



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 según cálculos.
- Organismo de Control Técnico independiente para garantizar la correcta ejecución de la estructura, que además estará cubierta por un Seguro Decenal.

FACHADAS

- Se ejecutarán con fábrica de medio pie de ladrillo cara vista, en color blanco o similar, combinado con detalles de material decorativo en tono y textura según diseño del proyecto.
- Trasdoso al interior de fachada con tabique de ladrillo cerámico gran formato machiembreado y con aislamiento térmico interior mediante planchas de lana de roca, según cálculo y normativa vigente.

CUBIERTA

- 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

- Se realizarán con tabicón de ladrillo cerámico gran formato, apoyado sobre banda elástica, con acabado alicatado en cocina y baños y con guarnecido y enlucido de yeso blanco en el resto de la vivienda.
- La separación entre viviendas, y entre estas y las zonas comunes del edificio, se ejecutará con doble fábrica de ladrillo y aislamiento acústico, cumpliendo con la normativa acústica vigente.

SOLADOS Y ALICATADOS

- Pavimento general de la vivienda con gres porcelánico rectificado de gran formato en salón, dormitorios, vestíbulo y pasillo, con rodapié blanco a juego con la carpintería interior.
- Pavimento de gres porcelánico en cocinas, baños y aseos.
- Alicatados de cocinas y baños con azulejo cerámico rectificado gran formato.
- Pavimento en terrazas con gres porcelánico rectificado para exteriores.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta acorazada en entrada a vivienda, con cerco de acero, hoja de estructura de acero soldada y terminada en madera lacada en blanco, con hendiduras decorativas horizontales al interior de la vivienda, y montante hasta el techo al exterior de la vivienda, con cerradura de alta seguridad de tres puntos de bulones múltiples, tirador exterior y mirilla óptica.
- Puertas interiores de paso macizas lacadas en blanco, 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 para optimizar la iluminación.
- Armarios empotrados con hojas correderas lacadas en blanco y con hendiduras decorativas horizontales, a juego con las puertas de paso, con espejo en una de las hojas de armario del dormitorio principal. Forrados interiormente con tablero de melamina, con separación de maletero y barra de colgar. En armarios menores de 100 cms de ancho las puertas serán abatibles.

CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS Y PERSIANAS

- Carpintería exterior de ventanas y salidas a terrazas en aluminio lacado con rotura de puente térmico y con doble acristalamiento con vidrios separados por cámara de aire (tipo Climalit o similar).
- Hojas con sistema de apertura abatible o de corredera según estancias (una hoja oscilobatiente en salón y dormitorios).
- Persianas de aluminio tipo "monoblock" del mismo color que la carpintería, con aislamiento térmico inyectado y con accionamiento motorizado en salón.

PINTURAS

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





TECHOS Y ESCAYOLAS

- Falso techo de cada vivienda formado por plancha lisa de escayola en cocina, baños, pasillo y vestíbulo.
- Las terrazas cubiertas llevarán placa de yeso laminado hidrófugo para exteriores, colocada sobre una estructura oculta de acero galvanizado que permitirá 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, pasillos y terrazas.
- Videoportero en vivienda con conexión a la entrada de la urbanización y a portales.
- En las terrazas de plantas bajas y áticos se dotará de toma de TV y electricidad.
- 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 terrazas de bajos y áticos.
- Instalación de red de fibra optica hasta las viviendas.
- Tomas de Ethernet (voz/datos): dos en el salón y el dormitorio principal y una en el resto de dormitorios.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

- Cumpliendo normativa vigente y con tomas de agua caliente para lavadora y lavavajillas.
- Agua caliente generada mediante instalación de aerotermia.
- Toma de agua en las terrazas de áticos y en las zonas verdes privadas de viviendas de planta baja.
- Red de saneamiento de PVC.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Baños: plato de ducha extraplano o bañera según tipología con mampara, grifería termostática y espejo en pared.
Lavabo integrado en mueble con grifería monomando de primera marca.
Inodoro Roca modelo Dama o similar (opción de sustituir bañera por plato de ducha sin coste dependiendo de la fase de obra en la que se encuentre).
 - Aseo de cortesía (según tipología): lavabo con grifería monomando de primera marca.
Inodoro Roca modelo Dama o similar.
 - Griferías con aireador para ahorro del consumo de agua.
 - Inodoros con sistema de doble descarga para ahorro de agua y con tapa "soft-close" (cierres ralentizado suave y silencioso).
- Opción de instalación de bidé sin coste (dependiendo de tipología de vivienda y la fase de obra en la que se encuentre).

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN/REFRIGERACIÓN

- Instalación de calefacción y refrigeración individual mediante AEROTERMIA de alta eficiencia energética, 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 y dormitorios para la regulación de la temperatura, consiguiendo un mayor ahorro energético.
- Preinstalación complementaria de climatización para un split en salón.

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

COCINAS

- Las cocinas irán equipadas, según planos, con muebles bajos y altos de gran capacidad.
- Encimera de granito o aglomerado de cuarzo (SILESTONE o similar).
- Fregadero de un seno de acero inoxidable bajo encimera, con grifería monomando de caño extraíble.
- Equipada con placa de inducción, horno, microondas y campana extractora acabada en acero inoxidable.
- 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, suelo de granito 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.
- Embocaduras de piedra natural en ascensores de portal y plantas superiores.

GARAJE Y TRASTERO

- Plazas de garaje y trasteros en la planta sótano del edificio, con posibilidad de adquirir una segunda plaza (número limitado en función de la demanda).
- 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.
- 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.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.
- Aparcamiento específico para bicicletas, con lavadero.

URBANIZACIÓN INTERIOR

- Conjunto residencial en recinto cerrado de la urbanización, con circuito de seguridad mediante video-grabación (incluido el acceso a garaje).
- Zonas ajardinadas según proyecto paisajístico, con parterres vegetales decorativos, dotado de riego automático por goteo.
- Los jardines y 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.
- Piscinas comunitarias de adultos e infantil iluminadas interiormente. Piscina de adultos con sistema de rebosadero tipo Munich y depuración por electrolisis salina. Zona de vestuarios y aseos en planta sótano. El perímetro de las piscinas contará con un vallado para proteger su acceso fuera del horario de funcionamiento.
- Pista de pádel con iluminación nocturna.
- Zona de juegos infantiles equipada y con suelo de goma anti-impactos.
- Gimnasio dotado de aparatos.
- Sala de Comunidad para usos múltiples (reuniones, esparcimiento y fiestas para eventos particulares de los propietarios,...). Dotada de mobiliario y electrodomésticos.





PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA Y OTROS

DESARROLLO POR FASES

- Sala de Comunidad y gimnasio climatizados.
- 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 y ajardinadas.
- Las viviendas de planta baja con jardín privado se entregarán con tierra vegetal para su posterior ajardinamiento por el propietario final.
- URBAZO pone a disposición su equipo para atender, analizar, valorar y ejecutar las diferentes propuestas de personalización de calidades y distribución de su vivienda.
- Próximamente se dispondrá de una sala de muestras en nuestras oficinas donde comprobar los acabados y materiales de esta memoria de calidades.
- La constitución y puesta en marcha de la Comunidad de Propietarios será realizada por la empresa promotora.

La promoción se desarrollará en 3 fases.

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 en calidad y prestaciones.

JUNIO-2019



tu hogar, naturalmente

