



Memoria de Calidades

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas y muro perimetral de sótano de hormigón armado, según estudio geotécnico y cálculos.
- Estructura de hormigón armado, con forjados unidireccionales o reticulares según cálculos.
- Organismo de Control Técnico (OCT) independiente garantizando la correcta ejecución de la estructura, que además estará cubierta por un Seguro Decenal.

FACHADAS

- Fachada con revestimiento exterior en monocapa o similar de color blanco o claro a elegir por la Dirección Facultativa, con detalles decorativos en imitación de madera o similar en perímetro de huecos y entrepaños de ventanas, de modo que una visualmente los huecos según diseño en proyecto.
- Revestimiento interior de fachada con aislamiento térmico de gran espesor conforme a normativa, sobre fábrica de ladrillo, y trasdosado al interior con placa de yeso laminado (doble placa de 12,5 mm de espesor) sobre perfilera metálica.

CUBIERTAS

- Cubierta plana invertida con impermeabilización asfáltica y aislada térmicamente según cálculos y normativa vigente.
- Cubiertas transitables de uso privado (en áticos) acabadas con pavimento de gres antideslizante para exteriores.
- Cubiertas no transitables acabadas con gravilla.

TABIQUERÍAS INTERIORES

- Divisiones interiores entre estancias: se ejecutarán con placa de yeso laminado (doble placa de 12,5 mm. de espesor) sobre perfilera metálica y con aislamiento al interior (con paneles de lana mineral), consiguiendo elevados niveles de aislamiento térmico y acústico. En las zonas húmedas las placas de yeso laminado serán hidrófugas.
- Divisiones entre vivienda y zonas comunes: se ejecutarán con ½ pie de ladrillo perforado y trasdosados interiores a cada vivienda con placa de yeso laminado (doble placa de 12,5 mm de espesor) con aislamiento acústico-térmico (mediante paneles de lana mineral).

SOLADOS Y ALICATADOS

- Pavimento general de la vivienda con gres porcelánico en acabado imitación madera (el gres optimiza el sistema de climatización por suelo radiante/refrescante), siendo continuo entre estancias, con rodapié blanco a juego con la carpintería interior para crear un ambiente completamente integrado en toda la vivienda.
- Alicatados de cocinas y baños con azulejo cerámico rectificado gran formato.
- Pavimento en terrazas con gres porcelánico rectificado antideslizante para exteriores.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta acorazada en entrada a vivienda, con cerco de acero, hoja de estructura de acero soldada y terminada en color blanco y montante hasta el techo, con cerradura de alta seguridad de tres puntos de bulones múltiples, tirador exterior y mirilla óptica.
- Puertas interiores de paso lacadas en color blanco con montante hasta el techo, con hendiduras decorativas horizontales, abatibles o correderas según planos. Las puertas correderas se colocarán mediante sistema de casoneto integrado en tabique. Las puertas de salón, cocina y pasillo serán acristaladas.
- Armarios empotrados en todas las viviendas, con hojas abatibles lacadas en blanco a juego con las puertas de paso. Forrados interiormente con tablero de melamina, con separación de maletero y barra de colgar.

CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS Y PERSIANAS

- Carpintería exterior de ventanas y salidas a terrazas en aluminio lacado con rotura de puente térmico, doble acristalamiento con vidrios bajo emisivos separados por cámara de aire (tipo Climait o similar).
- Hojas con sistema de apertura abatible o de corredera según estancias (con una hoja oscilobatiente).
- En los elementos acristalados con riesgo de impacto se colocará vidrio laminado de seguridad.
- Persianas de aluminio tipo "monoblock" del mismo color que la carpintería, con aislamiento térmico inyectado y con accionamiento motorizado en todos los huecos de la vivienda excepto en baños.





PINTURAS

- Pintura plástica lisa en color neutro de tono claro en paramentos verticales.
- Techos en interior de viviendas en temple liso blanco.

ACABADOS DE TECHOS

- Techos revestidos mediante placa de yeso laminado, escayola o similar en toda la vivienda. Foseados en algunas zonas según proyecto.
- Las terrazas cubiertas llevarán placa especial para exteriores, permitiendo iluminación empotrada en el mismo.

INSTALACIÓN ELECTRICA

- De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con mecanismos de la serie Zenit de Niessen o similar, con toma de fuerza para lavadora, secadora y lavavajillas.
- Iluminación led (downlight y/o aro empotrado) en cocinas, baños, aseos, vestíbulos y pasillos.
- En los porches de plantas bajas y en terrazas de áticos se dotará de toma de TV y electricidad.
- Videoportero en vivienda con conexión a la entrada de la urbanización y a portales.
- Encendido temporizado mediante detectores de presencia en portales y vestíbulos para controlar el encendido de la iluminación consiguiendo un ahorro energético.

TELEFONÍA Y TELEVISIÓN

- Instalación comunitaria de televisión y radio terrestre (TDT y Radio FM) con tomas en salón, cocina y dormitorios de cada vivienda, así como en porches de bajos y terrazas de áticos.
- Tomas de Ethernet (voz/datos): dos en el salón y el dormitorio principal y una en el resto de dormitorios y en cocina.
- Instalación de red de fibra óptica hasta las viviendas.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

- Cumpliendo normativa vigente, con tomas de agua caliente para lavadora y lavavajillas.
- Agua caliente generada mediante sistema de aerotermia para lograr una máxima eficiencia energética.
- Toma de agua en las zonas verdes privadas de las viviendas de planta baja y en las terrazas de áticos.
- Red de saneamiento con tuberías de PVC con protección acústica.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Baños: plato de ducha con mampara y grifería termostática. Espejo en pared del mismo tamaño que el mueble de lavabo.
- Lavabo de baño principal y en baños secundarios sobre mueble, con grifería monomando de primera marca.
- Aseo y baño de servicio: lavabo con grifería monomando de primera marca.
- Los inodoros serán compactos marca Roca o similar con acabado blanco.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN/ REFRIGERACIÓN

- Instalación de calefacción y refrigeración individual de alta eficiencia energética mediante AEROTERMIA, adaptada a la potencia requerida en cada tipología de vivienda, para producción mixta de calefacción/refrigeración y agua caliente sanitaria.
- El sistema de calefacción y refrigeración será mediante distribución por suelo radiante/ refrigerante, mediante tuberías de polietileno reticulado. El sistema cuenta con termostatos digitales en salón, cocina y todos los dormitorios para la regulación de la temperatura, consiguiendo un mayor ahorro energético.

BENEFICIOS DE LA AEROTERMIA:

- Fuente de energía limpia, de alto rendimiento y alta eficiencia energética.
- Ahorro del consumo de energía.
- Respetuoso con el medio ambiente, pues tiene bajas emisiones de CO₂.

BENEFICIOS DEL SUELO RADIANTE:

- Trabaja a temperaturas bajas favoreciendo el incremento del rendimiento del emisor.
- Se consigue mayor sensación de confort de calor que con un sistema convencional gracias a un reparto uniforme del calor desde la zona más baja de las estancias.
- Sistema invisible, limpio y libera espacio en la vivienda.



SISTEMA DE VENTILACIÓN

- Ventilación mediante sistema que asegura la calidad de aire en el interior de toda la vivienda.
- Todas las viviendas tienen como mínimo doble fachada, lo que crea una ventilación natural cruzada, favoreciendo la renovación del aire interior de la vivienda.

COCINAS

- Las cocinas estarán comunicadas directamente con la zona de comedor del salón e irán equipadas con muebles bajos y altos de gran capacidad e isla central que configura la cocina como un espacio amplio, práctico y acogedor.
- Encimera de cuarzo compacto (SILESTONE o similar).
- Fregadero de un seno de acero inoxidable bajo encimera, con grifería monomando de caño extraíble.
- Equipada con placa de inducción, teppanyaki, campana extractora, horno y microondas integrados en columna, frigorífico americano y lavavajillas.
- Tendederos con toma eléctrica, puntos de agua y desagüe para lavadora y secadora.

ASCENSORES

- Con capacidad para 6 personas y bajada directa hasta el garaje del edificio.
- Puertas automáticas en acero inoxidable y espejo en cabina.
- Cabina adaptada para el uso por personas de movilidad reducida y con conexión telefónica para atender emergencias.

PORTALES Y ESCALERAS

- Portales con suelo de mármol nacional o piedra natural decorados con materiales nobles (madera/piedra), espejo e iluminación de ambiente. Felpudo encastrado en entrada a portal.
- Pintura al temple liso color blanco en techos de portales, escaleras y rellanos de planta, y pintura plástica lisa de color suave en paramentos verticales.
- Solados de rellanos de plantas y escaleras en piedra natural.

GARAJE Y TRASTERO

- **3 plazas de garaje y un trastero por vivienda** ubicados en la planta sótano del edificio.
- Puertas para acceso y salida de vehículos automatizadas mediante mando a distancia.
- Iluminación accionada por sensores de presencia para el control y ahorro de energía.
- Pavimento en garaje, trasteros y cuartos técnicos con solera de hormigón pulido con adición de cuarzo o similar.
- Pintura en trasteros y cuartos de instalaciones con temple liso en color blanco, tanto en paredes como en techos.
- Sistemas de protección contra incendios, alumbrado de emergencia y sistemas de seguridad según normativa.
- Punto de carga de vehículos eléctricos: en el garaje se ha proyectado un punto de carga por vivienda para vehículos eléctricos.

SUPERFICIE EXTERIOR VIVIENDA

- Espacios privados exteriores de viviendas solados con gres porcelánico para exterior según planos de viviendas, y resto de parcela en viviendas de planta baja con tierra vegetal para su posterior ajardinamiento por el propietario final.
- Piscinas privadas en jardines de planta baja (de 3,00 x 4,50 m) y en planta solárium de áticos (de 2,50 x 4,00 m).

URBANIZACIÓN INTERIOR

- Conjunto residencial en recinto cerrado de la urbanización, con circuito de seguridad mediante video-grabación (incluido el acceso a garaje).
- Parterres ajardinados según proyecto paisajístico, dotados con riego automático por goteo.
- Los recorridos peatonales de la urbanización estarán balizados con iluminación LED, con doble circuito de luces (integral o reducido según horarios) y con sistema de encendido controlado por sensores fotoeléctricos, consiguiendo un consumo regulado.
- Las cerraduras de acceso a la urbanización, portales y zonas comunes irán dotadas de bombillo de llave única, facilitando el acceso de cada propietario por la urbanización.
- Mobiliario urbano en zonas comunes.
- Garita de control para conserje por si la Comunidad quisiera contratar este servicio.





PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA Y OTROS

- URBAZO se pone a su disposición para analizar y valorar sus propuestas de personalización de calidades y distribución de la vivienda, en función de las posibilidades del proyecto y ejecución de las obras.
- La constitución y puesta en marcha de la Comunidad de Propietarios será realizada por la empresa promotora.

NOTA IMPORTANTE: La presente memoria de calidades corresponde a la del anteproyecto de edificación, estando supeditada, por motivos técnicos, jurídicos o administrativos, a posibles cambios en el proyecto definitivo o en ejecución, entendiéndose quede realizarse algún cambio en materiales, acabados o sistemas, sería a otro equivalente o superior en calidad y prestaciones.

MAYO-2021

