

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según normativa vigente, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo.

Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que repercute en el grado de confort de las viviendas.

INTERIORES

SUELO GENERAL

El suelo de la vivienda excepto cuartos húmedos será de tarima multicapa de madera natural. Con un espesor de 15mm total, capa noble de 4 mm, ancho de tabla 200mm acabado barnizado satinado, poco nudo, color “oak spirit eco” o similar (tono claro). El rodapié será de madera lacada en el mismo color de la pared con una altura de 12 cm y su plano de acabado será el mismo que el de la pared y entre ambos elementos se situará una entrecalle de 1 cm.

PINTURAS Y ACABADOS

Las paredes se pintarán con pintura plástica lisa en toda la vivienda, en color blanco crema. La vivienda estará dotada de falso techo en todas las estancias. En el baño donde se sitúa la máquina de aire acondicionado el falso techo será registrable en una zona para acceder a la misma. El salón y los dormitorios contarán con foseado perimetral y con cortineros. En los baños se colocará un foseado frente al lavabo y en la trasera del inodoro. En las zonas en las que no haya foseado la llegada del falso techo al paramento vertical se ejecutará mediante un pequeño estrechamiento en la sección del mismo generando una línea de sombra.

Todos los paramentos horizontales irán pintados en color blanco.

PUERTAS INTERIORES

La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con dos chapas de acero y cerradura “antibumping”, para una solución de máxima seguridad. El acabado interior será el mismo que para el resto de la vivienda y el exterior acorde a los acabados de las zonas comunes. Las puertas de paso serán de DM macizo de 40 mm, de hoja ciega con diseño clásico y lacadas en color blanco y una altura de hoja de 2,10 m. Los herrajes tendrán un acabado acero cromo mate. En los baños las puertas serán correderas embutidas en el muro para hacer efectivo todo el espacio de este.

El plano de acabado de las jambas de las puertas será el mismo que el de acabado de la pared y entre ambos elementos se situará una entrecalle.

ARMARIOS EMPOTRADOS Y VESTIDORES

Las puertas de los armarios serán lisas, enterizas y acabadas en laca blanca con el mismo tono que las puertas de paso de la vivienda. Las puertas estarán dotadas de bisagras con freno. El interior será modular y se entregarán acondicionados con balda de división para maletero, barra de colgar e interior forrado de melamina con color y textura. Los vestidores de dormitorio principal se entregarán equipados con cajoneras y baldas con un cuidado diseño para el mejor aprovechamiento de estos.

La integración de la carpintería se consigue mediante la colocación de molduras, cercos y rodapiés con el mismo acabado.

COCINA

La cocina se solará con la misma tarima que el resto de la vivienda, con rodapié de 12 cm en el mismo plano de la pared.

La encimera y el remonte o frente de la cocina hasta la altura de muebles altos se realizarán con material de alta calidad.

El mobiliario de cocina está formado por muebles altos y bajos, de alta calidad y diseño de una primera firma.

Encimera: Porcelánico. Mobiliario: Mobiliario de cocina de una primera firma con frentes de 19 mm de espesor y con armazones en laminado en tonos grises con clasificación E1, con posibilidad de elección de color por parte del cliente; tanto los frentes y cajones estarán dotados de sistemas de auto-freno en bisagras y cajones. Baldas en laminado con sistema de sujeción antivuelco. Además, las cocinas incorporan equipamiento de electrodomésticos de alta calidad, incluyendo placa de inducción, horno eléctrico y microondas en columna, campana extractora integrada, lavavajillas y frigorífico, además de fregadero y grifo monomando GRB o similar.

BAÑOS

Se solará en gres porcelánico de gran formato espesor 10 mm tipo porcelánico técnico.

El revestimiento de las paredes se realizará con porcelánico de gran formato en una combinación de dos modelos.

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual en porcelana vitrificada y color blanco. El lavabo será sobre encimera. El inodoro será colgado con cisterna empotrada de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Dispondrán de lavabo doble en baño principal. Todas las griferías serán de marca Duravit o similar siendo termostática en la ducha.

La mampara será un vidrio fijo de seguridad con fijaciones ocultas en suelo y pared.

DIVISIONES INTERIORES

Todas las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con sistema de tabiquería con doble placa de yeso laminado con aislamiento interior para mayor confort térmico y acústico. En los cuartos húmedos las placas de cartón yeso serán resistentes al agua. La separación entre viviendas se realizará con sistema mixto de fábrica de ladrillo tosco, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería de placas de yeso laminado y aislamiento interior. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el espacio intermedio.

Como medida adicional para proporcionar un mayor confort acústico e independencia entre usuarios se colocan láminas acústicas en los paramentos de separación entre usuarios o entre usuarios y zonas comunes.

EXTERIORES

PATIO, PARAMENTOS VERTICALES

Los paramentos verticales de las medianeras se terminarán con mortero monocapa en tono claro y rugosidad media.

La fachada de las viviendas tendrá un acabado en la misma rugosidad en un tono algo más oscuro. Esta fachada está construida con un sistema SATE que optimiza las pérdidas energéticas.

Los alfeizares de las ventanas serán de chapa con sistemas de goterón diseñados para evitar el lavado diferencial de la fachada. Por delante del hueco se dispondrá de un elemento sobrepuesto de tablero fenólico que oculta el remate de fábrica y canaliza el agua de escorrentía hacia el exterior.

SOLADO DE ÁTICO

Para mantener la horizontalidad del piso se utilizará un sistema sobre plots de tarima de madera tecnológica y de bajo mantenimiento que proporciona una superficie libre de agua y un aspecto confortable.

FACHADA EXTERIOR

Desde planta baja a la planta cuarta se conserva y rehabilita la fachada original del edificio en tonos blancos grises.

En las plantas quinta y ático la fachada se compone de amplias zonas acristaladas y macizos compuestos por una solución de fachada ventilada terminada en un sistema de lamas de aluminio con distintas profundidades en color gris antracita claro.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Se colocarán carpinterías de aluminio de primera calidad con rotura de puente térmico y acristalamiento doble con cámara de aire, lo que garantizará una reducción de las pérdidas de calor por infiltración. Además, el doble acristalamiento, con cámara deshidratada intermedia tipo climalit, reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un buen confort en el interior y ahorrando energía.

Los sistemas de cierre serán abatibles de doble hoja en la fachada rehabilitada y correderas y abatibles en las viviendas de plantas quinta y ático.

Las carpinterías del patio interior dispondrán de aperturas batientes y oscilobatientes.

Se instalará como sistema de control lumínico unos textiles enrollables motorizados. En los dormitorios el oscurecimiento será total y en los salones y cocinas se tamizará un porcentaje de la luz entrante.

ELEMENTOS COMUNES

PORTAL

El suelo de mármol o porcelánico dispone de diversos encintados diferenciando zonas al igual que los techos.

En las paredes conviven el mármol o porcelánico con los espejos y las lamas doradas y un amplio ventanal que abre las vistas al patio ajardinado.

PATIO

El patio se desarrolla en tres niveles unidos mediante unos escalones. Todo el material pétreo estará realizado con piezas prefabricadas del tipo adoquín de gran formato.

Frente a las gradas que se generan hay zonas ajardinadas.

Hasta la altura de suelo de planta primera una de las paredes medianeras del patio estará cubierta con un muro vegetal con especies que proporcionarán diversidad de color y textura. La otra pared medianera estará iluminada con unos bañadores de pared dispuestos según una trama geométrica.

GIMNASIO-WELLNESS

Un moderno gimnasio-wellness completamente equipado para mantenerse en forma en cualquier momento y hacer que cualquier propietario disfrute sin salir del edificio.

Los acabados del portal se tornan más cálidos en el gimnasio apareciendo las maderas junto con el ventanal a doble altura que comunica con el jardín.

TRASTEROS

Cada vivienda cuenta con un trastero dotado de punto de agua, desagüe y sumidero; perfectamente funcional como tendedero.

Todos los paramentos están revestidos de gres porcelánico.

INSTALACIONES

INSTALACIONES Y SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

La eficiencia energética de un edificio aumenta a medida que se minimiza el uso de las energías convencionales, a fin de ahorrar y hacer un uso racional de las mismas. En el diseño de las viviendas se han aplicado una serie de factores para conseguir una mayor eficiencia energética, tales como mejora del aislamiento térmico de la envolvente del edificio, aumento de la eficiencia del sistema de ventilación, reducción de las pérdidas de calor y en la reducción del uso de las energías no renovables.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE Y CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Atendiendo a los diversos factores influyentes tales como: posibilidades de regulación, economía de la Energía, consumo energético, condiciones de confort, protección del medio ambiente, etc. se ha optado por el siguiente sistema:

PRODUCCIÓN TÉRMICA: BOMBA DE CALOR AIRE-AGUA (AEROTERMIA)

- ACS: El sistema será individualizado, realizándose la Producción de A.C.S. mediante bomba de calor Aerotérmica.

- Calefacción/climatización: El sistema será individualizado, realizándose el sistema de calefacción/climatización mediante bomba de calor aerotérmica.

Para la generación de calor se emplea un sistema de suelo radiante a baja temperatura mediante tubos de Polietileno reticulado, este sistema se utilizará también como suelo refrescante.

El Sistema dispondrá de una tubería de impulsión y otra de retorno y contará con termostatos en cada una de las estancias que permitirán regular la temperatura.

Como elemento complementario al suelo radiante, que venza las cargas generadas en temporadas de calor, se dispone de un sistema de climatización mediante el uso de unos fan-coils.

El fan-coil irá alimentado desde el hidrokít del aerotermo y dará servicio mediante unas rejillas de impulsión a la zona de sala de estar y habitaciones.

El retorno de estos se realizará mediante una rejilla de retorno, la cual vaya a parar al falso techo que hará de plenum para realizar la recirculación de aire. Dicha rejilla se ubicará lo más cercana posible al fan-coil.

FONTANERÍA

Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente se ejecutarán según normativa vigente. Se dispondrá de llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocinas, baños y aseos.

Las bajantes y desagües en tubería de P.V.C. Todas las instalaciones de desagües se ejecutarán de manera independiente de la estructura disminuyendo la transmisión de ruidos a las viviendas.

INSTALACIÓN ELECTRICA

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

Se dotará de luminarias con tecnología LED en aseos y pasillos.

Las viviendas irán dotadas de los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, RDSI, TV y FM con tomas en salón y dormitorios.

En cocinas se dispondrá de toma de TV.

En las terrazas se dotará de puntos de luz y toma de corriente

INSTALACIÓN DOMOTICA

El sistema seleccionado previsto controlará el encendido y apagado de la iluminación, la subida y bajada de persianas, y los enchufes de las viviendas será "Simon iO" O SIMILAR que dispone de APP.