

GESTILAR

ISLA BELA

MEMORIA DE CALIDADES



GESTILAR

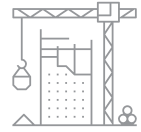
DISEÑAMOS PENSANDO EN TI



ISLA BELA

La excelencia es un pilar fundamental en ISLA BELA. Trabajamos con marcas de renombre, materiales de alta gama, y las tecnologías más avanzadas, todo con el objetivo de ofrecerte un hogar que optimice tu confort y bienestar.

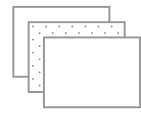
ESTRUCTURA



- Diseño de cimentación mediante estructura de hormigón armado sujeto a los datos del estudio geotécnico, respetando la normativa vigente y las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

- Pilares y forjados de hormigón armado según cálculo estructural. Forjado bidireccional conforme a las especificaciones del proyecto de ejecución.

FACHADA Y TABIQUERIA



- Fachada con sistema de aislamiento térmico continuo, mediante SATE o soluciones equivalentes, cumpliendo con las exigencias del Código Técnico de la Edificación en materia de eficiencia energética. Los acabados se realizarán con materiales de alta calidad, como cerámica de gran formato, paneles de fibrocemento, GRC, composites de aluminio, piedra natural u otros sistemas continuos (acrílicos, monocapa, etc.), según la descripción del proyecto de ejecución.

- Terrazas perimetrales con petos acabado en perfilera metálica + vidrio.

- Tabiquerías interiores y de separación entre viviendas con placa de yeso laminado según proyecto, subestructura de perfiles metálicos y aislamiento de lana mineral, asegurando un alto confort acústico entre viviendas y habitaciones.

- Tabiquerías de separación entre viviendas y zonas comunes realizadas con 1/2 fábrica de ladrillo fono-resistente o sólido central, trasdosado con placa de yeso laminado sobre subestructura de perfiles metálicos y aislamiento de lana mineral, diseñado para proporcionar un excelente aislamiento acústico y térmico.

CARPINTERÍA EXTERIOR



- Se utilizarán carpinterías de alta eficacia, con vidrios bajo-emisivos y cámara de aire anti-condensación, según los requerimientos acústicos y térmicos del proyecto.

- Ventanales con rotura de puente térmico ejecutados en



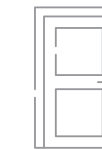
aluminio o PVC según proyecto.

- Carpintería exterior con hojas osciloparalelas o correderas y/o abatibles en salida a terrazas, según descripción de proyecto.

- Persianas motorizadas enrollables de lamas de aluminio sistema tipo monoblock. Color a juego con la carpintería exterior.

- En las zonas donde por Normativa Municipal no es posible colocar persiana (por ejemplo, en miradores y muros cortina), se proyectan estores de oscurecimiento con tratamiento foscurizado en su cara exterior. Capialzados extra-planos a haces del trasdosado interior de vivienda si es posible según paquete de fachada.

CARPINTERÍA INTERIOR



- Puerta de acceso a vivienda acorazada con cerradura de seguridad de tres puntos, bisagras bulonadas anti palanqueta, mirilla panorámica de gran angular, manivela interior y tirador en cara exterior. Acabado lacado en color a elegir por la Dirección Facultativa.

- Puertas de paso lisas o con acanaladuras según proyecto, abatibles y/o correderas según proyecto, macizas de DM, lacadas en color a elegir por la DF, con burlete de goma de protección acústica, juntas fónicas y topes de puertas. Manivela de diseño y herrajes cromados mate, con condenas en baños y dormitorio principal.

- Armarios modulares tipo bloc, con interior panelado, acabado textil o similar, con balda mailetero y barra metálica de colgar. Frentes con puertas abatibles y/o correderas según proyecto, de igual acabado que las puertas de paso o el panelado en el que se integren. Bisagras amortiguadas.

- Rodapié en DM lacado en color a elegir por la DF, con burlete al canto visto para su cierre estanco contra la pared.

SOLADOS Y ALICATADOS



- El pavimento general de las viviendas, en todas las estancias, será un solado porcelánico o pétreo, adecuado para el sistema de calefacción por suelo radiante, utilizando material cerámico de alta calidad y primeras marcas.
- Los baños estarán alicatados con gres porcelánico gran formato de primera calidad en todos los paramentos definidos en proyecto, generalmente en zonas húmedas (paramentos perimetrales de duchas y bañeras). Pudiendo combinarse con pintura plástica lisa y/o papel vinílico según proyecto.
- En terrazas, se mantendrá la cerámica sobre plots y sumideros ocultos de diseño según proyecto, antideslizante y especial para exteriores.
- Las cocinas irán revestidas con pintura plástica lisa y/o panelados según proyecto.
- En las zonas comunes se utilizarán materiales tipo pétreos de alta eficacia, preferentemente piedra natural, artificial o gres. En garajes, pavimento de hormigón reforzado con cuarzo pulido tintado. En trasteros, y zonas comunes bajo rasante, pavimento de gres u hormigón pulido.

FALSO TECHO Y PINTURA



- Falso techo en toda la vivienda, incluyendo foseado/cortinero en los frentes de ventanas y ventanales según proyecto. Registro para las instalaciones en aquellos baños que sea necesario según proyecto.
- En vivienda todas las dependencias vivideras con pintura plástica lisa, suave en paredes y techos, color a definir por la DF, combinados con otros panelados, papel vinílico o revestimientos similares, según el diseño del proyecto.

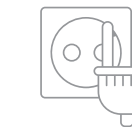


COCINA



- Muebles altos y bajos de gran capacidad, según diseño de cocina.
- Encimera de alta calidad de cuarzo o tipo porcelánico con vuelta entre muebles altos y bajos.
- Armario escobero siempre que el diseño de la cocina lo permita.
- Equipadas con electrodomésticos de alta eficiencia energética: frigorífico, placa de inducción, campana extractora, lavavajillas integrado, columna horno/microondas (según tipología de cocina), con el horno multifunción. Además, se dotará de lavadora y secadora o lava-secadora, según tipología de vivienda.
- Grifo y fregadero de un seno.
- Toma de agua para posible instalación de nevera americana.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA



- Instalación eléctrica empotrada y protegida según normas del REBT. Protección contra descargas fortuitas, con magnetotérmicos de alta sensibilidad.
- Mecanismos de primeras marcas según definición de la DF.
- Base de enchufe en terraza principal y luminarias estancas en todas las terrazas.
- Instalación de luminarias tipo led empotradas en Vestíbulo, Pasillo y Cuartos de baño y en Cocina.
- 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 zonas comunes bajo rasante. Puntos de luz en trastero.

DOMÓTICA SISTEMA ABIERTO



- Instalación domótica básica para control de funcionamiento de alarma de intrusión, de persianas de salón y sistema on-off de iluminación, detección de inundación en cuartos húmedos e incendios.
- Calefacción y climatización con sistema zonal para control individual de temperatura por estancias.
- Video-portero integrado en el sistema de domótica, con cámara en acceso a urbanización, en caso de residencial colectivo, monitor en color en cada una de las viviendas y retroiluminación incorporada.

CLIMATIZACIÓN

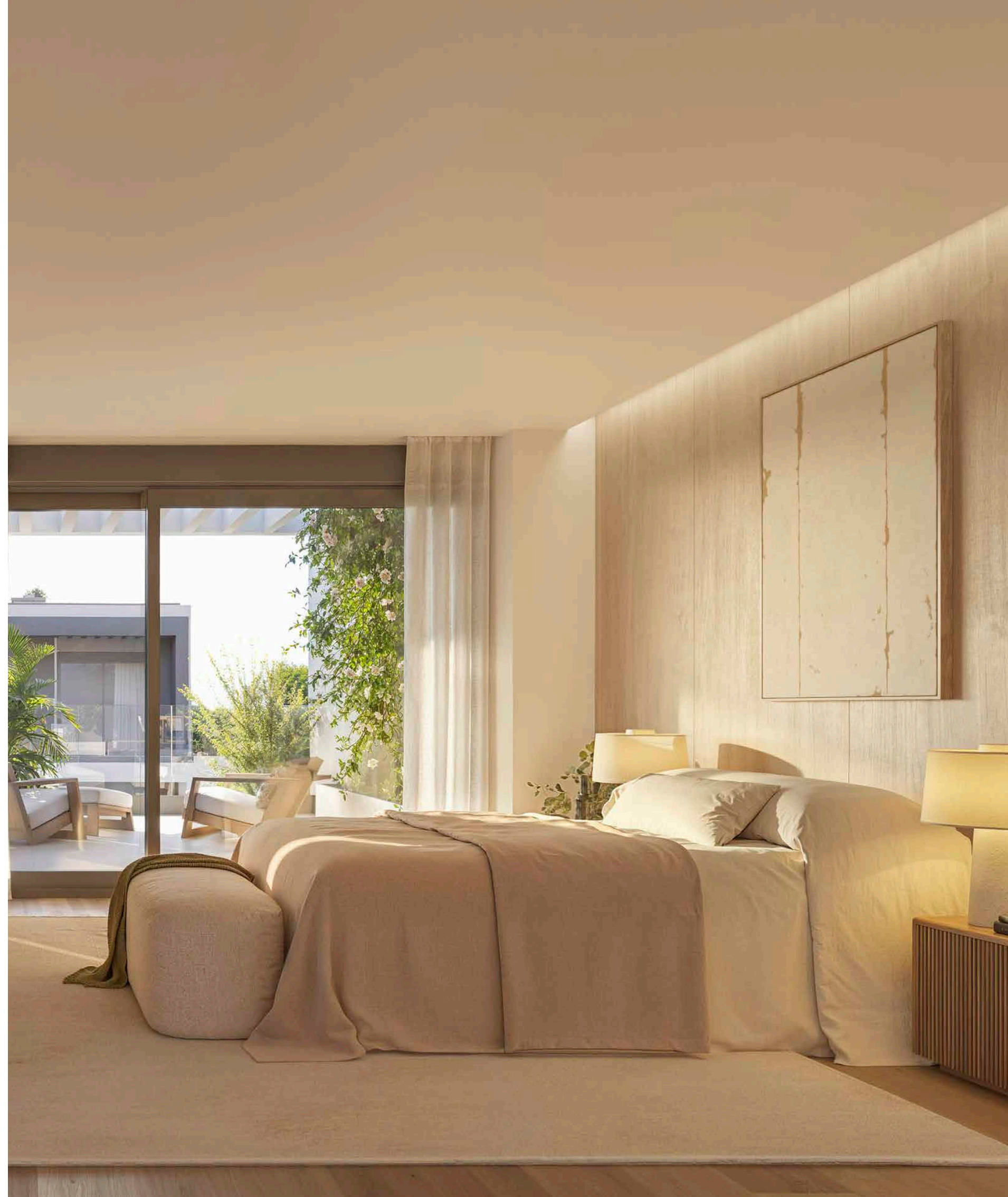


- Producción de ACS, refrigeración y calefacción generada mediante aerotermia centralizada o individual según diseño de proyecto.
- Climatización domotizada controlada individualmente por estancias.
- Sistema de distribución de calefacción mediante suelo radiante.
- Instalación de Aire Acondicionado por conductos en falso techo según definición de proyecto.

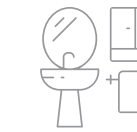
VENTILACIÓN



- Las viviendas estarán equipadas con el sistema de ventilación de la máxima eficacia y garantía, para conseguir un aire limpio interior sin pérdidas térmicas.



FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERIAS



- Toda la red de agua se ejecutará con tubería reticular de última generación o similar, 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 principales.
- Se utilizarán sanitarios de porcelana vitrificada o similar en blanco equipados con sistema de aireadores y doble descarga en cisternas para ahorro de consumo. Se utilizarán primeras marcas.
- Los baños principales tendrán encimera con lavabo dos senos (si es posible según proyecto), con mueble. Lavabo sobre encimera en baños principales y encastrados en baños secundarios.
- Grifería termostática en ducha de primeras marcas.
- Platos de ducha tipo Mineral solid en baños.
- Mamparas en baño principal.

TELECOMUNICACIONES



- Toma de teléfono y TV en cocina, salón, dormitorios y terrazas principales.
- Red de fibra óptica común del edificio hasta el punto de acceso al usuario de la vivienda.

SEGURIDAD. Residencial colectivo.



- Sistema de videocontrol perimetral y de accesos centralizado en la caseta de conserjería con monitores con secuencia visual y grabación 24h en residencial colectivo. 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. Residencial colectivo



- 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, 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.

ZONAS COMUNES EXTERIORES



- Piscina desbordante tipo munich y piscina infantil. Iluminación sumergida y depuración con sistema de agua salada.
- Sala comunitaria.
- Gimnasio equipado.
- Sala chill-out y restauración.
- Detectores de presencia para iluminación en portales y hall de planta.



- Mobiliario e iluminación interior de la urbanización con elementos de diseño.
- Disposición de ajardinamiento con riego automático en zonas comunes.
- Las zonas exteriores combinarán varios tipos de pavimentos, dotando estos acabados a todos los espacios de un ambiente cálido y elegante.
- Aseos en zonas comunes.
- Ajardinamiento.

G

GESTILAR

ISLA BELA

La información e imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual. El presente documento ha sido elaborado a partir del proyecto básico, por lo que puede sufrir modificaciones por las exigencias de orden técnico, comerciales, jurídicas, administrativas o por las necesidades constructivas o de diseño derivadas del desarrollo del proyecto o de la dirección de la obra. Las superficies definitivas se ajustarán en todo caso al proyecto de ejecución final y a los requerimientos de las autoridades que correspondan. Las dimensiones de determinados elementos, como los armarios empotrados, en su caso, se adaptarán a la obra con las medidas normalizadas del fabricante. El equipamiento de la vivienda será el indicado en la memoria de calidades, no siendo objeto de entrega el mobiliario, representado meramente a efectos de funcionalidad de espacios.

ISLA BELA