

MEMORIA DE CALIDADES

CONSTRUCCIÓN

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación por losa de hormigón armado y micropilotes. Muros de contención en sótano de pantalla de micropilotes armados con tubería estructural de acero e inyección de mortero de cemento. El acabado interior de los sótanos irá terminado con gunitado o chapa según el caso sobre el trasdosado de micropilotes y la solera será de hormigón semipulido acabado con revestimiento de resina epoxi en color. Estructura monolítica de hormigón armado, con forjados entre viviendas en losa llena de hormigón armado, garantizando así, un mejor aislamiento acústico entre viviendas.

CUBIERTAS

Cubierta plana en todo el edificio. Se ejecutará sobre el forjado aislado térmicamente con capa de aislamiento de alta densidad e impermeabilizado con doble tela asfáltica. Con este sistema se garantiza un correcto aislamiento térmico y acústico de la cubierta, cumpliendo por exceso las exigencias del Código Técnico de la Edificación. En las zonas donde se ubiquen las unidades climatizadoras, se dispondrán las correspondientes bancadas con separación antivibratoria, con independencia de los elementos de ruptura acústica y de vibración. Los paneles solares se ubicarán sobre bancada.

FACHADAS

Se diseñan como fachadas ventiladas con elementos puntuales decorativos armonizando un conjunto estético de presencia singular y destacada. El soporte será fábrica de ladrillo macizo de ½ pie, que tendrá un tratamiento de enfoscado hidrófugo con doble aislamiento de lana mineral en cerramiento exterior, y en el interior con placa de Pladur o similar sobre una estructura metálica garantizando un completo aislamiento térmico y acústico, según el Código Técnico de la Edificación. Carpinterías exteriores de aluminio y equipadas con persianas de aluminio térmico del mismo color que la carpintería.

TABIQUERÍAS Y DIVISIONES

Distribución interior de las viviendas mediante sistema de tabiquería en seco o tabiquería maciza tecnológica del tipo Pladur, Panel System o similar. La separación de viviendas con zonas comunes se ejecutará con ladrillo fonorresistente enlucido y acabado interiormente con placa de Pladur o similar con su aislamiento, o con la solución de Panel System. La separación entre viviendas se ejecutará con tabicón de ladrillo hueco doble enlucido por ambas caras y placa de Pladur o similar con aislamiento térmico a cada lado o con doble pared de Panel System.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Puertas de accesos a portales en acero con bisagras reforzadas, tiradores de tubo de acero inoxidable, y vidrio de seguridad Stadip. Ventanas en aluminio con rotura de puente térmico (RTP), capialzado integrado, con sistema de aireación/ventilación/microventilación según exigencias del DB-HS del CTE; Persianas motorizadas en salón, de aluminio térmico del mismo color; con vidrio doble tipo Climalit o similar. Se utilizarán carpinterías de aluminio de alta gama tipo Technal, Cortizo o similar.

ACABADOS INTERIORES

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada será blindada, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad, de madera de tipo wengué por el exterior y en color blanco por el interior. Toda la carpintería interior (puertas y frentes de armario) serán de madera en tablero macizo en color blanco, y herrajes de acero inoxidable, incorporando condena en dormitorio principal y baños. Los armarios irán totalmente panelados en su interior, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

SOLADOS Y ALICATADOS

En cocina y baños, suelo de gres formato grande de primera calidad. En baños, paredes alicatadas en gres de primera calidad. El resto de la vivienda será de tarima flotante con estructura de tablero fenólico acabado en polímero estratificado ecológico de una lama ancha biselada, especial para suelo radiante.

PARAMENTOS Y TECHOS

Toda la vivienda se proyecta con falso techo liso, facilitando así el trazado de instalaciones y el encastramiento de luminarias. En zona de portales y rellanos se diseñan áreas puntuales de candileja iluminada en un concepto de diseño homogéneo y actual. Paredes y techos de toda la vivienda, se pintarán en plástico liso y color suave. Techos de baños y cocinas en plástico liso en color blanco. Elementos comunes y portales combinarán pintura plástica y zonas empaneladas en tablero tipo wengué o similar, o aplacado de piedra caliza y espejo.

SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los sanitarios serán en porcelana vitrificada en color blanco de primera calidad. La grifería, monomando cromada de primera calidad, incluyendo, doble descarga en cisternas, y aireadores en grifos, para ahorro de consumo.

COCINA

Amueblamiento de cocinas con diseño actual, dotadas de muebles altos y bajos de gran capacidad con puertas en laminado. Encimera de Silestone o similar. Dotada con electrodomésticos de primeras marcas e incluye horno, placa de inducción, microondas y campana decorativa con control electrónico de extracción.

INSTALACIONES

FONTANERÍA

La red de agua se desarrollará en tubería reticular isoterma. Desagües en PVC. Las zonas comunes y de jardín incorporan un sistema de riego por goteo.

CLIMATIZACIÓN

Caldera colectiva de gas, de condensación ACS con contador individual, para calefacción mediante suelo radiante de máximo confort por colectores en tubería bicapa de polipropileno, aislada y protegida. Se proyecta la instalación de la función de suelo refrescante complementada con la instalación de un fancoil en el salón con función frío/calor, por el sistema de conductos, con la unidad condensadora colocada sobre bancada antivibratoria en cubierta, y unidad evaporadora oculta en falso techo de baño.

Ventilación individual en viviendas cumpliendo con el CTE-HS.

ELECTRICIDAD, TV, FM

La instalación eléctrica irá empotrada y entubada según normas de industria y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Todas las viviendas dispondrán de acometida y red de teléfono, y de TV y FM. La instalación de teléfono será entubada y empotrada, con puntos de toma de TV/FM y teléfono, en salón-comedor, en dormitorios y en cocina. Mecanismos Simón modelo Detail82 o similar. Instalación preparada para TV digital y TV por cable. Luminarias de emergencia y señalización en garajes y todas las zonas comunes del edificio. Iluminación de comunes con sistema LED activado por detectores de presencia garantizando bajo consumo en todos los elementos comunitarios de la finca.

ENERGÍA SOLAR

El agua caliente sanitaria se obtendrá mayoritariamente de placas solares en cubierta, garantizando así el cumplimiento de ahorro energético del CTE.

DOMÓTICA

Instalación de sistema de domótica básica en viviendas.

EXTERIORES Y VARIOS

CERRAMIENTO Y CONTROL.

Toda la urbanización estará cerrada y protegida. Valla perimetral, con muros exteriores, con acabados de gran calidad en el frente de la urbanización. Videoportero en la entrada a la urbanización y en portales. Se incluye, caseta de control de accesos y conserjería, equipada con una instalación de circuito cerrado de video que permite la detección

de presencia y grabación. Individualmente, el sistema de portería automática garantiza el control y acceso individual desde cada portal a las viviendas. El sistema de cerramiento global de la urbanización, se integra en su diseño con la arquitectura del conjunto, incluyendo los accesos de garaje, y las zonas deportivas y de ocio.

ASCENSORES

Ascensor de alta gama automático, autopulsado del tipo Schindler o similar que no precisa cuarto de maquinaria en cubierta, y máxima calificación energética. Con cabinas accesibles y botonadura en sistema Braille para invidentes.

ZONAS COMUNES

Las zonas comunes incluyen piscina de verano e invierno con iluminación nocturna, aseos y vestuarios, zonas para juegos infantiles, áreas recreativas y deportivas, gimnasio, jacuzzi, sauna, club social, sala de estudio y co-working, taquillas de recepción de e-commerce y zonas con plantaciones arbustivas y de flor, dotadas de riego automático por goteo.