

---

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación según estudio geotécnico.  
Estructura calculada según CTE "Seguridad Estructural".  
Estructura de hormigón armado en cimentación, muros, vigas y pilares.  
Supervisión y Análisis por Organismo de Control Técnico independiente (OCT).  
Control de hormigones en cimientos, pilares, forjados, ensayo de acero e barras y mallas de acero etc, ambos controles realizados por laboratorio independiente.

---

## FACHADA

Fachada mixta, compuesta por Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE), acabado Stolit Milano de la casa STO o similar. Revestimiento de petos en terrazas con aplacado cerámico de primera calidad, coronado con vidrio de seguridad. El sistema SATE garantiza bajos niveles de consumo de energía gracias a su alta inercia térmica. Aislamiento en invierno y protección en verano.

---

## CUBIERTA

Cubierta plana transitable en áticos.  
Doble capa bituminosa impermeabilizante.  
Aislamiento térmico, según CTE.  
Acabado con gres de exteriores antideslizante en colores a definir por la DF.

---

## AISLAMIENTO

Tabiquería interior con sistema placa de cartón yeso laminado, con doble placa y aislamiento según CTE, a excepción de baños y cocinas donde ira una placa simple para revestir con la plaqueta cerámica, en el lado del cuarto húmedo.  
Aislamiento acústico contra impactos en forjados de las zonas vivideras. Aislamientos térmicos y acústicos en cumplimiento de la normativa vigente.  
Poliestireno extrusionado en suelos de terraza de áticos según CTE.  
Poliestireno expandido en sistema SATE.  
Poliuretano proyectado bajo forjados en zonas que coincidan con viviendas de planta primera, garantizando el correcto aislamiento térmico de dichas viviendas.

---

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y puertas exteriores con perfiles de aluminio acabado en color oscuro contrastando con el resto de fachada. Implantación de Rotura de Puente Térmico (RPT) que reduce las pérdidas energéticas y ayuda a mejorar el aislamiento térmico.  
Apertura y cierre de carpintería mediante sistema de corredera y/o abatible, a excepción de las ventanas de los dormitorios cuya apertura se establece mediante sistema oscilobatiente.  
Acristalamiento doble tipo Climalit con perfil separador de aluminio y sellado perimetral. Instalación de vidrios con aislamiento térmico y solar. Cristal provisto de sistema de láminas que disminuyen el paso de radiación solar.  
Persianas enrollables de aluminio lacado, gris grafito, dotando de persianas motorizadas en dormitorio principal y salón-comedor.

---

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada con cerradura de seguridad con 3 puntos, tirador de acero inoxidable y mirilla gran angular.  
Puertas interiores de paso lacadas en blanco.  
Puertas de cocina y hall acristaladas.  
Herrajes de acero inoxidable.  
Armarios empotrados y revestidos tipo BLOCK, con hojas correderas y/o abatibles, dotados de distribución interior con balda maletero y barra de colgar.

---

## ASCENSORES

Edificio que cuenta con tres (3) ascensores de bajo consumo eléctrico y muy silenciosos.  
Parada en plantas pisos y bajada directa a plantas de garaje, con maniobra selectiva de bajada. Bombillo amaestrado de acceso a planta de garaje. Acabado interior con pavimento similar al portal, usando materiales nobles y de alta calidad. Puertas de cabina y planta en acero inoxidable.

## MEMORIA DE CALIDADES

## | PRADOS DE LA VEGA

---

**PAVIMENTOS**

Suelos en cocina y cuartos de baño porcelánico de primeracalidad. Suelos en terraza porcelánico antideslizante. Suelos en dormitorios, salón y pasillos con tarima laminada con espesor de 4 mm., lámina de protección acústica AC4 y rodapié blanco haciendo juego con las puertas blancas. Pavimento de rellanos de planta, ascensor y portal de gres porcelánico de primera calidad.

---

**REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS**

Cuartos húmedos con alicatado hasta el techo con azulejos de 1ª Calidad.

Falso techo de escayola en cuartos húmedos y pasillos.

Falso techo registrable para posible instalación y mantenimiento de maquinaria de climatización en cuarto húmedo secundario.

Pintura plástica lisa lavable de colores claros en paredes y techos de viviendas.

Pintura plástica lisa lavable en paredes y techos de rellanos de planta y techo de portal.

Pintura al temple liso en zonas de escaleras, trasteros y garaje.

---

**MOBILIARIO E INSTALACIONES EN COCINA**

Muebles altos y bajos de gran capacidad, con cierre a techo y muebles bajos del mismo material, interiores hidrófugos con distintos acabados. Cajones con freno y campana decorativa de acero inoxidable con salida al exterior y fregadero del mismo material.

Encimera Compac o similar.

Equipadas con placa de inducción, horno multifunción y microondas encastrado.

Grifería monomando cromada marca ROCA o similar.

---

**INSTALACION DE FONTANERÍA Y BAÑOS**

Instalaciones de agua fría y caliente, según normativa.

Bajantes y desagües en tubería de PVC.

Sanitarios marca ROCA o similar en color blanco, con sistema de doble descarga en inodoros.

Griferías monomando cromadas marca ROCA o similar en baño y aseo con aireadores incorporados, reduciendo el consumo de agua.

Encimera en baño principal dotado de doble lavabo, siempre que sea posible.

Platos de ducha y bañeras en color blanco marca ROCA o similar.

Tomas de agua en terraza principal y tendedero de las viviendas.

Toma de agua bitérmica para entrada de agua fría y caliente, así como desagüe para lavavajillas en cocina, y para lavadora y/o secadora en tendedero.

---

**INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y ACS**

Instalación individualizada de calefacción y agua caliente sanitaria, mediante caldera de condensación de gas natural, que mejora el rendimiento térmico del sistema con el consiguiente ahorro energético que supone.

Sistema de Calefacción por Suelo radiante marca UPONOR o similar, en todas las instancias de la vivienda (excepto terraza y tendedero), regulado por sistema centralizado de control de temperatura.

Preinstalación de Bomba de Frío/Calor mediante colocación de conductos en falsos techos para distribución de aire. Las diferentes estancias dispondrán de rejillas lineales para la difusión del aire empotradas en los falsos techos.

Placas solares como apoyo a la instalación de ACS según normativa vigente con la orientación e inclinación adecuada y evitando las posibles sombras de otros elementos que provocan pérdida de eficiencia de los paneles solares.

Termostato de ambiente en salones.

## MEMORIA DE CALIDADES

## | PRADOS DE LA VEGA

---

**INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca SIMON o similar.

Videoportero. Marca Tegui o similar.

Inst. eléctrica s/normativa existente.

Focos LED en la puerta de acceso a las viviendas. Control de apagado de iluminación en zonas comunes con detectores de presencia.

Fibra óptica en sistema de telecomunicaciones, con tomas de tipo RJ45 en viviendas, para conexión a internet.

Tomas de TV y Teléfono en todos los dormitorios, salón y cocina.

Toma de corriente independiente en tendedero para lavadora y/o secadora.

---

**MEDIDAS DE SEGURIDAD ACTIVA Y PASIVA**

Urbanización cerrada perimetralmente.

Control de acceso a la urbanización.

---

**PORTALES, ESCALERAS Y URBANIZACIÓN Y JARDINES**

Portal y zonas comunes de viviendas interiormente decorados con material porcelánico o cualquier material noble a elegir por la Dirección Facultativa.

Dotación interior en zona de Planta Baja con destino a Gimnasio equipado con instalaciones deportivas integrales, así como de las instalaciones propias de vestuarios y baños independientes.

Acceso a todas las instalaciones comunes (urbanización, portal, gimnasio, y local social) mediante una única llave amaestrada.

Encendido automático de la iluminación en zonas comunes y portal con sensores de presencia.

Piscina de uso comunitario para adultos.

---

**PLANTAS SÓTANO. GARAJES**

Acceso a garaje directo de ascensores desde plantas de viviendas con llave de seguridad amaestrada (junto con las llaves de acceso a la urbanización, portal, gimnasio y local social).

Señalización de la circulación de vehículos en pavimento.

Señalización de plazas de aparcamiento en gran formato.

Portón automático con apertura con mando a distancia y bombillo en llavín a la entrada/salida del garaje. Llave amaestrada.

Entrada de vehículos a planta de garaje automáticas. En garajes se dotará con instalación de detección, protección de incendios y ventilación según normativa.

Sistemas de detección y protección contra incendios, mediante bocas de incendios, extintores.

Sistema de ventilación, impulsión y extracción del tipo mecánico.

---

**POSIBILIDADES DE EXTRAS**

Instalación de máquinas frío-calor sistema INVERTER para alto ahorro energético, de la marca DAIKIN o similar.

Instalación de Domótica.

Instalación de mamparas en baños.

Motorización de todas las persianas de la vivienda.

\*A contratar por el cliente antes de la firma de Contrato Privado de Compraventa.

\*\*Esta memoria de calidades es meramente informativa y no tiene carácter de vinculación contractual.

## EFICIENCIA ENERGETICA

### 1.- Cubiertas

Las cubiertas de los edificios son zonas sometidas a fuertes pérdidas de energía en invierno y muy expuestas a la radiación solar en verano. A través de las cubiertas se dan el 30% del total de las pérdidas de energía en caso de viviendas no aisladas, por lo que un buen aislamiento de éstas es prioritario.

### 2.- Carpintería exterior

Se dispone una carpintería de aluminio con rotura de puente térmico que reduce sensiblemente las pérdidas energéticas y ayuda a mejorar el aislamiento acústico.

### 3.- Puentes térmicos

Se dispone aislamiento térmico en todos los elementos críticos de los cerramientos y elementos constructivos, de manera que se elimina la transmisión de calor producida en estos elementos, eliminando así los puentes térmicos.

### 4.- Acristalamiento

El acristalamiento se realiza con vidrios de aislamiento térmico y solar mediante un vidrio tratado con capas para potenciar el control solar y el aislamiento térmico, reflejando una gran cantidad de calor solar directo.

Se consigue una temperatura más homogénea en el interior de la vivienda, menos gasto energético y más ahorro, pues se reduce considerablemente el uso de climatización en el interior de la vivienda.

### 5.- Energía solar

Se disponen en la cubierta paneles solares térmicos como contribución en la generación de agua caliente sanitaria, garantizando como mínimo un aporte del 60% de la demanda.

La colocación será optimizada a la orientación de cada parcela, con la inclinación adecuada y evitando las posibles sombras de otros elementos que provocan pérdida de eficiencia de los paneles solares.

### 6.- Calefacción

Se disponen calderas de condensación que mejoran el rendimiento térmico del sistema, con el consiguiente ahorro energético que supone.

### 7.- Toma bitérmica en electrodomésticos

Las tomas de lavadora y lavaplatos disponen de entrada de agua fría y de agua caliente, lo que aumenta el rendimiento de los paneles solares y reduce el consumo de electricidad al no tener que calentar el agua.

Se posibilita así la incorporación de electrodomésticos bitérmicos.

### 8.- Ahorro de agua

Todos los inodoros disponen sistema de doble descarga para ahorro de agua.

La grifería cuenta con sistema de aireadores incorporado como medida de ahorro de agua.

### 9.- Sistema de ventilación

Sistema de ventilación regulable de manera que se pueda decidir mantener en la posición de abierto o se puede cerrar para evitar pérdidas térmicas.

LA PRESENTE MEMORIA DE CALIDADES PODRA SER MODIFICADA POR CRITERIO DE LA DIRECCION FACULTATIVA Y/O POR RAZONES TECNICAS, JURIDICAS, EXISTENCIAS DE MERCADO O COMERCIALES, SIN QUE ELLO IMPLIQUE MENOSCABO EN EL NIVEL GLOBAL DE LAS CALIDADES.

MÁS QUE CASAS

ALEXIA