

MEMORIA DE CALIDADES

8 VIVIENDAS CON APARCAMIENTO EN SUPERFICIE, PISCINA Y ZONAS COMUNES
C/ FRANCISCO LIZCANO 18

Elementos Estructurales

- **Cimentación** con zapatas de hormigón armado de acuerdo con el correspondiente Estudio Geotécnico.
- **Estructura** de hormigón armado compuesta por pilares y forjados reticulares. Losas macizas de hormigón armado en zonas puntuales
Se realizará un Control de calidad de los elementos estructurales por Organismo independiente.

Fachada

- **Fachada principal ventilada**, que consigue un **elevado grado de aislamiento y sostenibilidad**, revestida con aplacado ventilado de **piedra natural** sobre ½ pie de ladrillo enfoscado interior y exteriormente con mortero de cemento y trasdosado interior con doble placa de cartón-yeso, con **grandes miradores acristalados y jardineras**. Aislamiento térmico y acústico de doble panel de lana de roca 60+60mm.
- **Fachada interior** revestida de mortero monocapa y revestimiento de piedra natural en planta baja, con la misma composición interior que la fachada principal.

Cubierta y terrazas

- **Pavimento porcelánico rectificado antideslizante en terrazas y solárium.**
- **Cubierta plana** invertida transitable en zonas de instalaciones, con aislamiento térmico y acústico e impermeabilización con doble lámina asfáltica.

Distribución Interior

- Sistema de tabiquería interior exclusivo que evita rozas y puentes acústicos, al llevar las instalaciones por el espacio intermedio entre la fábrica de ladrillo y las placas de cartón yeso. De este modo se evita la transmisión de ruido entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes.
- **Separación entre viviendas** con ½ pie de ladrillo, **lámina acústica adherida de alta densidad**, aislamiento de lana de roca en el interior de cada vivienda y perfilería de acero galvanizado con doble placa de cartón-yeso a cada lado.
- **Separación entre viviendas y zonas comunes** con ½ pie de ladrillo, lámina acústica adherida de alta densidad, aislamiento de lana de roca en el interior de la vivienda y perfilería de acero galvanizado con doble placa de cartón-yeso.
- **Tabiquería interior de vivienda** realizada con perfilería de acero galvanizado con doble placa de cartón-yeso a cada lado y aislamiento acústico y térmico en el interior.

- **En zonas húmedas**, tabique de **yeso laminado con tratamiento hidrófugo** sobre estructura de acero con aislamiento acústico.
- **Falsos techos de yeso laminado en zonas de paso de instalaciones y todas las estancias de la vivienda.**

Revestimientos

- **Zonas comunes decorados y acabados** en piedra natural.
- **Suelo de la vivienda** compuesto por una **capa de aislamiento térmico y acústico** colocada sobre el forjado, **suelo radiante, capa de mortero de alta conductividad** y acabado en **porcelánico rectificado de gran formato similar madera**, de manera que se consiga el **máximo rendimiento energético** de este tipo de calefacción.
- **Baños** con pavimento en continuidad con el resto de la vivienda en porcelánico rectificado, combinados con paramentos verticales con revestimiento cerámico.
- **Paramentos horizontales y verticales** acabados con pintura plástica lisa de 1ª calidad y color claro.
- **Terrazas** con pavimento de gres porcelánico antideslizante para exteriores.

Carpintería exterior

- **Carpintería exterior** de aluminio lacado con rotura de puente térmico, abatible, oscilobatiente o corredera según zonas.
- **Persianas** de aluminio tipo monoblock con aislamiento interior, del color de la carpintería, en dormitorios y salones, salvo miradores.
- **Doble acristalamiento**, con vidrio aislante de control solar de baja emisividad. Este vidrio reduce hasta en un 30% las pérdidas de calor en invierno y la entrada de calor en verano.
- En barandillas y zonas donde sea necesario **crystal de seguridad** el vidrio será 3+3mm como mínimo.

Carpintería Interior

- **Puerta de entrada** a vivienda blindada, con precerco recibido al tabique de ladrillo, puerta de acero y acabado interior de DM lacado similar a las puertas. Cerradura de seguridad
- **Puertas de paso** de DM lacadas en color blanco, pantografiadas con entrecalles y herrajes acabados en acero inoxidable.
- **Puertas correderas** de paso con guías tipo Klein o similar, topes y demás elementos auxiliares.
- **Armarios** empotrados modulares abatibles, con frente de DM lacado en color blanco liso, con tiradores acabados en acero inoxidable. Forrados y vestidos interiormente.

Electricidad

- **Instalación eléctrica** con grado de electrificación elevada de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- **Videoportero** con teléfono mural en vestíbulo o cocina.
- **Mecanismos** de diseño.
- **Iluminación** con luminarias led empotradas en baños y aseos, y con downlights led en cocina, de bajo consumo.
- Instalación completa de **Infraestructura para telecomunicaciones**. Antena para TV, canalización de teléfono y preinstalación para los servicios de telecomunicación por cable (RTV, RDSI, etc) de acuerdo con la Reglamentación de telecomunicaciones.
- **Preinstalación de energía fotovoltaica** para autoconsumo de electricidad para la comunidad.

Fontanería y saneamiento

- **Red de distribución de agua fría y caliente** con tubería multicapa protegida y aislada térmicamente. Generación con **paneles solares** en cubierta como apoyo a las calderas de gas.
- **Aparatos sanitarios** de porcelana vitrificada en color blanco modelos Roca.
- **Grifería monomando** de 1ª calidad en todos los baños.
- **Lavabos con mueble incorporado**, modelo según ubicación.
- **Saneamiento con red separativa**, en PVC.

Climatización

- **Instalación de calefacción mediante suelo radiante** por tubería de agua y termostato programable digital ubicado en salón. **La ausencia de radiadores permite un mejor aprovechamiento de la superficie de la vivienda y facilita el amueblamiento, además de ser un sistema más eficaz energéticamente.**
- Producción de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria mediante **caldera individual de gas, con producción de Agua Caliente Sanitaria por paneles solares** como apoyo a la caldera individual.
- **Preinstalación de aire acondicionado** por vivienda, con previsión de 1 toma por estancia y espacio en azotea para equipos exteriores.

Ventilación

- **Sistema de ventilación individual por vivienda**, con extractor en cubierta, que permite mantener el aire limpio optimizando el gasto energético.

Cocina

- **Cocina completamente amueblada**, con muebles altos y bajos de gran capacidad. Dotada de un conjunto de electrodomésticos compuesto por conjunto de placa de inducción, horno independiente, fregadero de acero inoxidable, grifería monomando y campana extractora. Encimeras de tablero laminado a alta presión. Tomas de agua fría y caliente en lavadora y lavavajillas.

Zonas Comunes

- **Zonas exteriores comunes ajardinadas** y área de esparcimiento. Tomas de agua y electricidad para instalación de riego por goteo con programador.
- **Puerta peatonal de acceso** automática con control de acceso mediante videoportero.
- **Iluminación decorativa** de zonas comunes, interior y exterior.
- **Zona de juegos para niños.**
- **Zona de fitness.**
- **Aparcamiento de bicicletas** reservado para cada propietario.
- **Piscina de verano** con iluminación nocturna y playa perimetral de tarima de madera tecnológica.
- **Ascensor eléctrico** sin cuarto de máquinas, para 6 personas, accesible. Puertas automáticas telescópicas en cabina y piso.
- **Todas las zonas comunes son completamente accesibles.**

Aparcamiento

- **Aparcamiento** para plazas grandes en planta baja.
- **Puerta de acceso al aparcamiento motorizada**, con apertura automática mediante mando a distancia.
- **Preinstalación para recarga de coches eléctricos** en aparcamiento, conectado con el contador de cada una de las viviendas.

ANEXO A LA MEMORIA DE CALIDADES

OPCIONES DE PERSONALIZACIÓN

Se ofrecerán al propietario diferentes opciones en cuanto a los siguientes aspectos:

Revestimientos

- **Solados**

Se darán 2 opciones en la elección del pavimento porcelánico rectificado

1. Acabado roble claro
2. Acabado roble intenso

- **Alicatados baños**

Se darán 2 opciones en la elección del alicatado de los baños

1. Acabado blanco satinado
2. Acabado tipo cemento claro

- **Pintura**

Se darán 2 opciones en la elección de la pintura de las paredes de la vivienda

1. Pintura lisa blanco satinado
2. Pintura lisa piedra satinada.

Cocina

- **Acabados cocina**

Se darán 2 opciones en la elección del acabado de las puertas de los muebles de cocina

1. Laminado acabado blanco mate
2. Laminado acabado madera roble clara

ADICIONALES

Adicionalmente, se podrán contratar los siguientes paquetes:

Cocina

- **Encimera**
Se darán 2 opciones en la elección del material de la encimera de la cocina
 1. Laminado alta presión (HPL)
 2. Compacto tipo Silestone o Compac Quartz

Instalaciones

- Instalación de **aire acondicionado por splits**
- Instalación para **recarga de coches eléctricos** en aparcamiento, conectado con el contador de cada una de las viviendas.
- **Apertura automática de persianas** con control centralizado
- **Instalación de energía fotovoltaica** para autoconsumo de la comunidad

Nota: Toda la información contenida en la memoria queda a expensas de posibles modificaciones de carácter técnico, comercial, normativo, y/o de cualquier otra tipología, no siendo en ningún caso contractual.