



## **MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL ANA DE AUSTRIA**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

La cimentación se ejecutará con zapatas de hormigón armado según Estudio Geotécnico y la estructura se realizará con forjados reticulares de hormigón armado.

### **FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES**

#### **Fachadas**

Se diseñarán con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) basado en mortero aislante termoacústico que aporta prestaciones más eficientes que los sistemas de aislamiento convencionales, evitando puentes térmicos y maximizando el grado de confort y ahorro energético en el interior de los edificios debido a la reducción de las necesidades de calefacción y refrigeración de los ambientes interiores y reducción del ruido proveniente del exterior.

El acabado interior será de **panel de doble placa de yeso laminado** pintado.

#### **Tabiquería y aislamiento**

En cuanto a las **divisiones interiores entre habitaciones** de cada vivienda se optará por un sistema de **tabiquería seca** frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo. Para ello y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, haremos los tabiques con **2 placas de yeso laminado** de 13 mm cada una a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico. En las traseras de armarios se colocará una placa de 13 mm y los baños llevarán una única placa hidrófuga de 15 mm.

**La separación entre viviendas** se realizará con una **tabiquería mixta de fábrica de ladrillo fonoresistente** y trasdosado con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una a cada lado de la estructura metálica con aislamiento también a cada lado, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

**La separación entre viviendas y zonas comunes** se realizará con **fábrica de ladrillo fonoresistente** enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una, con aislamiento al interior de la vivienda.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que nos permite la terminación en pintura lisa.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define.

## ACABADOS INTERIORES

### Vestíbulos, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será de **laminado flotante** AC-5 con cuatro biseles.  
Se rematará con un **rodapié de 10 cm.** de altura con terminación lacada en blanco.

Las paredes irán acabadas con **pintura plástica lisa.**

Se colocará **falso techo** de placa de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa en todas las estancias de la vivienda.

Los salones llevarán cortinero con iluminación de luz indirecta.

Los vestíbulos y pasillos se dotarán de iluminación led de bajo consumo.

### Baños y aseos

Las paredes y suelos de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica

Los aseos llevarán solado y rodapié cerámico y pintura plástica lisa en paredes.

Se instalarán **griferías monomando** en acabado cromado y **los sanitarios serán blancos** de diseño.

En el baño principal se colocará encimera de cuarzo **COMPAC ABSOLUT** con dos lavabos sobre la encimera y espejo en todo su frente.

El baño secundario llevará encimera de cuarzo **COMPAC ABSOLUT** con un lavabo sobre la encimera y espejo en todo su frente.

El baño principal contará con **plato de ducha ,doble sistema de rociador, ducha con grifería termostática** y mampara de vidrio.

El baño secundario llevará bañera y ducha con grifería monomando termostática.

El aseo llevará lavabo mural e inodoro.

En el baño secundario el falso techo será registrable para que permita alojar en su interior la máquina de aire acondicionado.

El baño principal y secundario se dotarán de iluminación led de bajo consumo.

### Cocinas

Las cocinas irán pavimentadas con baldosa de **gres porcelánico**, combinando con un revestimiento de **cuarzo** de **COMPAC ABSOLUT** en la pared de la encimera y **pintura plástica lisa** en el resto.

Se dotarán de iluminación led de bajo consumo y llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa.

Se entregarán amuebladas con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad e incluirá el siguiente equipamiento:

- Encimera de cuarzo COMPAC ABSOLUT
- Placa vitrocerámica
- Campana extractora
- Horno eléctrico
- Microondas

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define.

- Fregadero con grifería monomando.
- Nevera de 90 cm con dos puertas y toma de agua.
- Lavavajillas panelado
- Lavadora
- Secadora
- Regleta de luz indirecta en muebles.

### Terrazas y jardines

El solado de las terrazas será de baldosa cerámica antideslizante. Los bajos con jardín llevarán una acera de baldosa cerámica antideslizante y acabado en césped artificial o tierra natural dependiendo de las localizaciones. Los jardines se entregarán con arqueta técnica de riego. El solado de las terrazas de áticos será de baldosa cerámica antideslizante.

### Carpintería interior

La **puerta de acceso** a la vivienda será **acorazada y con herrajes de seguridad**, con terminación lacada en blanco al interior y en madera al exterior con mirilla óptica.

Las **puertas de paso** serán de **tablero de DM** acabado lacado en blanco con montante del mismo material hasta el techo, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original.

En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Los armarios serán modulares con puertas **abatibles** acabado lacado en blanco y llevarán iluminación en el interior.

En los dormitorios el interior de los armarios irá revestido en melamina acabado textil y llevará división para maletero, barra de colgar y cajonera.

El dormitorio principal dispondrá de **vestidor** salvo en las viviendas en las que no sea posible. La puerta será corredera e irá revestido igualmente en melamina acabado textil. Llevará dos cajoneras, divisiones para maletero, barra de colgar y baldas para zapatero.

Los herrajes y manillas serán de acero inoxidable mate.

### Carpintería exterior

Para las ventanas se elegirá una carpintería de **perfilería de aluminio oscilobatiente con rotura de puente térmico** tipoblock, que impide de una manera efectiva la entrada de aire. El ventanal de salida a terrazas desde el salón será corredero y elevable, así como los de los dormitorios que dispongan de salida a terraza.

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 aislante con accionamiento motorizado en todas las estancias**.

## INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define.

## Calefacción y climatización

Instalación completa de **aire acondicionado con bomba de calor** con sistema de conductos, con los elementos exteriores (condensadoras) situados en cubierta, sin utilizar espacio interior de su vivienda.

Dispondrá de termostato programador colocado en el salón.

La instalación de calefacción **será centralizada con contadores de consumo individual**, y la emisión de calor se realizará mediante **suelo radiante por agua**. El termostato programador se colocará en el salón de la vivienda.

En los baños se colocarán **radiadores toalleros**, elementos que consiguen un gran confort.

## Instalación de fontanería y saneamiento

La distribución individual de **fontanería** se realizará con tuberías de **polipropileno y polietileno**.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas y tendedores, para lavadora, secadora, lavavajillas y frigorífico.

Se instalarán también tomas de agua en terrazas.

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 con control individualizado del consumo, con el apoyo de **paneles solares y acumuladores colocados en la cubierta del edificio**, consiguiendo una gran eficiencia energética en todo el conjunto.

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

## Instalación eléctrica

Todas las viviendas incluirán la instalación de iluminación con sus respectivos puntos de luz incluyendo halógenos de bajo consumo en vestíbulo, pasillos, cuartos de baño y cocinas.

Todas las estancias se dotarán de tomas de corriente según el REBT.

Las **terrazas** se dotarán de uno o varios puntos de luz según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

Las terrazas cubiertas llevarán iluminación de bajo consumo led bajo falso techo y las terrazas descubiertas y áticos llevarán apliques de pared de bajo consumo led.

## Instalación de telecomunicaciones

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define.

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, RDSI, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y cocinas. Las terrazas contarán con toma de televisión.

La vivienda contará con videoportero automático conectado también con la garita de seguridad.

### Instalación de domótica

Cada vivienda contará con instalación completa de domótica incluyendo detección de humos, detección de inundaciones, control remoto de calefacción y aire acondicionado y motorización de persianas.

## ZONAS COMUNES Y DE OCIO

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

### Portales, escaleras y pasillos comunes

La puerta de entrada a portales será **de aluminio lacado**.

Los suelos irán acabados en **gres porcelánico**, y las paredes llevarán tratamiento de materiales nobles y pintura decorativa.

Los portales llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado 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. Dispondrán de llave para acceso a sótanos o código de seguridad.

Los espacios comunes dispondrán de **llave maestra en portal, vivienda, garaje y acceso a urbanización** con la comodidad de usar una única llave.

### Urbanización interior

La urbanización será cerrada, con control de acceso y dotada de las mejores instalaciones para el **deporte y ocio**:

- Piscina de agua salada.

.Padel

- Espacio de solárium.

-Espacio ajardinado en el interior de la urbanización con instalación de iluminación de bajo consumo y mobiliario urbano de diseño.

- Zona de juegos infantiles.

- Gimnasio equipado.

- Sauna con dos cabinas.

- Sala de comunidad con HOME CINEMA.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define.

- Preinstalación para carga de coche eléctrico, uno para cada vivienda.
- Lobby Gastronómico equipado con mobiliario de comedor y de cocina, horno industrial, vitrocerámica, microondas, campana y frigorífico.
- Espacio para aparcamiento de bicicletas.
- Servicio de paquetería ubicado en el acceso a la urbanización.

La urbanización contará con **rampas de acceso para minusválidos**.

El conjunto estará protegido con un **sistema de video vigilancia** con cámaras en los perímetros de la urbanización conectadas al control de accesos.

Las puertas de entrada y salida de **garajes** serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia.

## **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.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define.