



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

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.