



RESIDENCIAL  
**AVENIDA DEL MAR**  
MEMORIA DE CALIDADES

## INDICE

- CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA Y FACHADAS. 02
- CUBIERTAS, TABIQUERÍA Y SOLADOS Y ALICATADOS. 03
- TECHOS, CARPINTERÍA INTERIOR Y CARPINTERÍA EXTERIOR. 04
- VIDRIOS, PINTURA Y INSTALACIONES ELÉCTRICAS E ILUMINACIÓN. 05
- TELECOMUNICACIONES E INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS. 06
- SANITARIOS Y GRIFERÍA, INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE A.C.S. 07
- CLIMATIZACIÓN, ASCENSOR, PORTAL Y GARAJES Y TRASTEROS. 08
- ELEMENTOS COMUNES. CALIDAD DE VIDA Y ENTREGA DE LA VIVIENDA 09

## CIMENTACIÓN

Se ha realizado un estudio geotécnico del terreno por Laboratorio Homologado para el cálculo de cimentación.

La cimentación se ejecutara mediante zapatas aisladas y muros de contención de hormigón armado según CTE. Un organismo de control técnico independiente garantiza la perfecta ejecución de la cimentación, que además está asegurada por el seguro decenal.

## ESTRUCTURA

La estructura portante del edificio será de hormigón armado HA -25, con forjado reticular y losas de hormigón.

Un organismo de control técnico independiente garantiza la perfecta ejecución de la estructura, que además está cubierta por el seguro decenal.

## FACHADAS

La fachada del edificio tiene imagen y identidad propia actual, se resuelve mediante fábrica de ladrillo macizo visto de 10 cm con enfoscado de cemento hidrófugo en cara interior, aislamiento térmico y acústico en cámaras de aire mediante lana de vidrio en el interior, trasdosado realizado con ladrillo de gran formato, con esto se consigue una mejora de la envolvente térmica según cálculos y normativa vigente.



## CUBIERTAS

Cubierta plana de tipo invertida, en terrazas transitables como no transitables, con formación de pendientes impermeabilizada y aislada térmicamente según los cálculos y normativa vigente.

## TABIQUERÍA

Divisiones interiores entre diferentes estancias de una misma vivienda están ejecutadas con ladrillo de gran formato de 7 cm revestidas por ambas caras con enlucido de yeso realizada mediante sistemas constructivos "Sistema Silensis", consiguiendo un mayor grado de planeidad en los acabados.

Las divisiones entre viviendas están realizadas mediante tabiquería de ½ pie de ladrillo fonoresistente enfoscado interiormente en una de sus caras y trasdosado en ambas caras con aislante acústico copropren de 2 cm de 80 kg de densidad y ladrillo de gran formato de 5 cm enlucido de yeso por ambas caras. Consiguiendo un mayor grado de planeidad en los acabados y a su vez proporciona un nivel de aislamiento acústico muy elevado.

## SOLADO Y ALICATADOS

Granito nacional en portal, pasillos de acceso a viviendas y escaleras.

Solado general de la vivienda con suelo laminado de madera tipo AC4, Clase 32, en hall, pasillo distribuidor, salón y dormitorios. Los Rodapié serán de madera lacada en color blanco.

Alicatados de cocina y baños de gres cerámico de primera calidad.

Solado de cocina y baños de gres cerámico de primera calidad a juego con los alicatados.

Solados de terrazas y tendederos con gres cerámico nacional de primera calidad.

## TECHOS

El falso techo se ejecutara con placa de yeso laminado en zonas húmedas, pasillos, vestíbulos y donde proceda según criterio del Dirección Facultativa.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda de madera lacada en color blanco y pomo liso satinado color cromo en inox y mirilla, dotada de cerradura de seguridad con varios puntos de anclaje.

Las puertas interiores serán de madera lacada en color blanco con manivela lisa tipo roseta acabada en acero inoxidable.

Armarios empotrados modulares con el mismo acabado que la carpintería de madera interior. Además están forrados y disponen de cajonera en dormitorios, maletero y barra de colgar. Con herrajes de diseño elegante y funcional. En los armarios menores de 100 cm de ancho las puertas serán practicables. Colocados en todas las dependencias de la vivienda reflejadas en plano.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior está compuesta por ventanas y puertas de aluminio lacado con rotura de puente térmico que proporciona un elevado aislamiento térmico minimiza la **condensación** de agua en el marco.

Todas las ventanas de salón y dormitorios tienen persianas de aluminio del mismo color que la carpintería con aislamiento térmico y acústico incorporado.

Las características de la carpintería exterior proporcionan un importante ahorro energético y un aumento del confort para los usuarios de la vivienda.

## VIDRIOS

El doble acristalamiento con cámara de aire reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior, asegurando un buen confort en el interior.

Colocación de vidrios de seguridad en las zonas inferiores de puertas balconeras.

Las terrazas están dotadas de barandillas metálicas de acero perforado otorgando amplitud y luminosidad.

## PINTURA

Pintura plástica lisa en color suave en todos los paramentos verticales en colores a elegir.

Pintura plástica blanca en techos.

## INSTALACIONES ELÉCTRICAS E ILUMINACIÓN

Las Viviendas cuentan con mecanismos de diseño, cuadro eléctrico con la potencia necesaria para la preinstalación de Aire Acondicionado, con toma de fuerza para lavadora, secadora, lavavajillas, frigorífico, horno, campana extractora y tomas de corriente según Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

Sistema de Video-Portero en color con manos libres de diseño marca Fermax para el control de accesos a las viviendas y zonas comunes.

Las viviendas cuentan con Iluminación Led en Pasillos, Cocinas, Baños y Terrazas, en las terrazas se han previsto tomas de corriente y tomas de televisión.

## TELECOMUNICACIONES

De acuerdo al Reglamento de Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones el edificio dispone de un cuarto de telecomunicaciones preparado para que desde el mismo los operadores de puedan dotar a la viviendas con las novedades tecnológicas futuras sin necesidad de hacer ningún tipo de obra adicional.

En Salón, cocina y dormitorios se dispone de Toma ETHERNET tipo RJ45 que permite tanto la transmisión de datos (red local, acceso a internet) como voz (Telefonía) o la instalación de un Smart TV.

Tomas de antena (RTV) para la recepción de canales TDT e instalación de ANTENA PARABOLICA en cubierta del edificio para la visualización de canales TV vía satélite, en Salón, Dormitorios, Cocina y Terraza.

Toda la Iluminación de elementos comunes cuenta con detectores de presencia y lámparas de LED, lo que permite un gran ahorro en el consumo de energía eléctrica.

## INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACION DE AGUAS

Cumpliendo normativas vigentes, realizada con tubería de polietileno reticulado y llaves de corte individuales en cocinas y baños.

Instalación de tomas bi-térmicas para lavadora y lavavajillas para aprovechar el Agua caliente producido por la Instalación Solar del Edificio.

Las instalaciones de evacuación de aguas están realizadas en PVC.

## SANITARIOS Y GRIFERÍA

El baño principal cuenta con mueble bajo lavabo de diseño, con cierre progresivo y extracción total y colocación de espejo en pared.

Los sanitarios son de porcelana vitrificada en color blanco modelo THE GAP de marca Roca o similar y los platos de ducha lisos texturados siguiendo un diseño actual.

Todas las griferías tienen acabado cromado, con accionamiento monomando de la marca Roca, cuentan con economizadores de chorro y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro en el consumo de agua.

## INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y PRODUCCION DE A.C.S.

Caldera individual de gas natural de condensación, mixta para la producción de A.C.S y Calefacción. Instalación de paneles solares térmicos comunitarios en cubierta, como apoyo a la producción de agua caliente sanitaria, conectados a la caldera para reducir el consumo en la producción de agua caliente.

La calefacción es por suelo radiante, en este sistema de distribución los radiadores se sustituyen por un sistema de tubos que se colocan por debajo del suelo, y por ellos circula el agua caliente, el suelo se convierte en emisor de calor. Este sistema es muy eficiente ahorra energía y distribuye homogéneamente el calor, esto lo hace aún más eficiente aumentando la sensación de confort en las estancias.

Además hay termostatos digitales individuales en las estancias principales para mejor control de la temperatura con el consiguiente ahorro energético.

## CLIMATIZACIÓN

Las viviendas cuentan con pre-instalación completa de Aire Acondicionado en Salón y Dormitorios, lo que permite la futura instalación de máquinas en cuestión de horas y sin obras.

## ASCENSOR

El ascensor es eléctrico de última tecnología y de muy reducida sonoridad con regulación por variador de frecuencia, apto para su utilización de personas de movilidad reducida; las puertas son en acero inoxidable, acceso directo a garaje y zonas comunes de planta baja desde viviendas y parada independiente para el acceso directo a piscina.

## PORTAL

En el acceso principal nos encontramos con un portal de diseño, con una cuidada combinación de materiales nobles y una selección de detalles que logran un agradable espacio de acceso a las viviendas.

## GARAJES Y TRASTEROS

El edificio cuenta con garaje para acceso de vehículos con puerta automática accionada con mando a distancia.

Suelo terminado en hormigón pulido en color a determinar por la Dirección Facultativa.

Los trasteros en plantas sótanos con paredes enlucidas de yeso y pintadas en blanco, dejando el suelo en hormigón pulido del mismo color que el resto del garaje.

Sistemas de protección contra incendios, alumbrado de emergencia y sistemas de seguridad según normativa.

## ELEMENTOS COMUNES. CALIDAD DE VIDA

Todo el edificio y sus zonas comunes exteriores están pensados para **disfrutar en familia**, la urbanización cuenta con zonas verdes, piscina descubierta en la que disfrutar en los días de verano, solárium, zona de juegos, zona de barbacoas y cenador con mesas y bancos, pensado para disfrutar con los hijos y estar con amigos sin salir de tu casa.

## ENTREGA DE LA VIVIENDA

El edificio se entrega la Comunidad de Propietarios constituida y puesta en marcha.

A cada propietario se le hará entrega de un Manual de Mantenimiento de la vivienda y una copia de los Boletines y Certificados de las instalaciones de su vivienda.

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

Las imágenes incorporadas a este documento lo son únicamente a efectos decorativos, no representando las calidades de la vivienda.

