

MEMORIA DE CALIDADES

1. EDIFICIO. ELEMENTOS COMUNES.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado y zapatas corridas bajo muros de contención de sótanos, conforme a las indicaciones del estudio geotécnico.
- Muros de contención de tierras en sótanos de hormigón armado.
- Estructura portante vertical mediante pilares de hormigón armado.
- Estructura portante horizontal a base de pre-losas en techo de planta sótano y forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas en el resto de las plantas.

FACHADA

- Fachada de panel prefabricado de hormigón arquitectónico, combinando diversas texturas, y doble aislamiento térmico.
- Revestimiento cerámico en fachada de planta baja y planta ático y en paredes de terrazas.
- Trasdoso de fachada con tabiquería de yeso laminado.

CUBIERTA

- Cubierta plana compuesta por capa de aislamiento térmico de espesor total 15-20 cm., según zonas, impermeabilización y acabado de grava.
- Terrazas de planta ático. Cubierta plana compuesta por aislamiento térmico, impermeabilización y pavimento de gres porcelánico.

PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

- Portales, pavimento de piedra natural pulida o pavimento de gres porcelánico y revestimiento decorativo en las paredes.
- Escaleras con pisos y tabicas de piedra natural pulida o pavimento de gres porcelánico.
- Iluminación de portal y escaleras con tecnología LED y detectores de presencia para minimizar el consumo energético.
- Ascensor electromecánico para 8 personas, sin sala de máquinas. Cabina decorada, con pasamanos, espejo, techo con iluminación LED y puertas telescópicas de acero inoxidable. Cortina fotoeléctrica.
- Video-portero electrónico con monitor en color.

GARAJE Y TRASTEROS

- Pavimento de garaje de solera de hormigón acabada pulida al cuarzo.
- Trasteros con pavimento de hormigón acabado pulido al cuarzo.
- Preinstalación para carga de vehículos eléctricos según normativa, completado con contador individual de doble bornero.

2. VIVIENDAS.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

- Separación vertical entre viviendas. Cerramiento formado por media asta de ladrillo perforado o solución equivalente, raseado de mortero de cemento en ambas caras y trasdosado a ambos lados con sistema autoportante de perfiles de acero galvanizado y placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral.

– Separación vertical entre viviendas y núcleos de comunicación. Cerramiento formado por media asta de ladrillo perforado, o solución equivalente, guarnecido de yeso hacia el espacio común, raseado de mortero hacia el interior y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfiles de acero galvanizado y placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral.

– Separación vertical entre viviendas y núcleos de ascensor. Cerramiento formado por muro pantalla de hormigón armado, refuerzo de aislamiento acústico y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfiles de acero galvanizado y placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral.

– Distribución vertical interior en viviendas. Tabiquería con sistema autoportante de perfiles de acero galvanizado y placa de yeso laminado en cada cara, y aislamiento de lana mineral. En separación de dormitorios con salón y cocina se refuerza la tabiquería con una placa adicional en una de las caras.

– Separación horizontal entre viviendas. Todas las viviendas disponen de falso techo de placa de yeso laminado en todas las estancias.

– La solera del pavimento se construirá independizada de la estructura y tabiquería mediante la instalación de lámina de aislamiento acústico anti impacto independiente o incorporada a la placa de aislamiento del suelo radiante, garantizándose el confort acústico de las viviendas.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- Suelo de la vivienda: En todas las estancias se coloca gres porcelánico imitación madera, con rodapié de DM en el tono de la carpintería interior.
- Las paredes se acabarán con pintura lisa excepto baños, en los que se dispondrá alicatado con cerámica de 1ª calidad.
- En cocina se coloca frontis sobre encimera de muebles bajos.

TERRAZAS

- Las terrazas disponen de pavimento de gres porcelánico para exteriores.
- Falso techo de yeso laminado en terrazas cubiertas.
- Antepecho de panel prefabricado de hormigón y barandilla de vidrio.
- Antepechos de terrazas de planta ático revestidos de cerámica por el interior.
- Toma de enchufe estanca.
- Grifo portagomas en terrazas, según tipologías y plantas, ubicado con criterio general en tenderos.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior bicolor de pvc con cinco cámaras, con amplios ventanales en salón.
- Ventanas con apertura oscilobatiente.
- Acristalamiento doble, con vidrios de baja emisividad y con cámara de argón al 90%.
- Persiana enrollable con lamas de aluminio con aislante inyectado.
- Cajón de persiana con aislamiento reforzado.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta blindada en entrada a viviendas. Cerradura de seguridad con tres puntos, pernos antipalanca y escudo anti taladro. Herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, acabado tipo inox, cromado o similar.
- Puertas interiores lisas lacadas en blanco, batientes, correderas o batientes vidrieras según tipologías. Herrajes y manilla de roseta acabado tipo inox., cromado o similar.
- Llave de vivienda amaestrada con trastero y elementos comunes.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas básica o elevada según tipologías.
- Contador individual dotado de doble bornero que posibilita la instalación de cargador de vehículo eléctrico en garaje.

- Instalación de comunicaciones según Reglamento regulador de la Infraestructura de Tomas de TV/FM y de telefonía/datos en salón, cocina y todos los dormitorios.
- Previsión de toma coaxial de banda ancha en salón y dormitorio principal.
- Toma configurable para fibra óptica en salón.

FONTANERÍA

- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada. Inodoro con cisterna y mecanismo de doble descarga, modelo The Gap de la marca Roca o similar.
- Plato de ducha extraplano de material compacto, con grifería termostática.
- Bañera de chapa de acero esmaltado vitrificado modelo Contesa de la marca Roca o similar, con grifería termostática.
- Grifería de lavabo monomando cromada, con aireador para ahorro en el consumo de agua.
- Redes separativas de aguas fecales y pluviales.
- Bajantes sanitarias de PVC insonorizado o similar.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Instalación individual de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, mediante caldera de gas de alto rendimiento.
- Instalación colectiva renovable como apoyo a la producción de agua caliente sanitaria, para cada portal, mediante sistema de aerotermia.
- Sistema de generación de energía eléctrica colectiva mediante conjunto de placas solares fotovoltaicas ubicadas en cubierta.
- Sistema de regulación de suelo radiante con termostatos individuales con tecnología WIFI de comunicación en salones y en todos los dormitorios.

VENTILACIÓN

- Sistema de ventilación individual mecánica higro-regulable.
- Aporte de aire exterior a la vivienda mediante aireadores en los cajones de persiana de la carpintería exterior.

CALIFICACION ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

- Calificación energética A, la máxima calificación contemplada en el Real Decreto 390/2021 de Certificación Energética de los edificios.

EQUIPAMIENTO

- Cocinas: Equipadas con mobiliario de líneas rectas acabado laminado.
- Encimera de porcelánico o similar. Frontis sobre encimera de muebles bajos según planos y tipologías.
- Electrodomésticos, que incluyen frigorífico, microondas, horno, placa de inducción, lavavajillas, lavadora y campana extractora.
- Fregadero con grifo.
- Baños: Mueble de lavabo suspendido y espejo.
- Armarios a medida lacados, con balda maletero y barra de colgar, en dormitorio principal y vestíbulo, según tipologías y planos.

Nota: Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que sean modificadas por razones técnicas, jurídicas o administrativas que vengán impuestas por autoridad competente, o sean modificadas por la Dirección de Obra por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga merma de calidad.

Promueve: Residencial PROA S.L., CIF B/71-443790, inscrita en el Registro Mercantil de Navarra al tomo 2046, folio 140, hoja NA-40872. Constituida al 50% entre Proinsa y Andía.

Parcela: PARCELA R5