



## Memoria de Calidades

### ESTRUCTURA

- Cimentación y muro perimetral de sótano de hormigón armado, según estudio geotécnico y cálculos.
- Estructura de hormigón armado, con forjados 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 algunos 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.
- Terrazas de uso privado acabadas con pavimento de gres antideslizante para exteriores.
- Cubiertas no transitables acabadas con gravilla.

### TABICUERÍAS 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.
- Alicatados de baños con azulejo cerámico rectificado gran formato.
- Los aseos llevarán el mismo suelo que el resto de la vivienda, con rodapié y pintura plástica lisa en paredes.
- Pavimento en terrazas con gres porcelánico 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, con cerradura de alta seguridad de tres puntos de bulones múltiples, tirador exterior y mirilla óptica.
- Puertas interiores de paso lacadas en color blanco, abatibles o correderas según planos. Las puertas abatibles irán con junta perimetral de goma, estanca y antigolpes. Las puertas correderas se colocarán mediante sistema de casoneto integrado en tabique.
- Armarios empotrados en todas las viviendas, con hojas enterizas de suelo a techo, con tirador mediante fresado en hoja, abatibles y lacadas en blanco, 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 con rotura de puente térmico lacadas en tono a decidir por la Dirección Facultativa, doble acristalamiento con vidrio bajo emisivo separados por cámara de aire (tipo Climalit o similar).
- Hojas con sistema de apertura abatible o de corredera según estancias (en huecos con apertura abatible tendrán 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

- Falso techo mediante placa de yeso laminado en toda la vivienda. Foseados en algunas zonas según proyecto.
- Las terrazas cubiertas llevarán placa especial para exteriores.

#### INSTALACIÓN ELECTRICA

- De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con mecanismos de primeras marcas, con toma de fuerza para lavadora, secadora y lavavajillas.
- Iluminación led (downlight y/o aro empotrado) en cocinas, baños, aseos.
- En terrazas se dotará de toma de corriente y de TV.
- Videoportero en vivienda con conexión a la entrada de la urbanización y a portales.
- Encendido temporizado mediante detectores de presencia en portal 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 terrazas.
- 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, para futura contratación con operadoras por los usuarios.

#### INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

- Cumpliendo normativa vigente, con tomas de agua caliente para lavadora y lavavajillas.
- Agua caliente generada mediante sistema de aerotermia.
- Toma de agua en terrazas.
- 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 baños y aseos sobre mueble, con grifería monomando de primera marca.
- Los inodoros serán compactos marca Roca o similar color blanco.

#### INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN/ REFRIGERACIÓN

- Instalación de calefacción y refrigeración 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/refrescante, 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.
- Complemento de la climatización mediante preinstalación de fancoil en salones para maximizar el confort térmico.

#### 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 CO<sub>2</sub>.

#### 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.
- 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, campana extractora, horno y frigorífico marca Bosch.

## 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.

## PORTAL Y ESCALERAS

- Portal 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 portal, 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

- **Dos 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.
- Pre-instalación mediante cableado hasta plaza de garaje para punto de recarga de 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 césped artificial.

## URBANIZACIÓN INTERIOR

- Conjunto residencial en recinto cerrado de la urbanización, con circuito de seguridad mediante video-grabación (incluido el acceso a garaje).
- Piscina comunitaria iluminada interiormente.
- Sala comunitaria para usos generales y a decidir por los propietarios.
- Plantación de jardineras según diseño, 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).
- Las cerraduras de acceso a la urbanización, portal y zonas comunes irán dotadas de bombillo de llave única, facilitando el acceso de cada propietario por la urbanización.
- Mobiliario urbano en zonas comunes.







**PERSONALIZACIÓN DE LA  
VIVIENDA Y OTROS**

- URBAZO se pone a su disposición para atender, analizar y valorar sus propuestas de personalización de calidades y distribución de la vivienda.
- 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.

OCTUBRE-2024



*tu hogar, naturalmente*

