

MEMORIA DE CALIDADES

Hemos diseñado esta promoción, Manzana 5, con un perfecto equilibrio entre arquitectura, funcionalidad y acabados, con 34 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios. Todas las estancias de las viviendas cuentan con un excelente soleamiento a fachadas exteriores, careciendo la edificación de patios.

Se trata de un edificio de cinco plantas sobre rasante, todas ellas destinadas al uso residencial. Cuenta en la planta baja con amplias zonas privadas cubiertas y con una dotación de dos plazas de garaje por cada vivienda.

Exponemos a continuación la memoria de calidades, donde usted podrá comprobar todo lo que le ofrece este conjunto residencial:

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

• Fachadas

Las fachadas se han diseñado con el objetivo de conseguir una imagen atractiva, actual.

Se plantean con doble fábrica de ladrillo, cámara de aire con aislante térmico y acústico de 7 cm de espesor, dotando a la vivienda de un gran confort y con el consiguiente ahorro de energía. El acabado exterior se colocará con fijación de acero inoxidable trasventilado, constituyendo así un conjunto construido con la más eficiente tecnología con el que se logrará un inmejorable comportamiento térmico.

• Tabiquería y aislamiento

En cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda hemos optado por un sistema de tabiquería de fábrica de ladrillo con enfoscado de mortero de cemento en zonas alicatadas y de yeso en zonas pintadas.

La separación entre viviendas y entre estas y las zonas comunes se realizan con doble hoja de fábrica de ladrillo con aislamiento acústico interior, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

En la separación de las viviendas con las colindantes en pisos inferiores y superiores se incluye la colocación de aislamiento acústico.

ACABADOS INTERIORES

• Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será de tarima flotante laminada AC4, para tránsito intenso.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa.

Se colocará falso techo de escayola terminado también en pintura plástica lisa en los vestíbulos y pasillos

• Baños y aseos

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica en zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto,

- **Cocinas**

Las cocinas tendrán suelos y revestimiento de paredes con baldosa de gres

Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica lisa.

- **Carpintería interior**

La puerta de acceso a la vivienda será blindada y dispondrá de mirilla óptica.

Puertas interiores lisas, rechapadas en madera de roble y barnizadas, con herrajes cromados.

Armarios con puertas acabadas en melamina de roble, interior en melamina de color, con balda maletero, barra perchero y un estante.

- **Carpintería exterior**

Para las ventanas hemos elegido una carpintería de perfilaría de aluminio con rotura de puente térmico, que impide de una manera efectiva la entrada de aire. Contará con módulos de apertura oscilobatiente para facilitar la ventilación.

Se colocarán premarcos de madera y recercados de aluminio.

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.

Se colocarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico interior en dormitorios.

INSTALACIONES

Respecto a las instalaciones les ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

- **Calefacción**

La instalación de calefacción será centralizada con contadores de consumo individual. El termostato programador se colocará en el salón de la vivienda. El material consumible por la caldera centralizada será gas natural, consiguiéndose así un alto grado de eficiencia energética y baja emisión de CO₂.

Se dispondrá también de un sistema de aprovechamiento de la energía solar.

El sistema de calefacción de las viviendas será a base de suelo radiante mediante conducciones de agua; con regulación de temperatura ambiental mediante termostatos digitales. Este sistema proporcionará un alto grado de confort y bajos consumos.

- **Instalación de fontanería y saneamiento**

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, cocinas y tendederos, para lavadora, secadora y lavavajillas.

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 desagradable e 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 se producirá mediante un sistema centralizado de caldera de gas natural y un sistema de energía solar con acumulación, consiguiendo un control individualizado del consumo, un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto.

Las viviendas también dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

- **Instalación eléctrica**

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

- **Instalación de renovación de aire.**

Las viviendas contarán con una instalación de renovación de aire en cocinas y cuartos de baño.

- **Instalación de telecomunicaciones**

Todos los dormitorios, salones-comedor y cocinas, llevarán tomas de televisión, FM y teléfono.

ZONAS COMUNES

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

- **Portales, escaleras y pasillos comunes**

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada.

Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica.

Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica.

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

Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, 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.


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.

EDIFICIO ECOEFICIENTE

Ventajas del suelo radiante por conducciones de agua:

- Uniformidad y confort, la difusión del calor se realiza desde el suelo, repartiéndose uniformemente por las estancias. Se trata de un calor mucho más envolvente.
 - Menor consumo, eficiencia energética y ahorro económico, se trabaja a temperaturas inferiores a otros sistemas, lo que supone, en combinación con las calderas de condensación, además de un menor consumo, un uso más eficiente de la energía y consecuentemente un ahorro económico.
 - Calor más sano, permite que se mantenga la cabeza fría y los pies calientes, evitando posibles abotargamientos y dolores de cabeza. Además no hay circulación de aire, polvo o aire seco, resultando beneficioso para las vías respiratorias (alergias).
 - Espacio, las estancias se ven liberadas de los radiadores convencionales, por lo que “aumenta” la superficie útil de las viviendas y se facilita la distribución del amueblamiento.
 - Limpieza, es más limpia que el sistema tradicional de radiadores, no se acumula el polvo.
-
- ✓ Calderas centrales instaladas en cascada con rendimiento superior al 100% gracias al empleo del sistema de recuperación de calor de condensados de combustión.
 - ✓ Captación solar mediante paneles de alto rendimiento.
 - ✓ Contadores individuales de calefacción y ACS.
 - ✓ Detectores de presencia en zonas comunes.
 - ✓ Alto nivel de aislamiento térmico en fachadas y cubiertas.
-
-  La suma del diseño arquitectónico y de soluciones constructivas de alto rendimiento, permite que esta promoción alcance una alta calificación energética.