

EDIFICIO
NÁUTICA II
A C O R U Ñ A

MEMORIA
DE CALIDADES



NOZAR



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará con zapatas de **hormigón armado**, según indicaciones del Estudio Geotécnico, y la estructura se realizará con **losas y forjado de hormigón armado**.

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

FACHADAS

La **fachada exterior** será ventilada con terminación en “COMPOSITE”, con soporte de fábrica de ladrillo.

La **fachada interior**, que da al patio, se diseñará con **Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE)**, compuesto por un aislamiento termoacústico en su base y acabado con un mortero acrílico, que aporta prestaciones más eficientes que los sistemas de aislamiento convencionales. Este sistema evita puentes térmicos y maximiza el grado de confort y ahorro energético en el interior de los edificios, debido a la reducción de las necesidades de calefacción y refrigeración de los ambientes interiores y reducción del ruido proveniente del exterior.

El **acabado interior** será de panel de doble placa de yeso laminado pintado, con aislamiento al interior de la vivienda.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

En cuanto a las **divisiones interiores entre habitaciones** de cada vivienda, se optará por un sistema de **tabiquería seca** frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo cerámico. Para ello, y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, los tabiques contarán con **2 placas de yeso laminado** de 12,5 mm a cada lado de la estructura interna metálica de soporte, que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico y térmico. En las traseras de armarios se colocará una placa de 12,5 mm. En los baños, tenderos y cocinas se dispondrá una única placa hidrófuga de 15 mm.

La **separación entre viviendas** se realizará con una **tabiquería mixta de fábrica de ladrillo cerámico** y, a cada lado de la fábrica, irá un trasdosado sobre estructura metálica, con aislamiento y doble placa de yeso laminado de 12,5 mm, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Manuel Murguía 30-32.
Edición septiembre 2023.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará con **fábrica de ladrillo cerámico**, enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con aislamiento y doble placa de yeso laminado de 12,5 mm al interior de la vivienda.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado, que nos permite la terminación en pintura lisa.

ACABADOS INTERIORES

VESTÍBULOS, SALONES, DORMITORIOS Y PASILLOS

El **pavimento** será laminado flotante AC-5 hidrófugo con cuatro biseles con posibilidad de elegir entre tres modelos de acabado.

Se rematará con un **rodapié** lacado en blanco.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa.

Se colocará **falso techo** de placa de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa en todas las estancias de la vivienda.

BAÑOS Y ASEOS

Las **paredes y suelos** de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de **baldosa de gres porcelánico marca PORCELANOSA**. Existe la posibilidad de elegir entre varios modelos de acabado.

Se instalarán **griferías monomando marca HANSGROHE** en acabado cromado y los **sanitarios marca ROCA** en color blanco.

En el **baño principal** se colocará encimera de resina de carga mineral compacta con lavabo integrado. Llevará espejo en todo el frente de la encimera, siempre que el diseño lo permita. Contará con **plato de ducha de resina antideslizante**, sistema de rociador, **grifería termostática**, **teleducha** y mampara con diseño apropiado para permitir la accesibilidad.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Manuel Murguía 30-32. Edición septiembre 2023.

El **baño secundario** llevará encimera de resina de carga mineral compacta con un lavabo integrado, bidé y espejo en todo el frente de la encimera, siempre que el diseño lo permita. Dispondrá de **bañera o plato de ducha, según tipología, con grifería termostática y teleducha.**

En los baños el **falso techo** será de placa de yeso laminado resistente a la humedad acabado en pintura plástica lisa.

COCINA

Las cocinas cerradas irán pavimentadas con baldosa de gres porcelánico y a las abiertas al salón irán pavimentadas con el mismo laminado hidrófugo AC5 que el resto de la vivienda, dando continuidad a todas las estancias.

La encimera y frente de encimera, entre muebles altos y bajos, será de cuarzo compacto y resina color blanco. El resto de las paredes irán revestidas en baldosa de gres porcelánico.

El **falso techo** será de panel de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa.

Se entregarán amuebladas con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad e incluirá el siguiente equipamiento:

- **Encimera de cuarzo compacto y resina color blanco.**
- **Placa de inducción.**
- **Equipo filtrante (campana extractora).**
- **Horno eléctrico.**
- **Microondas.**
- **Fregadero con grifería monomando.**
- **Regleta de luz indirecta en el bajo de muebles altos**

TERRAZAS

El solado de las terrazas será de baldosa cerámica antideslizante.

CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de acceso** a la vivienda será **blindada y con cerradura de seguridad**, con terminación lacada en blanco al interior y mirilla óptica.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Manuel Murguía 30-32. Edición septiembre 2023.

Las **puertas de paso** serán con acabado de doble **tablero de DM** liso lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original. Los herrajes y manillas serán de acero inoxidable mate.

Los **armarios** serán modulares con puertas abatibles acabado liso lacado en blanco.

En general, las puertas, serán **abatibles**, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

En los dormitorios, el **interior de los armarios** irá revestido en melamina acabado textil y llevará división para maletero, barra de colgar y cajonera por estancia. Aquellos dormitorios que tengan vestidor dispondrán de maletero, barra para colgar y cajonera.

Los armarios de los distribuidores y recibidores irán en su interior revestidos en melamina acabado textil y llevarán división para maletero y barra de colgar.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Para las **ventanas** se elegirá una carpintería de **perfilería de aluminio oscilobatiente** y para las puertas **carpintería abatible**, ambas con rotura de puente térmico que impide de una manera efectiva la entrada de aire.

Se colocarán **persianas enrollables** de aluminio térmico con accionamiento **motorizado** en salones, cocinas y dormitorios.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de **doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia**, que mejora también el aislamiento térmico.

INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma, así como una óptima eficiencia energética, obteniéndose el máximo grado de **Calificación "A" de eficiencia energética**.

CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

El edificio dispondrá de un sistema de calefacción/refrigeración **centralizado**, mediante instalación de **aeroterminia**.

La emisión energética en el interior de las viviendas se realizará mediante **suelo radiante/refrescante**.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el RD. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Manuel Murguía 30-32. Edición septiembre 2023.

Se dispondrán **contadores energéticos individualizados** para un justo reparto de costes por viviendas.

Dispondrá de **termostato programador** colocado en el salón para control generalizado de la temperatura en la vivienda. En cada dormitorio, además, se dispondrá de **sonda de temperatura** pudiendo realizar la selección de temperatura mediante control remoto a través de una aplicación para smartphone.

En los baños, además de suelo radiante se colocarán **radiadores toalleros**, elementos que consiguen un gran confort.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La distribución individual de fontanería se realizará con **tuberías de polietileno**.

Las cocinas se dotarán de toma de agua para lavavajillas y frigorífico y en los lavaderos-tendederos se instalará toma de agua para lavadora.

Se instalarán también, tomas de agua en terrazas.

Las viviendas dispondrán de una **llave de corte general** y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será de **PVC**, y para amortiguar el incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

El agua caliente sanitaria será generada mediante el sistema de **aerotermia centralizado**, considerado como energía renovable por su altísima eficiencia.

Cada usuario dispondrá de **contador de consumo de ACS** propio para un justo reparto de costes. Las viviendas también dispondrán de una **llave de corte general** y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Los distribuidores, halls, baños, tendederos y cocinas se dotarán de **luminarias Led** según diseño y dimensiones.

Los dormitorios y salones estarán dotados de puntos de luz según REBT.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Manuel Murguía 30-32. Edición septiembre 2023.

Las terrazas se dotarán de una o varias luminarias, según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios.

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad marca SIMON.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, DATOS, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y en cocinas independientes. Las terrazas de los áticos contarán con toma de televisión.

La vivienda contará con **videoportero** en los accesos al portal.

INSTALACIÓN DE DOMÓTICA

Sistema integrado de domótica mediante aplicación de Smartphone para el control de la climatización, detección de intrusión en entrada y accionamiento de persianas motorizadas.

El videoportero estará conectado a aplicación de Smartphone.

Las viviendas se dotarán de pre-instalación para "HOGAR DIGITAL", según normativa vigente.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

PORTALES, ESCALERAS Y PASILLO COMUNES

Los portales estarán decorados con materiales nobles a elegir por la Dirección Facultativa.

Llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado con pintura plástica.

Los suelos irán acabados en **baldosa porcelánica** y las paredes llevarán tratamiento de pintura decorativa.

El **alumbrado** de los portales y distribuidores de planta, será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Los ascensores, con acceso al garaje, llevarán puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

Se dotará de instalación de videoportero de comunicación de las viviendas con los portales.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Manuel Murguía 30-32. Edición septiembre 2023.

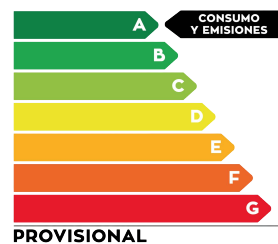
URBANIZACIÓN INTERIOR

- **Gimnasio equipado.**
- **Sala Gastroteca equipada con mobiliario de comedor y de cocina, horno, placa de inducción, microondas, campana y frigorífico. Además, se dotará de una zona de estar amueblada con conexión a internet.**
- **Preinstalación para carga de coche eléctrico en garaje, consistente en bandeja perimetral conectada con los cuartos de contadores (suministro eléctrico sujeto a las condiciones particulares de la compañía suministradora).**
- **Amaestramiento de llaves en zonas comunes.**

Las puertas de entrada y salida de garajes serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Las viviendas del Edificio Náutica II, disponen de la máxima calificación energética, para que no sólo contribuyas al cuidado del medio ambiente, sino que también te beneficies de las ventajas de hacerlo, gracias a la utilización de materiales constructivos de calidad y sistemas de confort térmico, como suelo radiante y aerotermia, que contribuyen al ahorro energético.



SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente, se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Manuel Murguía 30-32. Edición septiembre 2023.