



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación de la vivienda está resuelta mediante losa de hormigón armado.
- La estructura de la vivienda se realiza mediante forjados reticulares sobre pilares de hormigón armado y metálicos.
- Un organismo de control técnico (OCT) independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura y cimentación, que además quedará cubierta por un seguro durante un período de diez años.

FACHADA

- El acabado principal de todas las fachadas de la vivienda es el mortero blanco hidrófugo proyectado con acabado de pintura pétreo blanca. Incluyendo detalles en otros materiales, como las jardineras revestidas en gres porcelánico imitación mármol y los voladizos de la planta solárium en Alucobond, que aportan al conjunto ritmo y armonía, consiguiendo un diseño exclusivo.
- El cerramiento exterior se ha configurado con un muro de fábrica de 1/2 pie de ladrillo macizo enfoscado interiormente con 10 mm, aislamiento térmico y acústico de lana mineral de 6 cm de espesor y cámara de aire. Y trasdosado interior mediante un sistema de doble placa de cartón yeso de 13mm, sobre estructura de perfiles metálicos de chapa de acero galvanizado de 46/70mm y montantes separados 600mm, aislado con lana mineral. Que garantizan a la vivienda un confort óptimo tanto térmico como acústico.
- Se pondrá especial atención en la eliminación de los puentes térmicos con la estructura.
- Los petos de cubierta y terrazas, estarán formados por bloques de hormigón macizados con refuerzo de conexión a forjado cada 50 cm, enfoscado en ambas caras y pintadas. Sobre él, vierteaguas metálico, con formación de goterón en ambas caras. Sobre ellos barandillas de vidrio formados por perfiles de aluminio en U empotrados con junta elástica estanca, preparados para recibir el vidrio laminado
- En huecos de ventanas que no llegue a suelo se colocarán vierteaguas metálicos también, con formación de goterón, las juntas quedarán selladas. Igualmente, las jambas estarán impermeabilizadas.
- Se realizarán protecciones en todos los puntos donde puede acumularse agua de lluvia. Todas las juntas de dilatación del edificio quedarán selladas con mástic asfáltico en cubierta y paramentos verticales.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Las terrazas transitables serán tipo invertidas, garantizando un mejor aislamiento e impermeabilización; estarán compuestas por gres porcelánico antideslizante, capa de

mortero de protección, fieltro geotextil de 120gr/m², barrera impermeable formada por doble lámina asfáltica armada de betún elastómero 4 kg/m², fieltro geotextil de 120gr/m², capa de mortero de regularización y una capa de hormigón celular de espesor medio 7cm para la formación de pendiente. Las cubiertas planas no transitables sobre zonas vivideras serán de idéntica solución salvo el acabado que será en grava.

En caso de que la terraza esté en contacto con un espacio vividero, además de la descripción anterior, llevará aislamiento térmico, formado por una plancha rígida de poliestireno extruido, entre la capa de mortero de protección y el geotextil.

Las cubiertas planas no transitables serán de idéntica solución, pero con acabado exterior de grava.

- En la cubierta sobresaldrán los conductos de ventilaciones, así como la prolongación de los bajantes para sus ventilaciones.
- La recogida de aguas pluviales se realizará con captadores protegidos de pvc.

PROTECCIONES

- En escaleras las barandillas serán de vidrio stadip 8+8 sujeta a los peldaños suspendidos mediante tetones de acero inoxidable.
- Los vidrios de protección en los petos de terrazas serán vidrio 8+8 stadip anclados mediante perfil de aluminio empotrado y junta elástica estanca para recibir el vidrio.

TABIQUERÍA INTERIOR

- Las divisiones interiores de vivienda se realizan con sistema de tabiquería seca formado con doble panel de yeso laminado de 13mm sobre doble estructura metálica de perfiles metálicos de chapa de acero galvanizado de 46 mm en ambas caras y montantes separados 600 mm aislado con lana mineral.
- En baños, cocinas, las placas de yeso serán resistentes al agua y llevarán alicatado a elegir por la propiedad.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Las ventanas y puertas de acceso a terraza se ejecutarán con perfiles de aleación de aluminio lacado gris antracita, que permita el doble acristalamiento. El sistema de apertura de la carpintería será corredera, abatible, oscilobatiente o fija, según se indicará en la memoria gráfica de carpinterías. Con rotura de puente térmico para favorecer la mejora de envolvente térmica así como la eficiencia energética.
- Contarán con vidrio de doble acristalamiento con cámara de aire reduciendo así el intercambio de energía frío-calor, asegurando un buen confort interior, eficiencia energética y mejora de la envolvente.

- Persianas enrollables motorizadas lacadas en el mismo color que la carpintería.
- Las carpinterías de los dormitorios son de tipo corredera de grandes dimensiones.
- Las carpinterías con acceso al exterior llevarán perfiles ocultos en suelo.

CARPINTERÍA INTERIOR

- La puerta de entrada a la vivienda de grandes dimensiones, blindada, pivotante de eje central, con bisagras ocultas y cerradura de seguridad en tres puntos de anclaje. Hoja de madera maciza tipo iroko, barnizada en taller. Llevará tirador en acero inoxidable que recorre en vertical toda la hoja.
- Las puertas interiores serán abatibles , ciegas de tablero de MDF, lisa lacada en blanco, con rebaje recto. con al menos tres bisagras, tipo ocultas, con juntas de goma anti-impacto con diseño minimalista.
- Los tiradores, manillas, roseta y condenas, serán de acero inoxidable mate.
- Los armarios serán de puertas exteriores enterizas, con revestimiento interior de melamina acabado vinílico. Compuesto por puertas abatibles lisas, de madera lacada en color blanco de iguales características que puertas de paso. Con banda rigidizadora en balda, maletero, cajonera y barras de cuelgue.
- Condena interior en acero inoxidable en baños.

PAVIMENTOS

- El suelo de la vivienda será de gres porcelánico de gran formato, 90 x 90 cm o similar, tipo Underground de KERABEN.
- En terrazas, gres porcelánico antideslizante, de gran formato, 90 x 90 cm o similar, tipo Underground de KERABEN.
- En escalera interior, peldaños suspendidos de madera maciza.
- El pavimento del garaje exterior será de hormigón desactivado, para dos plazas de aparcamiento.

REVESTIMIENTOS

PAREDES

- Los baños irán revestidos con gres porcelánico de gran formato, en toda su altura, marca PORCELANOSA, KERABEN, APARICI o similar, a elegir por la propiedad.
- En algunas estancias interiores, parte de las paredes ser revestirán como madera o papel vinílico, o similar, a elegir por la propiedad.

FALSOS TECHOS

- Los falsos techos estarán realizados con placas de yeso laminado, suspendidas de perfiles metálicos a distintas alturas, en todas las estancias, para facilitar el paso de las instalaciones, así como elementos de iluminación, decoración, y aumentar el aislamiento acústico de la vivienda.
- En el caso de zonas húmedas serán con placas de yeso laminado hidrofugados y tendrán zonas registrables con perfilera oculta accionada por muelle de apertura para registro y mantenimiento de la maquinaria.
- Las diferentes estancias dispondrán de foseados diseñados a medida, con luz led perimetral.

MOBILIARIO E INSTALACIONES DE COCINA



- La cocina, en cuyo diseño se ha cuidado al máximo su funcionalidad y estética moderna, se entrega con muebles altos y bajos de gran capacidad, acabado lacado oscuro mate.
- La encimera de resina, porcelánico o piedra natural, a elegir por la propiedad, en color que contraste con el mobiliario y con fregadero de acero encastrado.
- El equipamiento de electrodomésticos marca BOSCH, o similar, todos en bajo consumo ≤ 7 litros y todos con calificación energética A + que incluye: campana extractora de acero inoxidable, placa vitrocerámica de inducción, horno eléctrico, microondas, lavavajillas y frigorífico.
- Grifería monomando de bajo caudal con diseño actual con aireador de 5 l/min reduciendo así el consumo de agua.



- Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual, en porcelana vitrificada y color blanco, con inodoros suspendidos de doble descarga, platos de ducha ejecutados in situ con hormigón pulido o platos de ducha de gran amplitud tipo STARCK de DURAVIT, TERRAN de ROCA, PORCELANOSA o similar a elegir.
- En el caso del baño principal se incluye en el techo de la bañera/ducha una teleducha a modo de grifería.
- Todas las griferías de marca ROCA, HANSGRÖHE o similar, a elegir de tipo monomando de primera calidad con hidromezcladores. Acabado en negro mate, y todas ellas con aireadores que reducen el consumo de agua.
- Inodoros con cisterna empotrada, suspendidos o no, a elección del cliente de marca ROCA modelo GAP o similar de DURAVIT, JACOB DELAFON, ARCHITECHT de Porcelanosa o similar a elegir.
- Los platos de ducha tendrán mamparas sobre perfiles metálicos negro mate.. Los materiales de mamparas serán con tratamiento antimanchas de gotas de agua.

CLIMATIZACIÓN, SUELO RADIANTE Y ACS

- Para la climatización se ha optado por sistema de bomba de calor aerotermia con distribución a través de rejillas de impulsión y retorno, con sistema inverter que reduce así el consumo de energía y que sirve a su vez para la producción de ACS y como apoyo para la instalación de suelo radiante.
- Para la climatización se ha optado por un sistema de climatización frío y calor mediante equipos frigoríficos con tecnología de volumen variable de refrigerante, que atenderán las necesidades de refrigeración y calefacción de la instalación de climatización de la vivienda. Se instalarán las unidades interiores en los falsos techos de los baños, y la distribución del aire frío y caliente se llevará a cabo a través de conductor y de rejillas de impulsión y retorno
- Además, se contará con equipos aerotérmicos para la producción de agua caliente, tanto para el sistema de suelo radiante, como para atender las necesidades de agua caliente sanitaria de la vivienda.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente se resuelven con conductos de polietileno reticulado, según normativa vigente. Llaves de corte general de la vivienda, así como en cocinas, baños y aseo. Dicho material es resistente a todo tipo de corrosión, no se producen residuos calcáreos en sus paredes, no modifica las propiedades del agua y tiene un bajo coeficiente de conductividad, lo que reduce sus pérdidas calóricas.
- Para evitar filtraciones, malos olores o ruidos, la evacuación de aguas residuales se realiza con sistema integral en PVC de doble capa y bajantes insonorizadas.
- Tomas de agua exteriores en la vivienda, tanto zona de entrada desde la calle como en zona de exteriores de piscina.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- La instalación eléctrica de la vivienda se realiza en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación elevada.
- Todas las estancias, incluidas cocinas, cuentan con conexión telefónica y TV, excepto baños.
- Se dispone de video portero en color en planta baja de la vivienda para apertura de puerta de acceso de peatonal.
- Los cuadros generales de protección de la vivienda cuentan con rearme automático en el diferencial independiente del circuito del frigorífico, para el funcionamiento en casos de ausencia prolongada del suministro eléctrico causadas por corte de tensión.

- La instalación de telecomunicación se realizará de acuerdo al nuevo Reglamento de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones. Red digital de servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable.
- Los mecanismos eléctricos serán del modelo LS 990 de JUNG color blanco ó NIESSEN modelo SKY, o similar.

CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de Ventilación Mecánica Controlada (VMC) de Doble Flujo, con recuperador de calor, que asegura la calidad del aire interior, a través de la extracción del aire viciado en las estancias húmedas y que simultáneamente asegura la insuflación de aire nuevo filtrado en las estancias secas.

ESPACIOS EXTERIORES

- Parcela totalmente cerrada con elementos ciegos y diáfanos a diseñar por el proyectista, con iluminación tanto en acceso peatonal como el rodado para el garaje, con lámpara de bajo consumo de energía de tecnología LED, con eficiencia luminosa de más de 55 lúmenes/watio.
- Zonas ajardinadas con sistema de riego.
- Iluminación LED en exteriores, con balizas de señalización en jardinería, difusores empotrados en cerramientos de parcela y paredes exteriores.
- Puerta practicable de aluminio gris antracita de acceso de vehículos a parcela y puerta interior de sandwich de acceso a garaje.

PISCINA

- Piscina con sistema de depuración mediante skimmers, de agua salada que evita el uso excesivo de cloros, con bajísimo mantenimiento.
- Iluminación LED con variabilidad de colores y de bajo consumo.
- Ducha exterior con control reductor de agua.
-

EQUIPAMIENTO

- Zona fire pit exterior
- Sauna
- Baño turco
- Spa en sótano

- Instalación de domótica con control mediante Smartphone, reguladores de intensidad de luminarias, instalación de sistema de audio por bluetooth en salón con 4 altavoces, control de iluminación interior y exterior, control de persianas.
- Alarma y cámaras de seguridad en el perímetro de la vivienda.

NOTA: TODOS LOS ACABADOS O ELEMENTOS DESCRITOS PUEDEN SUFRIR MODIFICACIONES O SER SUSTITUIDOS POR ELEMENTOS DE IGUAL CALIDAD O SUPERIOR POR DECISIONES TÉCNICAS, CAMBIOS DE MODELOS DE FABRICACIÓN, CRITERIOS TÉCNICOS O CAMBIOS DE NORMATIVA.