

# MEMORIA DE CALIDADES

### 1. DESCRIPCIÓN

El proyecto residencial “Edificio Real” que presentamos, es la apuesta por la actualización de un edificio tradicional existente que, manteniendo rigurosamente su esencia, incorpora soluciones que mejoran su calificación energética y su funcionalidad.

El presente edificio, ha sido renovado en su interior y exterior, tanto en acabados como en instalaciones, para adaptarlo a las exigencias energéticas y de protección del medio ambiente actuales. Y todo ello para conseguir una construcción más sostenible con el consiguiente beneficio económico, ambiental y social.

Su inmejorable ubicación hace del “Edificio Real” una apuesta clara como lugar privilegiado para vivir. Sobre todo, por la escasez de oferta residencial existente en la zona lo que lo convierten en un inversión segura de futuro.

La presente memoria recoge los aspectos principales que permiten valorar la alta calidad de los materiales y soluciones aplicadas para conseguir una vivienda única y sostenible en un entorno inmejorable.

### 2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA MEJORADA

La calificación energética es una información que nos indica cómo se comporta energéticamente el edificio. Esto repercute directamente en el consumo de energía de la vivienda, los gastos de mantenimiento, así como en las emisiones que se producen al medio ambiente.

Para su mejora se ha utilizado energías limpias para la producción de calor y frío mediante el sistema de Aerotermia y se ha renovado el aislamiento exterior en fachadas y Cubierta.

### 3. CUBIERTA

La cubierta será inclinada de teja cerámica curva sobre tablero impermeable y con aislamiento térmico bajo este último.

### 4. FACHADA EXTERIOR

La Fachada presenta un acabo liso mediante pintura pétreo transpirable. Su capacidad térmica se complementa con una solución renovada mediante un trasdosado interior de doble placa de yeso laminado con aislamiento termoacústico entre los montantes de la estructura del mismo, para optimizar y reducir el consumo energético.

### 5. CARPINTERIA EXTERIOR

Todas las ventanas y puertas balconeras serán de aluminio lacado, con rotura de puente térmico y vidrios de baja emisividad para una mayor eficacia energética.

### 6. CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a las viviendas serán blindadas. Todas las puertas de paso serán lacadas en blanco.

Los armarios irán lacados en blanco, con forrado interior, una barra y balda maletero.

*La empresa Katal Explotación de Inmuebles S.L. se reserva el derecho de efectuar durante la ejecución de las obras las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidad.*

# MEMORIA DE CALIDADES

### 7. TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS

Las divisiones interiores de las viviendas se realizan mediante sistemas autoportantes con doble placa de yeso laminado, a cada lado del tabique, sobre perfilaría de acero con aislamiento térmico y acústico incorporado. En cuartos húmedos se emplearán placas de yeso laminado resistentes a la humedad.

Los falsos techos se resuelven con placa de yeso laminado en toda la vivienda. Para mejorar las condiciones termoacústicas en medianerías entre viviendas las paredes separadoras están formadas por doble tabique de gran formato y aislamiento de lana de roca 4cm.

### 8. SOLADO Y ALICATADOS

Para los suelos de toda la vivienda se utilizarán gres de primera calidad. Rodapie acabado en color blanco. Para los alicatados utilizaremos un gres de primera calidad.

### 9. PINTURA

En paramentos verticales y horizontales, paredes y techos, serán en clores claros.

### 10. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los sanitarios serán de la marca Roca o similar, con grifería cromada monomando de primera calidad.

*Nota: La empresa Katal Explotación de Inmuebles S.L. se reserva el derecho de efectuar durante la ejecución de las obras las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidad.*

### 11. CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

El agua caliente sanitaria, la calefacción y la refrigeración se produce mediante sistema de Aerotermia de alta eficiencia energética.

La calefacción en invierno y la refrigeración en verano se producen mediante un sistema invisible de suelo Radiante/Refrescante por agua para la climatización de la vivienda. Se trata de un sistema que trabaja a menor temperatura que los radiadores convencionales produciendo un reparto más homogéneo de la temperatura, mayor confort y disminución del consumo, con el consiguiente ahorro energético.

### 12. COCINA

Las Cocinas no se entregan amuebladas ni con electrodomésticos. Esta unidad de obra será por cuenta del futuro propietario. Se les facilitará a los compradores el contacto con un proveedor para que puedan valorar una propuesta comercial y se pueda instalar durante el transcurso de la obra.

La zona de Cocina contará con todas las instalaciones, puntos y tomas necesarias para su funcionamiento. El alicatado será de gres en el frente previsto para los elementos de la Cocina, el resto de paredes irán en pintura plástica lisa

### 13. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

La instalación eléctrica se proyecta con elementos de protección de primera calidad, separados por circuitos para distintos usos.

Todas las viviendas llevarán lo siguiente:

- Toma de teléfono y TV en salón, dormitorio y cocina.
- Toma de datos RJ-45 y TV-Sat en salón, dormitorios y cocina
- Video portero en hall de vivienda

## DETALLE ZONAS COMUNES

### ZONAS COMUNES

**El Edificio dispone de las siguientes zonas comunes:**

Ascensor de última tecnología de 4 paradas y con capacidad para 5 personas.

Portal, Escaleras y Vestíbulos de distribución de acceso a viviendas solados con material porcelánico.

Las paredes y techos irán terminadas en pintura plástica.

