



RESIDENCIAL TERRAZAS DE LA VICTORIA

- FASE 2 -

MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCIÓN GENERAL DE CALIDADES

ESTRUCTURA:

- Estructura unidireccional 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/gris, 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.
- **Acristalamiento termo-acústico tipo Climalit o similar**, con cámara interior y vidrios que cumplen las exigencias acústicas con un espesor mínimo de 6 + 16 + 4.
- **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 perfilera 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 mínima 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

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.
- **Encimera de Silestone** o similar.
- El equipamiento y mobiliario de cocina que figura en los planos y fichas de venta, es meramente orientativo y no supone su colocación en obra.

BAÑOS:

- Baño principal con dos lavabos y mueble base con espejo.

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 llevará apertura por control Videoportero electrónico en las entradas al edificio (audio) y en cada portal (video).**

VENTILACIÓN DE VIVIENDAS:

- Ventilación mecánica forzada en baños y cocina para renovación del aire interior de la vivienda.

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 con cocina equipada.

Piscina con separación para zona infantil.

Gimnasio con aseos/vestuarios.

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 certificados de instalaciones necesarios para contratar con las compañías suministradoras 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.