

MEMORIA DE CALIDADES

3^a Patraix

Valencia

REALIA

SISTEMA ESTRUCTURAL

Estructura

La estructura vertical del edificio está formada por pilares y forjados de hormigón armado. La estructura del sótano, en las zonas de contención en contacto con el terreno, se realizará mediante pantallas y/o muros de hormigón armado.

SISTEMAS DE ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES

Envolvente vertical

Fachadas

Fachada SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior). Este sistema garantiza la continuidad del aislamiento por la totalidad de la envolvente exterior del edificio adaptándose a las geometrías de este, incluso a las más complejas. Esta solución optimiza la eficiencia térmica y acústica del edificio, evitando los puentes térmicos y la formación de condensaciones, mejorando la habitabilidad y el confort de las viviendas.

Carpintería de fachada

Ventanas

- Carpinterías de altas prestaciones en diseño, eficiencia energética, confort y durabilidad.
- Las dimensiones de los huecos de luz se han resuelto cumpliendo las exigencias de iluminación y ventilación en pro del diseño y confort interior.
- Las carpinterías son de aluminio lacado con rotura de puente térmico o PVC, de doble acristalamiento con cámara de aire, que contribuye a aumentar el confort dentro de la vivienda al desconectar la cara exterior y la interior de los perfiles de aluminio.
- Las ventanas son de dos hojas abatibles con una hoja oscilo batiente o corredera, según el caso. Las puertas son batientes de una hoja o correderas en los huecos de salida a terraza.
- Los cajones de persiana son de tipo compacto con aislamiento térmico interior. Las persianas incluyen un inyectado de espuma de poliuretano de alta densidad dentro de las lamas de aluminio para mejorar el comportamiento energético, a excepción de las ventanas de salón y dormitorios de la vivienda B02, la cual incorporará persianas de lamas autoblocantes motorizadas.
- Preinstalación para motorización de persianas.
- Motorización de persiana en puerta de salida a terraza desde el salón, a excepción de la vivienda B02, donde se motorizarán además las ventanas exteriores con lamas autoblocantes.
- Protección mediante cerrajería metálica de las terrazas ubicadas en las viviendas de planta baja.

Puerta de portal

Acristalada con marco de aluminio lacado.

Puertas de acceso a las viviendas

La puerta de acceso principal de la vivienda es blindada para garantizar un alto grado de seguridad, será panelada en su cara interior en concordancia con el acabado de puertas de paso interiores.

Puertas de acceso al aparcamiento

De apertura automatizada con mando a distancia.

Protecciones de seguridad de fachada

Las barandillas de terrazas son de vidrio transparente para obtener amplitud y profundidad visual y maximizar las condiciones lumínicas en el interior de las estancias. Las barandillas incorporan doble vidrio de seguridad con butiral de refuerzo que garantiza el cumplimiento de la resistencia exigida en la normativa.

Envolvente horizontal

Cubiertas

Cubiertas in situ

De tipo invertida, con aislamiento en la cara exterior del forjado y doble capa de impermeabilización. El sistema de aislamiento exterior en cubierta y terrazas mejora el comportamiento térmico de las mismas y facilita el tratamiento de puentes térmicos en los encuentros. Se genera un aumento de la inercia térmica interior que mantiene más tiempo el calor o el frío en el interior en invierno y verano. Se evita la formación de condensaciones y se garantiza un reparto más homogéneo de la temperatura interior.

Acabados de cubiertas

La cubierta no transitable sobre la planta ático tiene acabado superficial de grava.

La terraza transitable de planta ático tiene acabado en baldosa de gres porcelánico apto para exteriores.

SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN Y DE ACABADOS INTERIORES

Compartimentación interior vertical

Tabiques

Tabiques medianeros entre viviendas

Se realiza con fábrica de ladrillo gran formato trasdosando por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral.

Tabiques interiores en vivienda

Se realiza con placas de yeso laminado sobre perfilera metálica y aislamiento acústico de lana mineral. En cuartos húmedos se emplea placa de yeso con tratamiento hidrófugo.

Tabiques medianeros entre viviendas y zonas comunes

Se realiza con fábrica de ladrillo gran formato, trasdosado hacia el lado de la vivienda y guarnecido y enlucido de yeso en vestíbulos y escaleras.

Tabiques en cuartos de instalaciones y trasteros

Se realizan con fábrica de ladrillo enfoscado a ambas caras.

Carpintería interior

Puertas generales de paso en viviendas

Son abatibles de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante doble fresado. El acabado es lacado al horno en color blanco (RAL 9010).

Armarios

Todos los armarios son empotrados modulares con puertas correderas o abatibles, lisas y lacadas en blanco (RAL 9010). El Cuerpo interior está acabado en melamina con balda para formación de maletero (en su caso) y barra de colgar.

El vestidor o closet del dormitorio principal está acabado en pintura plástica lisa.

Puertas de trasteros y cuartos de instalaciones

De chapa de acero galvanizado pintada.

Acabados interiores verticales

Revestimientos

Cuartos de baño

- Baño principal alicatado con revestimiento cerámico rectificado de dimensiones 33x100 cm. de la marca PAMESA.
- Baño secundario alicatado con revestimiento cerámico rectificado de dimensiones 30x90 cm. de la marca PAMESA.

Cocina

Pintura plástica lisa mate en color gris claro (NCS S 1502 Y50R).

Lavandería

Alicatado con revestimiento cerámico.

Estancias viviendas

Pintura plástica lisa mate en color gris claro (NCS S 1502 Y50R).

Zonas comunes, vestíbulos de viviendas, núcleos de escaleras bajo rasante y sobre rasante

Pintura plástica lisa.

Trasteros y Cuartos de Instalaciones

Pintura plástica lisa en color blanco.

Aparcamiento

Acabado con pintura plástica lisa (dos colores).

Acabados interiores horizontales

Techos

Cocina, cuarto de baño ppal y lavandería.

Falso techo con panel de yeso laminado con tratamiento hidrófugo acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

Cuarto de baño secundario

Falso techo desmontable de lamas de aluminio lacadas en color blanco, para registros de instalaciones.

Resto de estancias de viviendas

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

Portales

Falso techo continuo de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa mate.

Núcleos de escaleras, interior de trasteros y cuartos de Instalaciones

Techo acabado en pintura plástica lisa.

Pavimentos

Cuartos de baño

Baño principal y secundario solado con baldosa de gres porcelánico de dimensiones 60x60 cm de la marca PAMESA.

Cocina

Solado con pavimento laminado AC5.

Resto de estancias

Solado con pavimento laminado AC5.

Rodapié de DM hidrófugo lacado en blanco (RAL 9010) a juego con la carpintería interior.

Terrazas

Solado con baldosa de gres porcelánico antideslizante de dimensiones 20x120 cm. y rodapié de la marca PAMESA.

Vestíbulos de viviendas

Solado con baldosa de gres porcelánico de dimensiones 60x60 cm de la marca PAMESA.

Portal

Solado con baldosa de gres porcelánico de dimensiones 60x120 cm de la marca PAMESA.

Núcleos de escaleras

Solado con baldosa de gres porcelánico con rodapié y zanquín a juego de la marca PAMESA.

Aparcamiento

Solera de hormigón armado con fibras con acabado superficial pulido. Señalización y numeración de plazas con pintura sobre pavimento.

SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO, INSTALACIONES Y SERVICIOS

Fontanería

Red de distribución de fontanería

Instalación de agua fría y agua caliente sanitaria. Contador individual y llaves de corte en cada cuarto húmedo.

Instalación de descalcificador comunitario.

Cuartos de baño

- Baño principal con instalación de grifería termostática y rociador de 20cm con equipo de ducha auxiliar. Grifería monomando cromada con sistema de apertura en frío, que ahorra consumos energéticos, en lavamanos.
- Baño secundario con instalación de grifería monomando en bañera. Grifería monomando cromada, con sistema de apertura en frío, que ahorra consumos energéticos, en lavamanos.

Instalaciones térmicas y de ventilación

Calefacción y climatización

Difusión de calor y frío en salón y dormitorios mediante impulsión de aire a través de sistema de conductos y difusores que circulan a través del falso techo, logrando una instalación integrada y eficiente.

Producción ACS

Equipos de producción y acumulación

Se genera mediante un sistema de energía renovable de bomba de calor alimentada por aerotermia. La aerotermia extrae energía gratuita del aire exterior (ambiente) mediante una bomba de calor invertir, proporcionando un ahorro energético en comparación con sistemas convencionales de producción de ACS. Consta de:

- Bomba de calor aerotérmica de alta eficiencia energética para producción de ACS ubicada en cubierta.
- Depósito de acumulación ubicado en el interior de la vivienda con capacidad suficiente para cubrir demanda de ACS.

Ventilación

- La promoción incorpora un sistema de ventilación de extracción mecánica controlada de simple flujo que garantiza la calidad del aire interior, proporcionando una ventilación eficiente y un caudal óptimo de entrada de aire limpio exterior.

- La entrada de aire se produce mediante un dispositivo de microventilación integrado en la carpintería exterior. La extracción mecánica se produce mediante un sistema de bocas de extracción.

Instalaciones eléctricas

Equipos eléctricos principales de vivienda

- El cuadro eléctrico principal de la vivienda se encuentra albergado en un armario de instalaciones oculto y accesible ubicado a la entrada de la vivienda, donde también se ubica el cuadro general de telecomunicaciones.
- La vivienda está dotada de los servicios eléctricos regulados en el reglamento electrotécnico de baja tensión. (Grado de electrificación elevado 9,2 KW).
- Preinstalación eléctrica compatible con sistema de recarga de vehículo eléctrico incluyendo bandejas de canalización para la totalidad de las plazas de aparcamiento.

Dispositivos de maniobra y control.

Existirá video portero automático en acceso principal a la promoción.

Instalaciones de Telecomunicaciones y audiovisuales

Telecomunicaciones y audiovisuales

Antenas y tomas

- Instalación de antena colectiva. Adaptación de antena para televisión digital terrestre (TDT).
- Tomas de televisión y canalización de teléfono y/o datos en salón/cocina y dormitorios.
- Toma de fibra óptica.

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

Equipamientos

Cuartos húmedos / sanitarios

Platos de ducha

En cuarto de baño principal. Fabricado en resinas, antideslizante.

Bañera

En cuarto de baño secundario de la marca ROCA.

Lavamanos

En cuarto de baño principal y baño secundario, mueble lacado con lavamanos integrado de porcelana vitrificada en color blanco de la marca ROCA.

Inodoros

De porcelana vitrificada en color blanco en todos los cuartos de baño de la marca ROCA.

Otros equipamientos

Cocina

- Placa de cocina de inducción y columna de horno eléctrico y microondas.
- Fregadero de un seno bajo encimera con grifo monomando.
- Campana extractora oculta e integrada en mobiliario de cocina.

Mobiliario

Mobiliario de cocina

- Muebles superiores de gran capacidad sin tiradores, acabado en blanco brillo.
- Unidades inferiores con tiradores ocultos.
- Cajonera con cierre autodeslizante.
- Encimera y frente de encimera entre muebles altos y bajos de cuarzo compacto.

Espejos

Todos los cuartos de baño cuentan con espejo decorativo sobre paramento vertical. En el baño principal será efecto flotante retroiluminado con antivaho.

Sistemas de transporte

Transporte vertical

Ascensores

- Puertas automáticas deslizantes de acero inoxidable en cabina y de acceso en portal. En el resto de plantas, las puertas van pintadas y con embocadura metálica incorporada.
- Decoración interior según calidad estándar del fabricante incorporando espejo y suelo en consonancia con pavimento de portal de planta baja.
- Acceso directo de ascensores al garaje.

URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS EXTERIORES

Elementos de cierres

Puerta de acceso exterior de vehículos a garaje metálica, con apertura y cierre automáticos.

Instalaciones y servicios

Buzones centralizados en portal para todas las viviendas.

OPCIONES DE ACABADOS

Opciones sin coste

Carpintería interior

Dos opciones de fresado en puertas de carpintería interior, ambas lacadas en blanco RAL 9010.

Acabados de cuartos de baño

Dos opciones cromáticas conjuntas de solado y alicatado en cuartos de baño.

Acabados de resto de estancias

Dos opciones de solado para el resto de estancias.

Pintura

Dos opciones de pintura para toda la vivienda en paramentos verticales.

Opciones con coste

Motorización de persianas

Posibilidad de instalación completa para motorización de persianas en toda la vivienda.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Calificación Energética de Proyecto

Clase B en Calificación Energética del edificio en Emisiones de CO2

Clase B en Calificación Energética del edificio en consumo de Energía Primaria No Renovable

Según la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficacia energética de los edificios se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Este certificado deberá incluir información

objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética.

NOTAS INFORMATIVAS

Control de calidad de estructura, estanqueidad de cubiertas y fachadas en proyecto, y de ejecución de obra por organismo de control técnico homologado.

Póliza de garantía decenal de estabilidad según ley de ordenación de la edificación.

La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.