

RESIDENCIAL TERRAZAS DE LA VICTORIA



MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCIÓN GENERAL DE CALIDADES

ESTRUCTURA:

- Estructura reticular de hormigón armado.

FACHADAS

Fachadas concebidas para evitar la existencia de puentes térmicos del exterior con el interior.

Todo el cerramiento exterior cuenta con 10-15 cm. de aislamiento, lo que garantiza el confort térmico y el correspondiente ahorro energético.

- **Fachadas directas a vía pública o parcela propia** con hoja exterior de prefabricado de hormigón en color blanco, con aislamiento térmico de lana mineral (10 cm.) en el interior de la cámara y cantos de forjados, con trasdosado interior de placa de yeso laminado sobre subestructura de acero

galvanizado y aislamiento térmico de lana mineral (5 cm.) entre perfiles.

- **Fachadas** a terrazas con revestimiento exterior de gres sobre muros de fábrica de ladrillo, aislamiento térmico de lana mineral (10 cm.) en el interior de la cámara y trasdosado interior de placa de yeso laminado sobre subestructura de acero galvanizado y aislamiento térmico de lana mineral (5 cm.) entre perfiles.

CUBIERTA

- Cubierta plana con colocación de doble aislamiento térmico sobre doble tela asfáltica.

CARPINTERIA EXTERIOR:

- **Carpintería monoblock** realizada en pvc con rotura de puente térmico, color exterior oscuro a determinar por la Dirección Facultativa e interiormente blanco roto.
- **Ventanas oscilo-batientes**, una por estancia.
- **Persianas de lamas de aluminio** con aislamiento interior, lacadas en el mismo color que la carpintería.
- **Acrilamiento termo-acústico tipo Climalit o similar**, con cámara interior y vidrios que cumplen las exigencias acústicas con un espesor mínimo de 4 + 12 + 6.
- **La carpintería exterior garantiza el aislamiento energético, térmico y acústico.**

PARTICIONES INTERIORES

- Se realizarán con materiales que garanticen el aislamiento térmico y acústico de las estancias.
- Separación de viviendas mediante la colocación de tabiques cerámicos trasdosados autoportantes de yeso laminado en cada cara y aislante.
- Tabiquería interior de la vivienda mediante placa de yeso laminado sobre perfilería metálica con aislamiento interior térmico acústico.

SOLADOS Y ALICATADOS:

- **Solados en gres 1ª calidad** en baños y cocinas.
- **Baldosas de gres Gran formato 1ª calidad en paredes** de baños y cocinas.
- Resto de la vivienda, parquet flotante laminado estratificado, sobre lámina reductora de impacto. Calidad AC4 certificada. Rodapié de 12 cm chapeado en blanco.
- Los solados se colocarán sobre solera flotante independizada de la estructura mediante lámina acústica que evita la transmisión del ruido de impacto y mejora el aislamiento térmico.

TECHOS:

- Falsos techos en toda la vivienda, mediante placa de yeso laminado con aislamiento termo-acústico.

PINTURA:

- *Pintura plástica lisa* en todo tipo de paramentos.

CARPINTERIA INTERIOR:

- *Puertas lisas acabadas en blanco*, con vidriera en cocina y salón. (si la hubiera)
- *Puerta* de entrada a vivienda *blindada, acabada en blanco, con bisagras de seguridad y cerradura de seguridad de 3 puntos*. Amaestramiento de llaves de vivienda y zonas comunes.
- *Armarios empotrados de madera con puertas acabadas en blanco y forrados interiormente*.

INSTALACIONES:

FONTANERÍA - SANEAMIENTO:

- Red de desagües y bajantes con tuberías de PVC homologadas e insonoras.
- Llaves de corte en entrada a vivienda, cocinas y baños.
- *Sanitarios de 1ª calidad en porcelana vitrificada*.
- *Griferías cromadas tipo monomando. Termostática en ducha de baño principal*.

COCINA:

- *Cocina totalmente equipada* con muebles altos y bajos de primera calidad, placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora y fregadero de acero inoxidable con grifería monomando. Electrodomésticos marca SIEMENS o similar, frigorífico en acero inoxidable, lavadora y lavavajillas integrados, con calificación energética eficiente.
- *Encimera de Silestone* o similar.

BAÑOS:

- Baño principal con dos lavabos y mueble base.

AGUA CALIENTE, CALEFACCIÓN Y SUELO REFRESCANTE:

- Sala de máquinas central con bombas de calor aerotérmicas (calor/frío).
- El control de consumos se realizará mediante contadores individuales tanto para calor y frío como para ACS.
- Tanto el suelo radiante como el refrescante tendrán control de temperatura independiente en salón y dormitorios.

ELECTRICIDAD Y AUDIOVISUALES:

- Según Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Mecanismos modelo Zenit o similar de **NIESSEN**.
- Tomas de TV y de datos en cocina, salón y dormitorios. Aparte, el salón y el dormitorio principal, llevarán una toma de TV por cable y otra de datos. Todo ello cumpliendo la Normativa vigente.
- *Cada vivienda llevara apertura por control Videoportero electrónico* en las entradas al edificio (audio) y en cada portal (video).

VENTILACIÓN DE VIVIENDAS:

- Doble flujo con recuperador de temperatura, con tomas en cada una de las estancias, manteniendo ventilada la casa en todo momento y manteniendo la temperatura interior en un 90%, independientemente que en el exterior haga frío o calor.

ASCENSORES:

- Cabinas en acero inoxidable, puertas pintadas en plantas y acero inoxidable en portal, con capacidad para 6 personas, paradas en plantas de pisos y sótano, con regulación de aceleración y frenado.

GARAJES:

- Ventilación y renovación de aire.
- Redes de detección de incendios y monóxido de carbono.
- Red de incendios con B.I.E. (bocas de incendios equipadas).
- Señalización de las vías de circulación y evacuación de emergencia, extintores móviles, alumbrado de emergencia, etc.
- Preinstalación comunitaria con bandejas para punto de recarga de vehículos eléctricos

ZONAS COMUNES Y ZONA PRIVADA CON PISCINA.

En portales, escaleras y descansillo interiores, los suelos irán en granito y llevarán una iluminación temporizada con sensor de presencia.

La superficie privada cerrada de recreo irá con jardineras y zonas porticadas. Juegos infantiles.

Sala comunitaria para usos múltiples.

Piscina con separación para zona infantil.





CALIFICACIÓN ENERGÉTICA "A".

El edificio tendrá una calificación energética "A" lo que supone una disminución de emisiones de CO2 y una reducción significativa de la demanda energética del edificio.

Esta calificación se traduce en un ahorro energético y económico.

POSIBILIDAD DE REFORMAS PERSONALIZADAS Y CONTROL DE CALIDAD.

Posibilidad de adecuar la vivienda a las necesidades y gustos del cliente, con asesoramiento sobre los cambios a realizar y bajo la supervisión y autorización de la Dirección Facultativa.

Con la entrega de llaves, se darán a cada propietario los boletines necesarios para contratar con las compañías suministradoras, la cedula de habitabilidad y los certificados de los electrodomésticos instalados.



Por condiciones técnicas o de mercado, la empresa promotora se reserva el derecho a poder introducir cambios y modificaciones en la presente memoria de calidades, bajo supervisión de la Dirección Facultativa.