



**RESIDENCIAL BALBOA 3.2
PARCELA M 12-1 PLAN PARCIAL R9N RESIDENCIAL
“LAS ZANJAS NORTE”
VALDEMORO**

MEMORIA DE CALIDADES



VIVIENDAS PERSONALIZABLES

Los clientes podrán tener las siguientes elecciones:

SIN SOBRE COSTE

- Elección entre 4 tonos de acabado de solado de tarima flotante laminada.
- Elección entre 4 tonos de pintura para las paredes interiores.
- Elección entre 4 colores de puertas de muebles de cocina y 2 colores de encimera.

CON SOBRE COSTE

- Posibilidad de unir salón y cocina (este cambio requiere de la mejora de tarima a un modelo apto para cocinas, y de la instalación de persiana en la ventana de cocina)
- Sustitución de plato de ducha por bañera. (en aquellos baños en los que sea posible a determinar por la DF).
- Punto de televisión con dos tomas eléctricas en segundas terrazas (está equipada una terraza por vivienda que tenga acceso desde el salón). Se ubicará siempre en la fachada de la vivienda, donde indiquen los planos de proyecto.
- Punto de agua en segundas terrazas (está equipada una terraza por vivienda a la que se accede desde salón). Se ubicará siempre en la fachada de la vivienda.

- Elección entre 3 tonos de tarima flotante laminada biselada mejorada apta para cocinas, para todas las estancias excepto baños (obligatorio para casos de cocina incorporada a salón) o todas las estancias excepto baños y cocinas. En caso de tarima mejorada, el rodapié también será apto para cocinas.
- Modificación de ventanas a apertura oscilobatiente (no incluye puertas de salida a terrazas).
- Instalación de persiana en cocinas (obligatorio para cocinas integradas en salón)
- Instalación de rejas (opción solo disponible para pisos bajos)



PAVIMENTO

Vivienda:

- Solado general de tarima flotante laminada estratificada AC4.
- Los rodapiés en DM rechapados en blanco a juego con el acabado del resto de la carpintería interior.
- Gres cerámico en cuartos húmedos (baños y cocinas), excepto en casos de cocinas integradas en salones que tendrán obligatoriamente que ir soladas con tarima apta para cocinas (que tiene sobrecoste).
- Gres cerámico antideslizante para exteriores en tendederos y terrazas según planos comerciales.
- Previo a la ejecución del pavimento se colocará una lámina anti-impacto en toda la vivienda.

Zonas Comunes:

- Peldañeado de escaleras interiores en gres o terrazo pulido.
- Rellanos de escaleras, ascensores, y pasillos comunes sobre rasante, en gres o terrazo pulido.
- Garaje en hormigón pulido.
- Trasteros en hormigón pulido o gres.
- Salas de instalaciones en hormigón pulido o gres.
- Urbanización: combinación de diversos materiales y zonas ajardinadas según criterio de la Dirección facultativa.



PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES

- Pintura plástica lisa en paramentos verticales.
- En baños y cocinas, alicatado de gres cerámico combinado con pintura plástica lavable según diseño y distribución a elegir por la Dirección Facultativa.



TECHOS Y FALSOS TECHOS

- Falso techo en baños, cocina y en general en todas las zonas de vivienda en las que discurran instalaciones colgadas.
- Resto de la vivienda en guarnecido de yeso y acabado con pintura plástica lisa en color blanco.



COCINA

- Amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad de aglomerado, acabado melamina.
- Forrado de pared entre muebles altos y bajos de tablero laminado.

Incluyen:

- Encimera de aglomerado de 3 cm de espesor chapada de melamina.
- Placa Vitrocerámica.
- Campana extractora integrada en amueblamiento alto.
- Fregadero de Acero Inoxidable de un seno con escurridor sobre encimera y grifo monomando.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de aluminio lacado en color a elegir por la Dirección Facultativa con rotura de puente térmico.
- Acristalamiento doble.
- Persiana de aluminio térmico, con capialzado compacto en salones y dormitorios, no hay persianas en baños y cocinas (excepto cocinas integradas con salón que es una opción con sobrecoste obligatoria).



CARPINTERÍA INTERIOR

- Llave única, con la misma llave de la puerta de su vivienda cada propietario puede también abrir su trastero, las cancelas exteriores y los portales.
- Puerta de entrada blindada, lacada en blanco con acanaladuras horizontales al interior y lisa al exterior.

- Puertas de paso semimaciza lacada en blanco con acanaladuras horizontales.
- Puertas vidrieras en salón y cocina según planos.
- Armarios empotrados tipo monoblock de aglomerado de madera acabado exterior en melamina blanco y acabado interior en melamina tipo textil. Balda superior y barra de colgar.
- Puertas de armarios acabados en blanco, hojas lisas y enterizas con apertura abatible o corredera según criterio de la Dirección Facultativa.



FACHADAS

- Ladrillo caravista en distintos colores según diseño de la Dirección Facultativa, aislamiento con espuma de poliuretano proyectado y/o lana mineral en función del proyecto, dando cumplimiento al Código Técnico de Edificación. Se trasdosará con placa sencilla de cartón-yeso autoportante.
- Barandillas de terrazas de plantas de pisos en vidrio acabado transparente y/o translúcido según criterio de la Dirección Facultativa.
- Petos de terrazas de áticos en ladrillo cara vista al exterior y enfoscado y pintado al interior.
- Petos de terrazas de bajos en ladrillo cara vista al exterior y enfoscado y pintado al interior con vallado tipo Hércules.



CUBIERTA

- Cubierta plana invertida no transitable con aislamiento de poliestireno extruido y protección mediante grava.



TABIQUERÍA

- Tabiquería interior formada por placa sencilla de cartón-yeso autoportante con aislamiento térmico y acústico de lana mineral.
- Separación entre viviendas mediante hoja de ladrillo gran formato de 7cm de espesor trasdosado en ambas caras por placas sencillas de cartón-yeso autoportante con aislamiento térmico y acústico de lana mineral o lana de roca.



FONTANERÍA Y SANITARIOS

- Sistema de distribución mediante tubería de polietileno reticulado con coquilla de aislamiento donde indique la normativa.

- Sanitarios en color blanco.
- Los inodoros tendrán un sistema de doble descarga para el ahorro del consumo de agua.
- Grifería de baños tipo monomando.
- Punto de agua con grifo en una terraza o jardín por vivienda, siempre a la que se accede desde el salón. Se ubicará en fachada de la vivienda.



CALEFACCIÓN Y ACS

- Suelo radiante – refrescante en el suelo de la vivienda con regulación a través de termostato de control.
- Sistema centralizado de Aerotermia para la producción de calor y frío del suelo radiante-refrescante, así como del agua caliente sanitaria.
- Contadores individualizados por vivienda de climatización y ACS.



ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

- Videoportero en color. El control de acceso se realizará mediante terminal de videoportero automático conectado entre la vivienda, la puerta de acceso principal a la parcela y el portal.
- Electrificación de grado básico según Reglamento de Baja Tensión.
- Mecanismos en color blanco.
- Instalación de tomas de TV en salón, dormitorios y cocina, así como en una terraza por vivienda, siempre una a la que se accede desde el salón.
- Instalación de telefonía con tomas según Normativa vigente.
- Cada terraza tendrá un punto de luz en el techo o fachada según proyecto (luminaria no incluida).
- Edificio con instalación de fibra óptica según Normativa vigente.
- Antena de televisión digital terrestre comunitaria.



ASCENSOR

- Acabado interior de la cabina en laminado y pasamanos de acero inoxidable.
- Iluminación por led con apagado automático.

- Los ascensores serán de bajo consumo.
- Puertas de chapa pintada.



URBANIZACIÓN DE PARCELA

- Urbanización cerrada con conserjería junto al acceso peatonal.
- Pista de pádel.
- Piscina vallada en todo su perímetro y equipada con aseos.
- Amplia zona de solárium, ejecutado con hormigón poroso
- Zona de picnic de césped natural con mesas y árboles
- Zona de juegos infantiles.
- Zona de fitness exterior con estructura de Calistenia.
- Las puertas de garaje llevarán automatismo motorizado con apertura a distancia a través del bluetooth del Smartphone mediante una App, además de apertura mediante llave magnética.
- En las zonas ajardinadas se plantarán arbustos de tipo mediterráneo y/o césped según proyecto.
- Dotación de mobiliario de urbanización con bancos de madera y papeleras de chapa de acero perforada.
- Luminarias exteriores con instalación de sensores de luz para encendido automático.
- Vallados tipo Hércules.



PLANTAS DE SÓTANO

- Acabado mediante hormigón pulido en garajes.
- Hormigón rayado en rampas de garaje.
- Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor.
- Preinstalación de recarga de coches eléctricos según normativa.
- Instalación contra incendios y Sistemas de Ventilación cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación.
- Marcado y numeración de plazas de garaje