



## MEMORIA DE CALIDADES

Hemos diseñado este edificio con unos altos estándares de calidad en los materiales de construcción, con una cuidada armonía entre arquitectura, funcionalidad, estética y acabados, en una de las mejores localizaciones de Madrid, e incorporando la última normativa del Código Técnico de la Construcción.

Le describimos, a continuación, la memoria de calidades donde usted podrá comprobar todo lo que le ofrecen las nuevas viviendas.

### FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

#### Fachadas

La imagen del edificio resulta actual, atractiva y equilibrada en su conjunto. La fachada exterior se ha diseñado con altas calidades en su construcción al igual que el resto de los materiales del edificio para dotar a la vivienda de **un gran confort y un alto estándar de aislamientos térmicos y acústicos**.

La fachada estará compuesta de un SATE STO con aislamiento exterior.

Los tabiques disponen de aislamiento **térmico-acústico de cuatro centímetros de espesor** y acabado en doble placa de pladur, a excepción de las zonas alicatadas o armarios, que llevan una sola placa.

En las **ventanas de las viviendas** hemos optado por una carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, oscilo batientes lacadas y **persianas enrollables de lamas de aluminio térmico con accionamiento eléctrico** en los salones.

El **acristalamiento**, para evitar los agentes acústicos, lo hemos elegido **de doble vidrio aislante** con cámara de aire y estructura laminar en zonas de riesgo de rotura. Además, el cajón de persiana estanco está realizado también con aislamiento interior.

Las barandillas de las terrazas incorporan una estructura de aluminio y vidrio laminado.

## ACABADOS INTERIORES

### Paramentos

#### Tabiquería y techos

**La distribución interior de las viviendas** se realiza con tabiquería tipo pladur con **doble placa y aislamiento térmico-acústico interior**, lo que dota al conjunto de valores superiores a los tradicionales.

Las zonas húmedas se terminan con placa verde anti humedad. La separación entre zonas comunes y de vivienda está realizada con medio pie de ladrillo macizo, por la cara interior de la vivienda, trasdosado con tabique de pladur y aislamiento intermedio térmico y acústico.

La separación entre viviendas se ha realizado con ladrillo de fábrica macizo de medio pie de espesor y trasdosado a ambas caras con tabique de pladur y aislamiento térmico acústico.

**Los techos** se han diseñado en escayola en pasillos, cocinas y baños y yeso en el resto. Los techos en cuartos de baño que lleven instaladas máquinas de climatización se realizan con techos registrables.

En cuanto al **color se ha elegido pintura plástica lisa de colores pastel o blanco en paredes y techos**. Las **molduras perimetrales** de escayola en salón y en techos **realzan la elegancia de las estancias**.

**En baños y cocinas**, las paredes van revestidas con baldosa de **gres porcelánico de primera calidad**, lo que confiere una decoración armónica y sencilla.

En todos los baños hemos incluido **espejo decorativo**.

### Pavimentos

**Los pavimentos han sido elegidos con altas calidades de construcción.**

Para las viviendas se ha optado por **suelo de tarima laminada flotante (AC-4)**, color..... con rodapié lacado en blanco de 10 centímetros **a juego con la carpintería interior**, lo que aporta **durabilidad y resistencia al rayado**.

Los suelos de baños y cocinas se realizarán **con gres cerámico de diseño de primera calidad**.

Hemos colocado **lámina anti-impacto evitando** así la **transmisión de vibraciones** y mejorando el aislamiento acústico entre viviendas. Se ha optado por gres antideslizante, en terrazas y cubierta plana, resistente a los agentes atmosféricos de primera calidad.

### Carpintería interior

La **puerta blindada de acceso a vivienda** se ha diseñado **lacada en blanco con cerradura de seguridad**.

Las puertas de paso y los frentes de armarios están hechos en **madera lacada en blanco**, decoradas mediante fresado con cercos y tapajuntas lacados y herrajes en acero inoxidable, con vidrio traslúcido en cocina, pasillo y salón.

Los armarios y vestidores tipo corredera estarán forrados interiormente, y baldas y barras irán **a juego con la carpintería**.

## INSTALACIONES

### Fontanería y calefacción

La instalación interior de agua fría y caliente mantienen los **altos estándares de las calidades de construcción** del edificio, para aumentar la **confortabilidad** y la **fiabilidad** de las instalaciones. Se han diseñado con tubería de polietileno y desagües en P.V.C.

La calefacción y la producción del agua caliente sanitaria se va a producir a través de una **caldera individual estanca** de gas natural marca de primer nivel, con radiadores de aluminio, salvo cuartos de baño que cuentan con toallero eléctrico.

Como apoyo a la producción de agua caliente está proyectado instalar **paneles solares en cubierta** para la instalación.

Los aparatos sanitarios se han proyectado en porcelana vitrificada de color blanco. Los **lavabos** se han diseñado **encastrados o sobre** mueble de diseño, con **griferías cromadas tipo monomando** en lavabos, bañeras y duchas. En los baños se incluye plato de ducha de 80x 80cm.

La instalación se completa con un grupo de presión en sótano para garantizar un caudal adecuado.

### Climatización

La climatización consta de unidad condensadora (en cubierta) y de una unidad evaporadora (situadas en el falso techo de aseos).

La **climatización** se ha diseñado por **aire acondicionado frío/calor de alta eficiencia energética con conductos Climaver Plus** con rejillas orientables y termostato ambiente programable.

### **Electricidad**

Toda la instalación eléctrica la hemos diseñado con un grado de electrificación elevado según el Reglamento de Baja Tensión.

Hemos previsto, y están incorporadas, **tomas de teléfono e Internet y televisión en todas las dependencias**, así como **preinstalación para fibra óptica y televisión por cable**.

En portales y rellanos, hemos incorporado sistema de iluminación mediante sensores de presencia.

La vivienda incorpora mecanismos eléctricos de diseño. Cocinas, pasillos y cuartos de baño tendrán aparatos de iluminación *leds* incluidos.

### **Cocina**

Las **cocinas** han sido concebidas completamente equipadas con muebles de diseño, con elementos bajos y altos de gran capacidad, cajoneras **de cierre autodeslizante** incluyendo **campana extractora vista oculta, vitrocerámica, horno y piletta de acero inoxidable** encastrado en la encimera.

Disponen también de grifo monomando, toma de agua para frigorífico, e instalación prevista para lavadora y lavavajillas.

## **SEGURIDAD Y ZONAS COMUNES Y OTROS**

### **Vídeoportero y control de accesos**

La finca lleva incorporado un **equipo de vídeoportero en color** con apertura desde vivienda y conserjería.

**El sistema de seguridad se completa con la instalación de un circuito cerrado de TV** para protección de la vivienda. El sistema perimetral controlará accesos y parcela con cuatro cámaras con centralización de vigilancia de zonas comunes y garaje, así como grabación de imágenes de TVCC.

### Puesto de conserjería

El edificio cuenta con un **puesto de conserjería en el portal**, con comunicación entre portero y viviendas, donde estará ubicado el control de accesos, con control a todos los puntos estratégicos de la vivienda. El perímetro estará vigilado, de este modo, con un sistema de videovigilancia con cámaras.

### Ascensor

Los ascensores, **con acceso desde la vivienda a todas las plantas de la vivienda**, tendrán **acabados de alta gama**, puertas automáticas de acceso y **apto para minusválidos**.

### Portal

El portal está diseñado para ser un **espacio representativo y adecuado al entorno**.

Solado de porcelánico formara un conjunto elegante y armónico.

El resto de paramentos verticales estarán hechos con revestimiento de vinilo con espejo, falso techo de pladur, iluminación *leds* directa e indirecta a algún motivo decorativo.

### Trasteros

Separación entre ellos con fábrica de ladrillo, puerta metálica, solado con baldosa cerámica y rodapié.

### Garajes

Las **plazas de garaje** contarán con pavimento de aglomerado asfáltico compactado por medios mecánicos, aplicación de capa de *slurry* asfáltico negro, mortero acrílico de resinas, sellado con pintura acrílica de resinas en dos colores, (plazas y circulación).

Los paramentos **verticales** estarán **revestidos de pintura plástica**, zócalo bicolor y la numeración correspondiente en las plazas.

**La puerta de acceso exterior estará automatizada con mando a distancia** y señalizada con semáforos.

El recinto contará con instalación de protección y extinción de incendios y ventilación forzada.

El acceso a garaje se realizará mediante rampa

## Cubierta

Contaremos con un espacio para tendedero común Las terrazas de los áticos contarán con iluminación, toma de corriente estanca, TV y grifo.

**Las terrazas están impermeabilizadas y aisladas**, y compuestas de barrera de vapor, impermeabilización y aislamientos en la zona de vivienda.

## Varios

- Control de calidad de la estructura en proyecto y ejecución de obra.
- Garantía Decenal LOE.
- Certificación Energética para venta o alquiler del edificio.
- Las zonas comunes y garajes dispondrán de iluminación tipo led y se dispondrá de sensores de presencia para garantizar un menor gasto y eficiencia energética.
- Estructura de hormigón armado con forjados unidireccionales.
- Instalación de aire acondicionado en locales comerciales.
- Ventilación:
  - o Ventilación mecánica en vivienda.
  - o Ventilación de escaleras y vestíbulos estancos.
  - o Ventilación en aseos viviendas.

Todas y cada una de las calidades anteriormente reseñadas se indican con carácter orientativo, pudiendo ser variadas por la Dirección Facultativa de la obra por otras similares o equivalentes, tanto en su manera como en su concepto, y todo ello por necesidades constructivas o de diseño.