

## MEMORIA DE CALIDADES

### FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

#### • Fachadas

Las fachadas se han diseñado con el objetivo de conseguir una imagen atractiva, actual.

Se plantean con doble fábrica de ladrillo, cámara de aire con aislante térmico y acústico de 8 cm de espesor, dotando a la vivienda de un gran confort y con el consiguiente ahorro de energía. El acabado exterior se colocará con fijación de acero inoxidable trasventilado, constituyendo así un conjunto construido con la más eficiente tecnología con el que se logrará un inmejorable comportamiento térmico.

#### • Tabiquería y aislamiento

Las divisiones interiores están formadas por un sistema de tabiquería de fábrica de ladrillo con enfoscado de mortero de cemento en zonas alicatadas y de yeso en zonas pintadas.

La separación entre viviendas y entre estas y las zonas comunes se realizan con doble hoja de fábrica de ladrillo con aislamiento acústico interior.

En la separación de las viviendas con las colindantes en pisos inferiores y superiores se incluye la colocación de aislamiento acústico.

### ACABADOS INTERIORES

#### • Hall, salones, dormitorio y pasillos

El pavimento será de tarima flotante laminada AC5, para tránsito intenso. A elegir entre varias posibilidades de acabados.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa.

Se colocará falso techo de escayola terminado también en pintura plástica lisa en los vestíbulos y pasillos.

#### • Cocinas, Cuartos de lavado, baños y aseos

Las paredes de estas estancias, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica. Igualmente se colocará baldosa cerámica, clase 2, en los suelos.

Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica lisa.

• **Carpintería interior**

La puerta de acceso a la vivienda será de seguridad, de madera y dispondrá de mirilla óptica.

Puertas interiores lisas, laminadas en madera de roble y barnizadas, con herrajes cromados. En el salón y cocina serán acristaladas.

Armarios con puertas acabadas en melamina de roble, interior en melamina textil de color lináceo, con balda maletero, barra perchero y un estante.

• **Carpintería exterior**

Para las ventanas hemos elegido una carpintería de perfilera de aluminio con rotura de puente térmico, calidad COR -60. Contará con módulos de apertura oscilobatiente para facilitar la ventilación.

Se colocarán premarcos de madera y recercados de aluminio.

Doble acristalamiento bajo emisivo con cámara interior. Acristalamiento inteligente tipo GUARDIAN SUN o PLANITHERM ULTRA N

Se colocarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico interior en dormitorios.

**INSTALACIONES**

Respecto a las instalaciones le ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

• **Calefacción**

La instalación de calefacción será centralizada con contadores de consumo individual. El termostato programador se colocará en el salón de la vivienda. El material consumible por la caldera centralizada será gas natural, consiguiéndose así un alto grado de eficiencia energética y baja emisión de CO<sub>2</sub>.

Se dispondrá también de un sistema de aerotermia.

El sistema de calefacción de las viviendas será a base de suelo radiante mediante conducciones de agua; con regulación de temperatura ambiental mediante termostatos digitales. Este sistema proporcionará un alto grado de confort y bajos consumos.

• **Instalación de fontanería y saneamiento**

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, cocinas y tendedores, para lavadora, secadora y lavavajillas.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

Los sanitarios y grifería serán de la casa comercial ROCA , serie media THE GAP , DAMA o similares.

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 natural y un sistema de aerotermia, consiguiendo un control individualizado del consumo, un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto.

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

• **Instalación eléctrica**

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad, en color blanco , calidad media SIMON PLAY o similar, con iluminación mediante focos y bombilla LED en zonas de falsos techos. Instalación acorde con el reglamento de baja tensión.

• **Instalación de renovación de aire**

Las viviendas contarán con una instalación de renovación de aire en cocinas y cuartos de baño.

• **Instalación de telecomunicaciones**

Todos los dormitorios, salones-comedor y cocinas, llevarán tomas de televisión FM y teléfono.

Preinstalación para los requerimientos del “fogar dixital”

## **ZONAS COMUNES**

### **· Portales, escaleras y pasillos comunes**

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada.

Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica o bien en granito pulido

Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica.

El alumbrado discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de la vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotadas de alarma y servicio de telefonía.

Se dotará de instalación de videoportero de comunicación de las viviendas con los portales.

## **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 realizará, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

## **EDIFICIO ECOEFICIENTE**

Ventajas del suelo radiante por conducciones de agua:

· Uniformidad y confort, la difusión del calor se realiza desde el suelo, repartiéndose uniformemente por las estancias. Se trata de un calor mucho más envolvente.

· Menor consumo, eficiencia energética y ahorro económico, se trabaja a temperaturas inferiores a otros sistemas, lo que supone, en combinación con las calderas de condensación, además de un menor consumo, un uso más eficiente de la energía y consecuentemente un ahorro económico.

· Espacio, las estancias se ven liberadas de los radiadores convencionales, por lo que “aumenta” la superficie útil de las viviendas y se facilita la distribución del amueblamiento.

- Limpieza, es más limpia que el sistema tradicional de radiadores, no se acumula el polvo.
- Calderas centrales instaladas en cascada con rendimiento superior al 100% gracias al empleo del sistema de recuperación de calor de condensados de combustión.
- Aerotermia
- Contadores individuales de calefacción y ACS.
- Detectores de presencia en zonas comunes.
- Alto nivel de aislamiento térmico en fachadas y cubiertas.
  
- La suma del diseño arquitectónico y de soluciones constructivas de alto rendimiento, permite que esta promoción alcance una alta calificación energética.

## **PERSONALIZACION**

Somos conscientes de la inversión que nuestros clientes afrontan, y para ello , ofrecemos todas las facilidades para personalizar a su gusto su vivienda.

Respetando siempre las distintas normativas, de habitabilidad, ecoeficiencia, industria, etc, nuestros clientes podrán seleccionar distintos tipos de acabados en las tarimas, alicatados, y suelos .Así como en el capítulo de carpintería interior ( puertas , armarios ).

La decoración de las paredes y techos, también pueden ser objeto de personalización.

Incluso la reordenación del amueblamiento que se propone, especialmente en cocinas y baños.

Para ello establecemos un contacto continuado con nuestros clientes, de manera que tengan un seguimiento instantáneo del avance de obra.

Toda mejora respecto de las calidades ofertadas, supondrá un coste añadido que se establecerá mediante presupuesto aceptado.

**PLAN DE PAGO ( SUJETO A FLEXIBILIZACION DE MUTUO ACUERDO)**

5 % del precio + IVA en el momento de reserva o un mínimo de 5.000 € + IVA

15% del precio + IVA con la obtención de licencia

10% del precio + IVA según mutuo acuerdo, al finalizar la estructura del edificio

70% restante + IVA ,al entregar la vivienda y formalización de escritura pública.

**El desglose de las entregas parciales se pactará con el cliente en función de las características y situación personal de cada uno. Pudiendo repartirlas del modo que facilite su acceso a la compra de la vivienda.**

Las entregas parciales se asegurarán mediante un seguro de afianzamiento de cantidades con empresa aseguradora de primer orden ,según se contempla en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Este seguro se entregará al comprador con la segunda entrega, es decir, con la obtención de la licencia de edificación, asegurando las cantidades totales entregadas hasta ese momento, y se ampliará en las cantidades que se aporten a posteriori. Por el propio mecanismo de funcionamiento de esta modalidad de aseguramiento , no es posible realizarlo en el primer pago de reserva.

Las cantidades entregadas en el primer plazo de reserva de vivienda estarán al amparo lo dispuesto en el artículo 1.454 del Código Civil en relación a los pagos en concepto de señal, arras y similar, según los cuales , el incumplimiento de las cláusulas convenidas entre las partes supondrá la pérdida de la cantidad entregada si el causante es el comprador, siendo duplicado el importe si el causante es la parte vendedora.