

MEMORIA DE CALIDADES

ISLA
DE SAN
MARTIÑO



ESTRUCTURA

Estructura monolítica de hormigón armado; forjados con aislamiento acústico entre plantas y muros de contención en sótano. Se cumplirán todas las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

FACHADAS Y CUBIERTAS

Cerramientos y Tabiques

- Fachadas basadas en conceptos de seguridad, aislamiento y sostenibilidad: fachada ventilada con aislamiento exterior tipo lana de roca, Poliuretano o XPS con acabado en elementos cerámicos y/o pétreos combinados con SATE y otros acabados nobles. Aislamientos acústicos que maximizan las capacidades aislantes sobre las exigidas en Normativa. Todos los niveles acústicos en el interior quedan atenuados por los cerramientos de fachada garantizando un adecuado confort y ajustándose a las limitaciones y normativa de aplicación.
- Trasdosados de interior con placa del tipo Pladur o similar según proyecto. Los petos de terrazas y jardineras se completan con vidrio laminar sobre estructura metálica según definición de proyecto, permitiendo una mayor visión del paisaje exterior desde el interior de las viviendas según proyecto.
- Tabiquerías y particiones con placa de yeso fibroso tipo Pladur según proyecto, con aislamiento de lana mineral intermedia, optimizando el confort acústico entre habitaciones. Entre viviendas, separación especial con cerramiento sólido central, lana mineral y trasdosado a ambas caras con placa tipo Pladur o similar según proyecto. Falso techo en toda la vivienda, incluyendo foseado/cortinero en los frentes de ventanas y ventanales, además de en portales.
- Las compartimentaciones en sótano se ejecutarán con ladrillo de gran formato (en trasteros y cuartos de servicio) y ladrillo tosco de un medio pie o bloque de hormigón en separaciones con garaje, enlucidos o enfoscados, según el tipo, para pintar.
- Se garantiza en ambos casos el cumplimiento de las Condiciones Acústicas en los Edificios del CTE (DB-HR), y la sectorización contra incendios especialmente en las zonas bajo rasante.
- Cubierta plana o inclinada según descripción del proyecto. En zonas no transitables estará aislada térmicamente e impermeabilizadas con tela

asfáltica, teniendo una terminación con grava.

- En las zonas transitables de ático estará aislada térmicamente e impermeabilizada con tela asfáltica; se solará en gres antideslizante.

CARPINTERIAS EXTERIOR Y VIDRIOS

- Toda la carpintería de ventanas y ventanales se ejecutará en aluminio con rotura de puente térmico lacado en tono a decidir por la DF. Ventanas abatibles en dormitorios y salones con salida a terrazas. Se utilizarán carpinterías de alta eficacia, y mínima transmitancia; con vidrios de alta eficacia en su aislamiento térmico y acústico del exterior.
- Son carpinterías de alta eficacia, de mínima transmitancia, y con vidrios de alta eficacia, siendo bajo emisiva la cara interior, en caso de ser necesario para obtener la calificación energética A.

CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de acceso a vivienda de seguridad, lacada al interior en color blanco; incluyendo bisagras bulonadas anti palanqueta, cerradura de seguridad y mirilla óptica de gran angular. Puertas de paso macizas de DM lacadas en color blanco con burlete estanco al cierre de hoja, y herrajes de cierre y seguridad, cromados de primera calidad.
- Armarios del tipo bloc panelados en su interior, acabado textil, con puertas lacadas en color blanco, panel de fibras, acabado en melanina, incluyendo balda maletero y barra de colgar.
- Rodapiés a juego.

COCINA

- Cocinas amuebladas con puertas de 19 mm de grosor mínimo acabado en color a dos caras, canteado a juego con los frontales.
- Casco de tablero de aglomerado de partículas de madera con superficie blanca de 16 mm de grosor mínimo con canto amortiguado y colgadores. Bisagras con cierre regulable.
- Cajones y gavetas con guía metálica con extracción total.

- Bases antihumedad en muebles bajo fregadero.

- Encimera en material porcelánico, Cuarzos o similar.

- Electrodomésticos de primeras marcas, campana de cocina con válvula antirretorno, lavavajillas, fregadero, horno, microondas, vitrocerámica.

REVESTIMIENTOS, ALICATADOS, Y PAVIMENTOS

- En viviendas, todas las dependencias vivideras con pintura plástica lisa, en paredes y techos. Los baños estarán alicatados con gres porcelánico rectificado de primera calidad en los paramentos de las zonas húmedas, según definición en proyecto. Pintura plástica lisa en el resto de los baños.
 - El pavimento general de las viviendas será un solado porcelánico simil madera, adecuado para el sistema de calefacción por suelo radiante, utilizando material cerámico de alta calidad y primeras marcas. Se ofrecerá la posibilidad de optar por suelo laminado de madera, sobre base estratificada hidrofuga, como alternativa. En terrazas, se mantendrá la cerámica especial para exteriores.
 - En las zonas comunes se utilizarán materiales pétreos de alta eficacia, en piedra natural, artificial o gres porcelánico de gran formato. En garajes, pavimento de hormigón reforzado con cuarzo pulido. En trasteros, y zonas comunes bajo rasante, pavimento de gres.
- ## ELECTRICIDAD, ALUMBRADO, TV Y FM
- Instalación eléctrica empotrada y protegida según normas del REBT. Mecanismos de tecla del tipo Bticino, Jung u otro de similares características. Tomas de tv, tlf, voz y datos, y señal de telecomunicaciones, en todas las dependencias, incluyendo cocina. Protección contra descargas fortuitas, con magneto térmicos de alta sensibilidad. Preinstalación de fibra óptica. Video portero integrado en la domótica.
 - Las viviendas se entregan con iluminación led en pasillos, cocina y baños. Tomas de TV y enfuche en las terrazas privativas de viviendas, y jardines de bajos.
 - Todos los elementos comunes, portales, escaleras

y rellanos, dispondrán de iluminación led de mínimo consumo y alta eficacia lumínica con encendidos por detección de presencia y sistema especial de luminarias de emergencia. Iluminación led en garajes y comunes bajo rasante. Punto de luz en trasteros.

FONTANERÍA Y SANITARIOS

- Toda la red de agua se ejecutará con tubería reticular isoterma bicapa de última generación, y las bajantes y desagües serán acústicas (insonorizadas) de pvc según proyecto. Llave de corte general por vivienda y llaves de corte sectorizadas en cocina y baños. Punto de agua en terrazas.
- Se utilizarán sanitarios en blanco, equipados con sistema de doble descarga en cisternas para ahorro de consumo. En baño principal mueble de lavabo, con encimera de carga mineral o similar. Platos de ducha gran formato, preferentemente con base de carga mineral. Griferías monomando de primeras marcas.

CLIMATIZACIÓN

- Sistema de Producción por aerotermia centralizada o similar con contabilización individualizado de consumos en viviendas para la calefacción, producción de ACS y refrigeración/climatización.
- Sistema de aerotermia formado por un conjunto de bombas de calor de alta eficiencia estacional, de potencias suficientes para cubrir la totalidad tanto de la demanda calorífica como la demanda frigorífica del edificio. Este sistema de producción estará centralizado por bloques en un cuarto técnico destinado a tal efecto. Esta centralización podrá variar dependiendo del Proyecto de ejecución.
- Distribución mediante suelo radiante incluido en el 100% de las estancias de la vivienda (salvo tendedores-lavaderos), control zonificado de la calefacción con termostatos en salón y dormitorios. La distribución de suelo radiante en el interior de la vivienda será de tipo bitubular, con origen en un colector ubicado en el fondo de un armario, cerca de la entrada de la vivienda,

y retorno directo en la distribución general. Esta distribución se realizará en tubería de polietileno reticulado, PEX.

- En el salón se instala un termostato para el control de la instalación de climatización.

VENTILACIÓN

- Las viviendas estarán equipadas con el sistema de ventilación dando cumplimiento al CTE. Sistema de la máxima eficacia y garantía, para conseguir un aire limpio interior sin pérdidas térmicas. Se trata de una solución que permite el aprovechamiento de las condiciones térmicas del aire interior extraído para garantizar la renovación ambiental.
- Este sistema es independiente del sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica para los vapores y los contaminantes de la cocción de las cocinas.

DOMÓTICA

- Instalación de domótica básica, que incluye: detector de presencia/intrusión, accionamiento de las persianas/estores motorizadas del salón (en toda la vivienda si son estores), on-off de iluminación general de vivienda desde la interfaz de la domótica. Además, permite el control zonificado de la calefacción/suelo radiante. Video portero integrado en sistema domótico.

SEGURIDAD

- Sistema de preinstalación para sistema de videocontrol perimetral y de accesos para futura instalación de monitores con secuencia visual y grabación 24h. Sistema de seguridad de detección automática de incendios y zonas comunes de sótano y garaje, incluyendo central de alarmas, y elementos de extinción de incendios fijos (mangueras) y móviles (extintores) cumpliendo las exigencias del DB-SI del Código Técnico.

ASCENSORES

- Se proyectan ascensores automáticos, autopropulsados, que no precisan cuarto de maquinaria en cubierta, de última generación; iluminación LED en cabina con operadora de la central de telemando. Cabinas de gran capacidad, para 8 personas, cumpliendo la Ley de

- Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; decoradas con melamina y espejo en paredes y suelo similar a zonas comunes, según diseño de la Dirección Facultativa. Embocadura de Acerinox en portal.

URBANIZACIÓN Y DOTACIONES COMUNITARIAS DE OCIO SALUDABLE

- Las zonas externas comunes estarán ajardinadas con especies arbóreas y arbustivas autóctonas y de bajo consumo hídrico. Se proyecta piscina con depuración salina en las zonas de jardín de planta baja, Espacios ajardinados selectivos con zonas de hamacas y sombrillas para uso exclusivo de los vecinos.
- Pista de pádel-tenis, iluminación para juego nocturno y suelo de césped artificial.
- Zona infantil-recreativa, con suelo de caucho anti golpes, equipada con juegos infantiles.
- Espacio cardio protegido, incluyendo equipo desfibrilador.
- Sala de comunidad.
- Previsión de espacio para sistema de paquetería "buzones inteligentes".
- Espacios de jardín, zonas de paseo con bancos, riego por goteo, iluminación nocturna y vallado de seguridad.
- Aparcamiento para bicicletas
- Zona de Picnic para disfrute al aire libre.
- Certificación energética A

NOTA. Las jardineras y jardines privativos se entregarán en tierra vegetal.

ISLA
DE SAN
MARTIÑO

Gestilar
DISEÑAMOS
PENSANDO EN TI.



+34 690 06 06 06
www.gestilar.com
comercial@gestilar.com
C/ José Antonio Fernández Ordoñez, 40, Edificio 5, Oficinas 10-13 - 28055 Madrid
Rúa Río Baltar, 6, Local - 36979, Portonovo, Sanxenxo
C/ Elduayen, 36, Bajo - 36202 Vigo

ISLA DE SAN MARTIÑO

