



TERRAZAS DE LA MEDINA

Memoria de calidades

GESTILAR

ESTRUCTURA

Estructura monolítica de hormigón armado; forjados con aislamiento acústico entre plantas, y muros de hormigón armado en sótano. Tipología de forjado reticular y/o unidireccional, según descripción del proyecto. Se cumplirán todas las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

FACHADAS Y CUBIERTAS

Cerramientos y Tabiques

Fachadas basadas en conceptos de seguridad, aislamiento térmico y acústico y sostenibilidad: fachada ventilada con aislamiento exterior SATE con acabado de revestimiento continuo tipo enfoscado.

Aislamientos acústicos que maximizan las capacidades aislantes en línea con 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 cubierta se ejecutarán con fábrica de ladrillo perforado o termoarcilla hasta al menos 1,10m de altura.

Tabiquerías y particiones con placa de yeso laminado tipo Pladur o similar según proyecto, con aislamiento de lana mineral intermedia, optimizando el confort acústico entre habitaciones. En zonas húmedas se utilizarán placas de yeso laminado antihumedad. Entre viviendas, hoja de medio pie de ladrillo cerámico trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral según proyecto. Falso techo en pasillos, cocinas y baños. En el baño secundario el falso techo será registrable.

Las compartimentaciones en sótano se ejecutarán con ladrillo hueco doble o bloque de hormigón (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 invertida, constituida por formación de pendientes, doble lámina asfáltica, aislamiento térmico, capa separadora y acabado con grava en no transitables y solería de gres antideslizante en cubiertas transitables.

CARPINTERIAS EXTERIOR Y VIDRIOS

Toda la carpintería de ventanas y ventanales se ejecutará en aluminio o PVC con rotura de puente térmico lacado en tono a decidir por la DF. Ventanas abatibles en dormitorios y puertas abatibles en 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. Persianas en todas las estancias a excepción de cocinas y baños.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de acceso a vivienda blindada, lacada al interior en color blanco; incluyendo bisagras bulonadas anti palanqueta, cerradura de seguridad y mirilla óptica de gran angular. Puertas de paso 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 con alma de DM.

COCINA

Cocinas amuebladas con muebles altos y bajos.

Casco de tablero de aglomerado de partículas de madera con superficie blanca, canto amortiguado y colgadores. Bisagras con cierre regulable.

Cajones y gavetas.

Bases antihumedad en muebles bajo fregadero.

Encimera en cuarzo o porcelánico.

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 de primera calidad en los paramentos de las zonas húmedas (bañeras y duchas), según definición en proyecto. Pintura plástica en el resto de paramentos.

El pavimento general de las viviendas será mediante suelo laminado de madera AC5. En baños y cocinas con gres porcelánico. En terrazas se dispondrá solado mediante gres antideslizante, 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. Tomas de tv, teléfono, voz y datos, y señal de telecomunicaciones, en todas las dependencias, incluyendo cocina.

Protección contra descargas fortuitas, con magnetotérmicos de alta sensibilidad. Preinstalación de fibra óptica.

*La presente memoria de calidades podría sufrir modificaciones motivadas por exigencias administrativas, técnicas o jurídicas, que en ningún caso supondrán una alteración significativa del objeto ni mermarán las calidades de los materiales expuestos.

Timbre y videoportero para puerta general de urbanización y portal.

Las viviendas se entregan con iluminación tipo Downlight en pasillos, cocina y baños. Tomas de TV y enchufe en las terrazas privativas principales y jardines de bajos con acceso desde salones.

Todos los elementos comunes, portales, escaleras y rellanos, dispondrán de iluminación de bajo 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 fontanería se ejecutará con tubería polietileno reticulado o polibutileno según normas, y las bajantes y desagües serán de PVC según proyecto. Llave de corte general por vivienda y llaves de corte sectorizadas en cocina y baños. Punto de agua en la terraza principal.

Red de saneamiento separativa, ejecutada con tubería insonorizada de PVC según normas.

Se utilizarán sanitarios equipados con 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. Grifería termostática de primeras marcas en ducha de baño principal.

CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Distribución de calefacción mediante suelo radiante alimentado por un sistema de producción por aerotermia de alta eficiencia estacional, de potencias suficientes para cubrir la totalidad de la demanda del edificio. Distribución de climatización mediante sistema de conductos por falso techo. Rejillas de retorno en pasillos y vestíbulo. En el salón se instala un termostato para el control de la instalación de climatización. Unidad

interior en baño secundario, y unidad exterior en zona comunitaria.

VENTILACIÓN

Las viviendas estarán equipadas con el sistema de ventilación individual 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, on-off de iluminación general de vivienda desde la interfaz de la domótica y control general del sistema de calefacción de la vivienda.

SEGURIDAD

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.

URBANIZACIÓN Y DOTACIONES COMUNITARIAS DE OCIO SALUDABLE

Las zonas exteriores 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 para uso exclusivo de los vecinos.

Zona infantil-recreativa, con suelo de caucho antigolpes, equipada con juegos infantiles.

Espacio previsto para sala de comunidad, espacio co-working, gastroteca o gimnasio.

Previsión de espacio para sistema de paquetería "buzones inteligentes".

Espacios de jardín, zonas de paseo, riego por goteo, iluminación nocturna y vallado de seguridad.

Aparcamiento para bicicletas.

Certificación energética A del edificio.

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

GESTILAR

+34 690 06 06 06

www.gestilar.com / comercial@gestilar.com

C. Diputado Ignacio Gallego esq. C. Escritora Alejandra Pizarnik – 14005 Córdoba

C. José Antonio Fernández Ordóñez, 40 – Edificio 5 Oficinas 10-13. 28055 Madrid