

# Memoria de calidades

## Promoción: Les Masies II (San Joan Despí Parcela 1.B)

---

### Apartados

Sistema estructural (20)

Sistemas de envolvente y de acabados exteriores (30)

Sistemas de compartimentación y de acabados interiores (40)

Sistemas de acondicionamiento, instalaciones y servicios (50)

Equipamientos y mobiliario (60)

Urbanización de los espacios exteriores (70)

Opciones de acabados

Certificación energética

Notas informativas

## **SISTEMA ESTRUCTURAL (20)**

---

### **Estructura vertical**

La estructura vertical de las viviendas está formada por pilares de hormigón armado. Se emplean muros de hormigón armado y/o bloque de hormigón en zonas de urbanización.

### **Estructura horizontal**

La estructura horizontal de la vivienda se realiza en hormigón armado.

## **SISTEMAS DE ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES (30)**

---

### **Envolvente vertical**

#### **Fachadas**

Esta promoción alterna dos sistemas distintos de fachada, realizada con sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE) combinado con una fachada ventilada debidamente aislada de piezas de cemento aligerado de alta densidad. El sistema SATE, consiste en un material aislante adherido al muro, protegido con revestimiento continuo directamente aplicado al panel aislante. Al aislar por el exterior se eliminan los puentes térmicos que se producen en los encuentros de forjados y fachada. Hacia el interior se instala un trasdosado de placa de yeso laminado sobre perfilera metálica que incorpora otro aislamiento de lana mineral para mejorar el comportamiento térmico-acústico.

Estos sistemas proporcionan durabilidad y resistencia a la fachada, a la vez que garantizan la calidad de su acabado.

#### **Carpintería de fachada**

##### **Ventanas/Puertas**

- Carpinterías de altas prestaciones en diseño, eficiencia energética, confort y durabilidad.
- El tamaño de los huecos supera las exigencias mínimas de iluminación y ventilación en pro del diseño y confort interior.
- Las carpinterías son de aluminio lacado con rotura de puente térmico de doble acristalamiento con cámara de aire, que contribuye a aumentar el confort dentro de la vivienda al desconectar la cara exterior y la interior de los perfiles de aluminio.
- Las ventanas son de una o dos hojas abatibles con una hoja oscilo batiente según los casos y batientes de una hoja o correderas en puertas y balconeras de salida a terraza.
- Los cajones de persiana son de tipo compacto, estancos con incorporación de aislamiento térmico-acústico. Asimismo, las persianas también incluyen un inyectado de espuma de poliuretano dentro de las lamas de aluminio.
- Se incluye la preinstalación de motorización de persianas en puertas de salidas a terrazas.

##### **Puertas de portales**

Acristaladas con marco de acero lacado.

##### **Puertas de acceso al aparcamiento**

De acero lacado y automatizada con mando a distancia.

##### **Barandillas**

Las barandillas de terrazas son de estructura metálica y de vidrio translúcido para obtener amplitud y profundidad visual y maximizar las condiciones lumínicas en el interior de las estancias.

## Envolvente horizontal

### Cubiertas

#### Tipología de cubiertas

- De tipo invertida, con aislamiento en la cara exterior del forjado y capa de impermeabilización. El sistema de aislamiento exterior en cubiertas sobre viviendas mejora el comportamiento térmico de las mismas y facilita el tratamiento de puentes térmicos en los encuentros. Se genera un aumento de la inercia térmica interior que mantiene más tiempo el calor o el frío en el interior en invierno y verano. Se evita la formación de condensaciones y se garantiza un reparto más homogéneo de la temperatura interior.

#### Acabados de cubiertas

- Las cubiertas no transitables tienen acabado superficial de grava.
- Las cubiertas transitables tienen unos acabados pavimentados adecuado según el uso.

## SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN Y DE ACABADOS INTERIORES (40)

### Compartimentación interior vertical

#### Tabiques

##### Paredes medianeras entre viviendas

Se realiza con ½ pie de ladrillo cerámico, trasdosando por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento acústico/térmico mediante lana mineral.

En zonas de juntas estructurales se realizará doble pared.

##### Tabiques interiores en vivienda

Se realiza con placas de yeso laminado sobre perfilera metálica y aislamiento acústico/térmico de lana mineral. En cuartos húmedos se emplea placa de yeso con tratamiento hidrófugo. Se incluye banda elástica perimetral en encuentros para mejorar su aislamiento acústico.

##### Paredes medianeras entre viviendas y zonas comunes

Se realiza con ½ pie de ladrillo cerámico, trasdosado hacia el lado de la vivienda y guarnecido y enlucido de yeso en vestíbulos y escaleras.

En el caso de ser medianería con ámbito de ascensores, se añade el aislamiento acústico necesario para interrumpir la transmisión de ruido.

##### Tabiques en cuartos de instalaciones y trasteros

Se realizan con fábrica compuestas por piezas de ladrillo u hormigón según proceda.

### Carpintería interior

#### Puertas de acceso a las viviendas

La puerta de acceso principal de la vivienda es blindada para garantizar un alto grado de seguridad, será panelada en su cara interior en concordancia con el acabado de puertas de paso interiores.

#### Puertas generales de paso en viviendas

Son abatibles con diseño decorativo mediante fresado. El acabado es lacado en color blanco (RAL 9010).

#### Puerta de cocina y distribuidor

Son abatibles con diseño decorativo mediante fresado. El acabado es lacado en color blanco (RAL 9010) con vidrio translucido.

Puerta de paso en cuartos de baño y vestidores

Son correderas o abatibles y con diseño decorativo mediante fresado como el resto de las puertas de paso, según tipologías. El acabado es lacado en color blanco (RAL 9010).

Armarios

Los armarios son empotrados modulares con puertas correderas o abatibles, lisas lacadas en blanco (RAL 9010), según tipologías. El cuerpo interior está acabado en melamina con balda para formación de maletero y barra de colgar.

Puertas de trasteros y cuartos de instalaciones

De chapa de acero pintada.

## Acabados interiores verticales

### Revestimientos

Cuarto de baño principal

Alicatado con baldosa cerámica gran formato combinado dos acabados según diseño, modelos TEXTIL MARFIL 30X90 rectificado y DOMO MARFIL 30X90 RELIEVE rectificado o similar.

Cuartos de baño secundario y tercer cuarto de baño (en tipología T07)

Alicatado con baldosa cerámica gran formato combinado dos acabados según diseño, modelos TEXTIL MARFIL 30X90 rectificado y MT COVENT CONCEPT BEIGE 30x60 rectificado o similar.

Cocina

Alicatada con baldosa cerámica gran formato en blanco, modelo NEVE SATIN 33,3X100 rectificado o similar.

Portales

Revestimiento mediante composición de piezas cerámicas y listones de madera, combinado con espejos decorativos.

### Revestimientos continuos

Estancias viviendas

Pintura plástica lisa mate en color gris claro

Zonas comunes, vestíbulos de viviendas, núcleos de escaleras bajo rasante y sobre rasante

Pintura plástica lisa

Trasteros y Cuartos de Instalaciones

Acabado con pintura plástica lisa

Aparcamiento

Acabado con pintura plástica lisa y zócalo bicolor

## Acabados interiores horizontales

Techos

**Cocina**

Falso techo con panel de yeso laminado con tratamiento hidrófugo acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

**Baños**

Falso techo desmontable de lamas metálicas lacadas

**Resto de estancias**

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa

**Terrazas de viviendas**

Falso techo de lamas de madera tecnológica para exterior

**Portales**

Falso techo continuo de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa mate combinado con falso techo listonado de madera.

**Sala comunitaria**

Falso techo acústico

**Zonas comunes sobre rasante**

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa.  
Núcleos de escaleras con techo acabado en pintura plástica lisa

**Zonas comunes bajo rasante**

Techos con acabado en pintura plástica lisa

**Pavimentos****Cuartos de baño y cocina**

Baño principal solado con baldosa de gres porcelánico gran formato, modelo ATELIER BEIGE 23,3X120 o similar.

**Resto de estancias**

Solado con baldosa de gres porcelánico gran formato, modelo ATELIER BEIGE 23,3X120 o similar y rodapié de DM hidrófugo lacado en blanco (RAL 9010) a juego con la carpintería interior.

**Terrazas y tendedores de viviendas**

Solado con baldosa de gres porcelánico gran formato antideslizante, modelo ATELIER BEIGE 23,3X120 o similar y rodapié según proceda.

**Vestíbulos de viviendas**

Solado con baldosa de gres porcelánico y rodapié cerámico a juego.

**Portal**

Solado con baldosa de gres porcelánico gran formato.  
Felpudo de estructura de lamas metálicas con terminación de goma y cepillo.

**Sala comunitaria**

Solado con baldosa de gres porcelánico y rodapié cerámico a juego.

**Núcleos de escalera. Rellano y peldaños**

Solado con baldosa de gres porcelánico o terrazo y rodapié a juego.

**Trasteros**

Solera de hormigón armado con fibras con acabado superficial pulido.

Aparcamiento

Solera de hormigón armado con fibras con acabado superficial pulido.

Señalización y numeración de plazas con pintura sobre pavimento.

## **SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO, INSTALACIONES Y SERVICIOS (50)**

### **Fontanería**

#### **Red de distribución de fontanería**

Instalación de agua fría y agua caliente sanitaria con contador individual por vivienda. Llaves de corte en cada cuarto húmedo.

Cuartos de baño

- Baño principal y terciario con instalación de grifería termostática en ducha y grifería monomando cromada en lavamanos.
- Baño secundario con instalación de grifería termostática en bañera y grifería monomando cromada en lavamanos.

### **Instalaciones térmicas y de ventilación**

#### **Calefacción, climatización y ACS**

Producción de calor, frío y ACS

Se genera mediante un sistema de energía renovable de bomba de calor alimentada por aerotermia. La aerotermia extrae energía gratuita del aire exterior (ambiente) mediante una bomba de calor “inverter”, proporcionando un ahorro energético en comparación con sistemas convencionales de producción de calor y ACS y permite además generar refrescamiento en verano con la inversión del ciclo. Consta de una unidad exterior ubicada en cubierta y una unidad interior con acumulador de ACS

Suelo radiante

La difusión de calor se produce mediante suelo radiante por agua con distribución a través de sistema de tuberías sobre capa de aislamiento térmico inferior para mantener el aporte de calor.

Instalación de aire acondicionado en salón y dormitorios

A través de conductos y difusores que circulan por el falso techo logrando una instalación integrada y eficiente.

Radiador toallero eléctrico

En baño principal.

#### **Ventilación**

- La promoción incorpora un sistema de ventilación mecánica que garantiza la calidad del aire interior, proporcionando una ventilación eficiente y un caudal óptimo de entrada de aire limpio exterior.
- La entrada de aire se produce mediante un dispositivo de microventilación integrado en el sistema de apertura de las ventanas. Se pone en funcionamiento al accionar la manilla, y tiene la función de permitir una lenta y gradual circulación de aire. La extracción mecánica se produce mediante un sistema de bocas de extracción, para garantizar unos

parámetros óptimos de la calidad del aire y se evitan patologías derivadas de una ventilación deficiente.

## Instalaciones eléctricas

### Equipos eléctricos principales

- El cuadro eléctrico principal de la vivienda se encuentra albergado en un armario de instalaciones oculto y accesible ubicado a la entrada de la vivienda, donde también se ubica el cuadro general de telecomunicaciones. La vivienda está dotada de los servicios eléctricos regulados en el reglamento electrotécnico de baja tensión. (Grado de electrificación elevado 9,2 KW).
- Preinstalación eléctrica compatible con sistema de recarga de vehículo eléctrico consistente en la instalación de bandejas de canalización para la totalidad de las plazas de aparcamiento y contadores con doble borna para cada una de las viviendas. Desde dicho contador se alimenta a la vivienda y el cliente que lo desee podrá conectar otro cable hasta su plaza de aparcamiento por las bandejas mencionadas.

Videoportero en acceso desde calle y portero electrónico en accesos de zonas comunes

### Iluminación

- Colocación de luminarias en techo de baños y cocinas.
- Colocación de luminarias en terrazas.

## Instalaciones de Telecomunicaciones y audiovisuales

### Telecomunicaciones y audiovisuales

Antenas y tomas

- Instalación de antena colectiva. Adaptación de antena para televisión digital terrestre (TDT).
- Tomas de televisión y canalización de teléfono y/o datos en salón, dormitorios y cocina.
- Toma de fibra óptica en salones.

## EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO (60)

---

### Equipamientos

#### Cuartos húmedos / sanitarios

Platos de ducha

En cuarto de baño principal y aseo. Fabricado en resinas, antideslizante.

Bañera

En cuarto de baño secundario.

Lavamanos

En cuartos de baño incluye mueble con lavamanos integrado.

Inodoros

En todos los cuartos de baño de porcelana vitrificada en color blanco.

#### Otros equipamientos

Electrodomésticos

- Placa de cocina de inducción y columna de horno eléctrico y microondas.
- Fregadero de un seno bajo encimera con grifo monomando.
- Campana extractora oculta e integrada en mobiliario de cocina.

## Mobiliario

### Mobiliario de cocina

- Muebles superiores de gran capacidad sin tiradores o con pulsadores ocultos.
- Unidades inferiores con gola o pulsadores ocultos.
- Cajonera con cierre auto deslizante y encimera y frontal de cuarzo compacto.

### Espejos

Todos los cuartos de baño cuentan con espejo decorativo efecto flotante sobre paramento vertical.

## Sistemas de elevación

### Ascensores

- Puertas automáticas deslizantes de acero inoxidable en cabina y de acceso en portal. En el resto de plantas las puertas van pintadas y con embocadura metálica incorporada.
- Decoración interior según modelo incorporando espejo y suelo en consonancia con pavimento de portal de planta baja.
- Acceso directo de ascensores al garaje.

## URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS EXTERIORES (70)

---

### Elementos de cierres y protección de urbanización

#### Cierres de parcela

Muros de urbanización de hormigón con parte superior metálica.

### Firmes y pavimentos

#### Pavimentos peatonales

- Caminos de urbanización interior de hormigón impreso, loseta de hormigón o adoquinado, según diseño y color a definir por la dirección facultativa.

### Instalaciones y servicios

#### Riego

En jardineras de zonas comunes.

#### Alumbrado

Iluminación exterior regulada por programador.

#### Piscina

Piscina exterior comunitaria con sistema de depuración de cloración salina.

#### Sala social

Sala para usos comunitarios en planta baja del Portal 3.



Dispone de climatización mediante bomba de calor y sistema de ventilación para renovación de aire.

#### Buzones

Buzones centralizados en los accesos a cada portal.

### **Mobiliario urbano**

Bancos y papeleras en zona recreativa comunitaria exterior.

## OPCIONES DE ACABADOS

---

Las opciones de acabados estarán disponibles en función del grado de avance en la ejecución de la obra.

### Opciones sin coste

**Acabados de cuartos de baño**

Dos opciones de alicatado en cuartos de baño.

**Acabados de cocina**

Dos opciones de alicatado en cocina.

**Acabados de suelos de todas las estancias**

Dos opciones de solado para toda la vivienda.

**Pintura**

Dos opciones de pintura para toda la vivienda.

### Opciones con coste

**Motorización de persianas**

Posibilidad de instalación completa para motorización de persianas en carpintería con salida a terrazas.

## CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

---

### Calificación Energética de Proyecto

**Clase A** en Calificación Energética del edificio en Emisiones de CO2

**Clase A** en Calificación Energética del edificio en consumo de Energía Primaria No Renovable.

Según la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficacia energética de los edificios se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Este certificado deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética.

## NOTAS INFORMATIVAS

---

Control de calidad de estructura, estanqueidad de cubiertas y fachadas en proyecto, y de ejecución de obra por organismo de control técnico homologado.

Póliza de garantía decenal de estabilidad según ley de ordenación de la edificación.

La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.