

# **MEMORIA DE CALIDADES**

**“RESIDENCIAL ANGELITA”**



## **Cimentación:**

Continua de hormigón armado en zanjas y zapatas para apoyo de muros y pilares. Solera de hormigón con mallazo de acero, ejecutada sobre lámina antihumedad y capa drenante de grava, adaptada a la normativa del Código Técnico de la Edificación.

## **Saneamiento:**

Red horizontal de desagüe con tuberías de PVC reforzado bajo la solera con acometida al saneamiento general por gravedad.

## **Estructura:**

Formada por muros perimetrales y pilares de hormigón armado en los sótanos y pilares metálicos sobre rasante para reducir al mínimo la aparición de moquetas en las viviendas. Forjados de hormigón armado y bovedillas aligeradas de EPS entre ellos para garantizar un perfecto aislamiento acústico.

## **Fachada:**

Fachada que garantiza las mejores prestaciones térmico-acústicas al eliminar los puentes térmicos. Se compone de medio pie de ladrillo enfoscado en su intradós, trasdosado interior con estructura metálica, aislamiento interior y trasdosado con placas de yeso laminado de 15mm y aislamiento con lana mineral. El acabado exterior se realiza mediante un aplacado en piedra caliza natural fijada con anclajes ocultos. Las pérgolas del acceso y del porche se realizan con perfiles de acero. Los entrepaños entre los ventanales del salón y dormitorio principal, se revisten con lamas de madera con tratamiento especial para intemperie o una combinación de piedra natural de otro color.

## **Cubierta:**

La cubierta es plana transitable, de tipo invertido, con el aislamiento térmico por el lado exterior de las láminas impermeables para protegerlas de los cambios de temperatura, lo que aumenta su vida útil y reduce el riesgo de entrada de agua por dilataciones térmicas. Se termina con un pavimento de gres especial para exteriores.

## **Tabiquería interior:**

Las divisiones interiores de las viviendas se realizan mediante tabiques formados por estructura metálica y placas de yeso laminado de 15mm a ambos lados, con placas de aislamiento acústico en su interior de espesor. En las zonas húmedas se colocarán placas hidrófugas.

La separación entre viviendas se realiza con fábrica de ladrillo fonoabsorbente trasdosado a ambos lados con placas de yeso



laminado y aislamiento acústico, que garantiza un perfecto nivel de insonorización entre ellas.

### **Acabados interiores:**

#### Salón y hall

Para los suelos es posible elegir entre losas de piedra natural y tarima flotante multicapa de madera natural de 14mm de espesor en despiece especial de una sola lama, de la marca MH PARQUETS modelo FOREST, o similar. Los techos se revisten mediante placas de yeso laminado. En la zona del distribuidor de acceso el techo desciende lo suficiente para albergar las canalizaciones de climatización y las elegantes rejillas de impulsión a todas las estancias, quedando todo el sistema integrado y la maquinaria oculta. Las paredes están acabadas en pintura plástica lisa de primera calidad.

#### Cocina

El suelo de la zona de cocina está realizado con placas de gres porcelánico de la marca PORCELANOSA o similar. El techo se reviste mediante placas de yeso laminado. Las paredes sin muebles se terminan con pintura semilaca o alicatado porcelánico.

#### Aseo

El aseo de planta baja tendrá el suelo igual que el resto la zona de hall, pudiendo elegir entre losas de piedra natural y tarima flotante multicapa de madera natural de 14mm de espesor en despiece especial de una sola lama, de la marca MH PARQUETS modelo FOREST, o similar. Los techos se revisten mediante placas de yeso laminado. Las paredes son pintadas con pintura semilaca o alicatado en porcelánico marca PORCELANOSA o similar. Los sanitarios y grifería son de la marca ROCA o similar, con lavabo de diseño, inodoro modelo MERIDIAN o similar y grifería monomando.

#### Dormitorios y distribuidor

Los dormitorios y el distribuidor de la planta primera tienen el suelo de tarima flotante multicapa de madera natural de 14mm de espesor en despiece especial de una sola lama, de la marca MH PARQUETS modelo FOREST, o similar. Los techos se revisten mediante placas de yeso laminado, dejando un cortinero en la zona de las ventanas. Las paredes están acabadas en pintura plástica lisa de primera calidad en tonos a elegir por la propiedad.

#### Baño principal

El baño principal tiene un diseño singular, combinando la madera natural con la piedra caliza. Los techos se revisten mediante placas de yeso laminado. Las paredes se revisten con piedra natural, al igual que la encimera, formando un juego de volúmenes que se continúa con la bañera. Los sanitarios



y grifería son de la marca ROCA o similar, con lavabos sobre encimera, inodoro y bidé modelo MERIDIAN o similar, bañera y grifería monomando marca ROCA o similar.

#### Baño secundario

Solado con gres compacto de la casa PORCELANOSA o similar. Los techos se revisten mediante placas de yeso laminado. Las paredes se revisten con piezas cerámicas de la casa PORCELANOSA o similar. Sanitarios de la marca ROCA o similar, inodoro modelo GAP o similar, lavabo cerámico integrado en mueble inferior lacado y espejo y la grifería monomando de la marca ROCA o similar.

#### Ático

Los suelos de tarima flotante multicapa de madera natural de 14mm de espesor en despiece especial de una sola lama, de la marca MH PARQUETS modelo FOREST, o similar. Los techos se revisten mediante placas de yeso laminado. Las paredes están acabadas en pintura plástica lisa de primera calidad.

#### Zona de servicio en el sótano

Solado con gres compacto de la marca PORCELANOSA o similar. Los techos se revisten mediante placas de yeso laminado. Las paredes están acabadas en pintura plástica lisa de primera calidad en tonos a elegir por la propiedad, excepto el baño de servicio que se reviste con piezas cerámicas de la marca PORCELANOSA o similar. El inodoro es de la marca ROCA o similar, modelo GAP o similar, plato de ducha extraplano de carga mineral y lavabo cerámico integrado con mueble inferior y espejo. Grifería monomando ROCA o similar.

#### Garaje

El suelo es de hormigón pulido. Las paredes están acabadas en pintura plástica lisa de primera calidad en tonos a elegir por la propiedad.

### **Carpintería exterior:**

Constituida por grandes ventanales, con perfiles de aluminio anodizado con rotura de puente térmico y doble acristalamiento 6+10+5 en toda la vivienda, con vidrio de baja emisividad tipo PLANITHERM, para garantizar un perfecto comportamiento térmico y acústico. En los ventanales de salón y comedor, se instalará vidrios laminados 3+3 para evitar la caída de los vidrios en caso de impacto. El sistema de apertura es oscilo-batiente en ventanas y corredera en los ventanales de salida. Todas las ventanas incorporan persianas motorizadas de aluminio con aislamiento de poliuretano en su interior.



## **Carpintería interior:**

### Puertas

La puerta de entrada a la vivienda es acorazada, de la marca TESA o similar, con cerco de acero. La hoja es de acero revestida de madera. Cuenta con cerradura de seguridad. Las puertas de paso del interior de la vivienda son con terminación lacada en tono claro o en madera natural, con diseño de líneas horizontales. Los rodapiés y jambas están terminados en el mismo material y color que las puertas.

### Armarios

Las puertas de los armarios tienen un acabado similar a las puertas de paso, con terminación en madera natural o lacada en tonos claros. Se entregan vestidos interiormente con acabado en melamina, revestimiento interior, barra y balda superior.

## **Espacios exteriores:**

Las zonas exteriores de porche y acceso se solarán con piedra natural o gres porcelánico. La piscina se reviste con piezas cerámicas y se bordea con piedra natural o gres porcelánico.

## **Instalaciones:**

### Agua

El agua caliente es producida mediante un sistema mixto formado por una caldera de condensación de gas natural y un sistema de captación de energía solar térmica, de acuerdo con las especificaciones del Código Técnico. El consumo se ve sensiblemente reducido, disminuyendo el gasto y la contaminación del medio ambiente. Las tuberías de agua fría y caliente son de polietileno reticulado, lo que permite alargar la vida útil de las instalaciones al eliminar las incrustaciones de sales del agua.

### Instalación eléctrica y teléfono

Cada vivienda cuenta con un cuadro eléctrico con circuitos independientes. Todos los enchufes son de seguridad. Los mecanismos, interruptores y tomas de corriente son de la marca NIESSEN, o similar, con marco color cava y tecla color grafito, o similar. Se prevé la instalación de cableado interno para red con conectores RJ45 categoría 6. Todas las estancias, a excepción de los baños, tienen toma de televisión y teléfono. Se ha previsto la instalación eléctrica necesaria para la puesta en funcionamiento del ascensor optativo.

### Iluminación

Se ha instalado un sistema de iluminación con regulación de potencia en el salón y el dormitorio principal. Se colocan luminarias empotradas orientables



en el falso techo con lámparas LED en zonas indicadas en los planos. En la zona del porche, acceso y cubierta, se colocan focos empotrados.

### **Calefacción y aire acondicionado:**

El sistema de calefacción es mediante suelo radiante por agua caliente, el más efectivo y confortable de los existentes, de la marca UPONOR o similar. Permite la regulación independiente de cada una de las estancias mediante un termostato individual. El agua se calienta mediante una caldera de gas individual de condensación de la marca WOLF o similar.

Se realizará una preinstalación para aire acondicionado

### **Detección y extracción de C.O. en garaje:**

Se instala una detección y extracción de monóxido de carbono colocando detectores en garaje, conexiónados a una centralita la cual, en caso de superar el valor máximo, pone en marcha los extractores hasta bajar los niveles.

### **Gas natural:**

Instalación de tuberías de gas para dar servicio a caldera y placa de cocina. Se incluyen electroválvulas de corte en caso de fugas.

### **Seguridad:**

Instalación de un sistema de seguridad para protección contra intrusión y seguridad técnica, instalando diversos tipos de detección para protección de la vivienda y parcela.

Se realizará la instalación con detectores exteriores e interiores gobernados por una central microprocesada con transmisor telefónico incorporado. La central de alarma será controlada por varios teclados ubicados en cada una de las plantas de la vivienda. Incluye alarmas técnicas para gas, humos, incendios e inundación con electroválvulas de corte.

Completando el sistema de seguridad se instala un circuito cerrado de TV para protección de la vivienda, sistema perimetral controlando accesos y parcela con un total de cuatro cámaras.

Las señales, incluidas las del videoportero, se podrán visionar en los monitores de TV de la vivienda.

Caja fuerte en el vestidor del dormitorio principal.



## **Instalación de TV, Voz y Datos:**

Instalación de antena para la recepción de canales de TV y radios digitales, analógicos terrestres y por satélite. Se instala una red interior para voz y datos con cable estructurado por toda la vivienda.

## **Videoportero:**

Equipo de videoportero en color con apertura desde vivienda, con dos monitores de empotrar, manos libres, audio y video.

## **Cerramiento perimetral:**

Las parcelas incluyen su cerramiento perimetral, siendo el frente un murete con valla en bandas de acero lacado al horno con subestructura para su anclaje. Los cerramientos laterales de parcela serán a base de muretes y malla de simple torsión

## **EQUIPAMIENTO ADICIONAL OPCIONAL (A VALORAR POR SEPARADO)**

**Opcionalmente se ofrecerán mejoras a la vivienda como pueden ser:**

### **Sistema audio:**

Se incorpora un sistema de audio multirroom de 6 zonas con pantallas táctiles y teclados, con un servidor de música en rack de sótano. Las zonas de audio serán en salón, cocina, dormitorio principal, cuarto de baño principal, y jardín o terraza. Las pantallas de control irán situadas en salón, dormitorio principal y salón el resto se controlará con teclados. Preinstalación en otras estancias para posible ampliación de zonas de audio. Se realiza una preinstalación de home-cinema en salón privado.

### **Aspiración centralizada:**

Se realiza un sistema de aspiración centralizada para toda la vivienda, con unidad central de aspiración en cuarto de calderas, tomas de acero y kit de accesorios especial.

### **Climatización:**

El sistema de climatización (frío y calor) elegido es el sistema de caudal de refrigerante variable (V.R.V.) serie "Inverter" y funcionamiento bomba de calor de "Daikin". Consta de unidades condensadoras (en el exterior) y conjunto de unidades evaporadoras (situadas en el interior) por conductos. En el salón se coloca un sistema split bomba de calor inverter, con unidad interior del tipo conductos para falso techo, independiente del resto de la



vivienda. De cada unidad evaporadora parte una red de conductos para circulación y distribución de aire, hasta las rejillas de difusión. Control mediante termostato individual por habitaciones y control centralizado para mantenimiento.

### **Ascensor:**

Se ha previsto el espacio para la instalación optativa de un ascensor individual para cada vivienda que comunica las cuatro plantas, desde el sótano hasta la cubierta.

### **NOTA:**

**ESTA MEMORIA DE CALIDADES NO ES CONTRACTUAL Y PUEDE SUFRIR VARIACIONES EN EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y EN LA FASE DE EJECUCIÓN DE OBRA**

