivienda.

ASCENSORES

La urbanización dispone de cinco portales dos ascensores por portal, con capacidad para 6 personas con puertas automáticas y aptas para su uso por personas de movilidad reducida.

Los diez ascensores tienen acceso directo desde las viviendas a los garajes y trasteros.

Ascensores con puertas automáticas, memoria y conexión telefónica de seguridad e iluminación LED.

ZONAS COMUNES

Urbanización cerrada.

Piscina para adultos con sistema de depuración salina.

Aseos para la piscina totalmente equipados

Cuarto para guardar bicis.

Zonas de juegos infantiles.

SEGURIDAD

Acceso único con cabina de control, acondicionada para conserje físico.

SÓTANOS DE GARAJE

Muros de hormigón armado o pantalla de pilotes según conclusiones del estudio geotécnico.

Acabado superficial a base de losas de hormigón pulido con tratamiento superficial.

Garaje con acceso desde el exterior a través de puerta automática a nivel de calle con mando a distancia con código mutante.

Acceso a núcleo de vivienda mediante ascensor.

Acceso a trasteros mediante puertas independientes desde cada uno de los núcleos mediante ascensor.

Rampa de garaje hormigón "In situ" regleteado.

Instalación de ventilación, extracción de CO₂, detección y protección contra incendios cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE).

Preinstalación según reglamento vigente de puntos de recarga para vehículos eléctricos.

CALIFICACION ENERGÉTICA

Medidas adoptadas para la optimización energética del edificio y reducir significativamente la demanda energética en calefacción, refrigeración y agua calientesanitaria, lo que se traduce en un ahorro económico en calefacción y refrigeración.

- Instalación de una Caldera para centralización de calefacción y agua caliente sanitaria con contadores individuales y termostato individual de regulación de temperatura en salón para cada vivienda, suministrada mediante caldera ubicada en cubierta, con apoyo de colectores solares y acumulador de ACS. Radiadores de paneles de aluminio en todas las estancias principales con válvula termostática en salón. Radiadores toalleros en baños.
- Aislamiento térmico con poliestireno extruido y/o poliuretano de alta densidad en cubiertas en contacto con espacios vivideros
- Aislamiento térmico con poliestireno extruido y/o poliuretano de alta densidad en suelos de viviendas, sobre zonas no calefactadas (garaje, local y soportal).
- Carpintería exterior de aluminio lacado o anodizado tipo monoblock con rotura de puente térmico y vidrio con doble acristalamiento térmico con cámara.
- Sistema de ventilación mecánica de simple flujo higrorregulable de viviendas con motores individuales por vivienda. La admisión de aire se realiza a través de un sistema de microventilación incluido en las carpinterías de las ventanas y la extracción del aire por las bocas de extracción higrorregulables situadas en los cuartos húmedos. La regulación automática de los caudales de extracción en función de la variación de humedad relativa del ambiente interior, muy influenciada por la presencia y actividad humana, garantiza siempre un caudal mínimo de ventilación. Este sistema mantiene una ventilación óptima en toda la vivienda mejorando la calidad del aire y el confort.