

# MEMORIA DE CALIDADES

## Edificio Maldonado 64

Hemos diseñado este edificio con altos estándares de calidad en los materiales de construcción, con una cuidada armonía entre arquitectura, funcionalidad, estética y acabados, en una de las mejores localizaciones del barrio de Salamanca, e **incorporando la última normativa del Código Técnico de la Construcción.**

Le describimos, a continuación, la memoria de calidades, donde usted podrá comprobar todo lo que le ofrecen nuestras viviendas.

### FACHADA

La imagen del edificio resulta actual, atractiva y equilibrada en su conjunto. La fachada exterior se ha diseñado con altas calidades en su construcción, al igual que el resto de los materiales del edificio, para dotar a la vivienda de **un gran confort y un alto estándar de aislamientos térmicos y acústicos.**

La fachada está compuesta por medio pie de ladrillo visto Klinker color rojo, tratada por el intradós con aislamiento térmico de espuma de poliuretano proyectado.

Los tabiques disponen de aislamiento **térmico-acústico de cuatro centímetros de espesor** y acabado en doble placa de pladur, a excepción de las zonas alicatadas o armarios, que llevan una sola placa.

En las **ventanas de las viviendas** hemos optado por una carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, oscilo batientes lacadas en gris oscuro y **persianas enrollables de lamas de aluminio térmico con accionamiento eléctrico** en los salones.

El **acristalamiento**, para evitar los agentes acústicos, será de **doble vidrio aislante 6-12-4** con cámara de aire y estructura laminar en zonas de riesgo de rotura. Además, el cajón de persiana estanco está realizado también con aislamiento interior.

Las barandillas de las terrazas incorporarán una estructura de aluminio y vidrio laminado, y la fachada de planta baja estará chapada en granito.

### ACABADOS INTERIORES

#### Tabiquería y techos

La **distribución interior de las viviendas** se realizará con tabiquería tipo pladur con **doble placa y aislamiento térmico-acústico interior**, lo que dota al conjunto de valores superiores a los tradicionales.

Las zonas húmedas se terminan con placa verde anti humedad. La separación entre zonas comunes y de vivienda está realizada con medio pie de ladrillo macizo, por la cara interior de la vivienda, trasdosado con tabique de pladur y aislamiento intermedio térmico y acústico.

La separación entre viviendas será con ladrillo de fábrica macizo de medio pie de espesor y trasdosado a ambas caras con tabique de pladur y aislamiento térmico acústico.

**Los techos** se han diseñado en escayola en pasillos, cocinas y baños y yeso en el resto. Los techos en cuartos de baño que lleven instaladas máquinas de climatización contarán con techos registrables.

En cuanto al **color, se ha elegido pintura plástica lisa de colores pastel o blanco en paredes y techos.** Las **molduras perimetrales** de escayola en salón, pasillo y dormitorios en techos **realzan la elegancia de las estancias.**

**En baños y cocinas,** las paredes estarán revestidas con baldosa de **gres porcelánico de primera calidad** con cenefa y esquineros de aluminio, lo que confiere una decoración armónica y sencilla.

En todos los baños hemos incluido **espejo decorativo con efecto flotante** respecto del paramento con iluminación leds oculta.

### ACABADOS INTERIORES

#### Pavimentos

**Los pavimentos han sido elegidos con altas calidades de construcción.**

Para las viviendas se ha optado por **suelo de tarima laminada flotante (AC-5)**, color Merbau con rodapié lacado en blanco de 10 centímetros **a juego con la carpintería interior**, lo que aporta **durabilidad y resistencia al rayado.**

Los suelos de baños y cocinas se realizarán con gres cerámico de diseño de primera calidad.

Colocaremos **lámina anti-impacto, evitando** así la **transmisión de vibraciones** y mejorando el aislamiento acústico entre viviendas. Se ha optado por gres antideslizante, en terrazas y cubierta plana, resistente a los agentes atmosféricos de primera calidad.

#### Carpintería interior

La **puerta de acceso a vivienda blindada** se ha diseñado **lacada en blanco con cerradura de seguridad.**

Las puertas de paso y los frentes de armarios estarán hechos en **madera lacada en blanco**, decoradas mediante fresado con cercos y tapajuntas lacados y herrajes en acero inoxidable, con vidrio traslúcido en cocina, pasillo y salón.

Los armarios y vestidores tipo corredera estarán forrados interiormente, y baldas y barras irán **a juego con la carpintería.**

### INSTALACIONES

#### Fontanería y calefacción

La instalación interior de agua fría y caliente mantienen los **altos estándares de las calidades de construcción** del edificio, para aumentar el **confort** y también la **fiabilidad** de las instalaciones. Se han diseñado con tubería de polietileno y desagües en P.V.C. La calefacción y la producción del agua caliente sanitaria será a través de una **caldera individual estanca** de gas natural marca **Saunier Duval o similar**, con suelo radiante en todas las dependencias, salvo cuartos de baño que cuentan con toallero eléctrico.

En línea con el compromiso de Petrus de sostenibilidad y de respeto al medio ambiente, y como apoyo a la producción de agua caliente, se instalarán paneles solares en cubierta.

Los aparatos sanitarios se han proyectado en porcelana vitrificada de color blanco. Los **lavabos** se han diseñado **encastrados o sobre encimera de mármol**, con **griferías cromadas tipo monomando** en lavabos, bañeras y duchas. En el baño principal se incluye plato de ducha.

La instalación se completa con un grupo de presión en sótano para garantizar un caudal adecuado.

# MEMORIA DE CALIDADES

## Edificio Maldonado 64

### INSTALACIONES

#### Climatización

La climatización consta de unidad condensadora (en cubierta) y de una unidad evaporadora (situadas en el falso techo de aseos). La **climatización** se ha diseñado por **aire acondicionado frío/calor de alta eficiencia energética con conductos Climaver Plus** con rejillas orientables y termostato ambiente programable. Los baños llevan incorporado **radiador toallero eléctrico**.

#### Electricidad

Toda la instalación eléctrica la hemos diseñado con un grado de electrificación elevado según el Reglamento de Baja Tensión. Hemos previsto, y están incorporadas, **tomas de teléfono e Internet y televisión en en todas las dependencias**, así como **preinstalación para fibra óptica y televisión por cable**. En portales y rellanos, hemos incorporado sistema de iluminación mediante sensores de presencia. La vivienda incorpora mecanismos eléctricos de diseño. Cocinas, pasillos y cuartos de baño tendrán con aparatos de iluminación leds incluidos.

#### Cocina

Las **cocinas** han sido concebidas completamente equipadas con muebles de diseño, con elementos bajos y altos de gran capacidad, cajoneras de **cierre autodeslizante** incluyendo **campana extractora vista oculta, vitrocerámica, horno y piletta de acero inoxidable** encastrado en la encimera. Dispondrá también de grifo monomando, toma de agua para frigorífico, e instalación prevista para lavadora y lavavajillas. La encimera en cocina será de Silestone o similar.

### SEGURIDAD Y ZONAS COMUNES

#### Videoportero y control de accesos

La finca lleva incorporado un **equipo de videoportero en color** con apertura desde vivienda y conserjería. Los propietarios contarán con una **única llave de acceso** para todos los lugares comunes. **El sistema de seguridad se completa con la instalación de un circuito cerrado de TV** para protección de la vivienda. El sistema perimetral controlará accesos y parcela con cuatro cámaras con centralización de vigilancia de zonas comunes y garaje, así como grabación de imágenes de TVCC.

#### Puesto de conserjería

El edificio contará con un **puesto de conserjería en el portal**, con comunicación entre portero y viviendas, donde estará ubicado el control de accesos, con control a todos los puntos estratégicos de la vivienda. El perímetro estará vigilado, de este modo, con un sistema de videovigilancia con cámaras.

### SEGURIDAD Y ZONAS COMUNES

#### Ascensor

Los ascensores, **con acceso desde la vivienda a todas las plantas de la vivienda**, tendrán **acabados de alta gama**, puertas automáticas de acceso y **aptos para minusválidos**, con capacidad para seis personas y 450 kg de peso.

#### Portal

El portal está diseñado para ser un **espacio representativo y adecuado al entorno**, con solado de granito, cenefa perimetral y zócalo de granito de 110 cm con moldura de piedra natural, conformando un conjunto elegante y armónico. El resto de paramentos verticales estarán hechos con revestimiento de vinilo con espejo, falso techo de pladur, iluminación leds directa e indirecta a algún motivo decorativo.

#### Trasteros

Separación entre ellos de ladrillo de fábrica macizo, puerta metálica, solado con baldosa cerámica y rodapié.

#### Garajes

Las **plazas de garaje** contarán con pavimento de aglomerado asfáltico compactado por medios mecánicos, aplicación de capa de *slurry* asfáltico negro, mortero acrílico de resinas, sellado con pintura acrílica de resinas en dos colores, (plazas y circulación). Los paramentos **verticales** estarán **revestidos de pintura plástica**, zócalo bicolor y la numeración correspondiente en las plazas. **La puerta de acceso exterior estará automatizada con mando a distancia** y señalizada con semáforos. El recinto contará con instalación de protección y extinción de incendios y ventilación forzada. El acceso a garaje se realizará mediante plataformas de montacargas para optimizar el espacio existente y la ausencia de rampas.

#### Cubierta

La cubierta principal es plana con aislamiento. Las terrazas de los áticos contarán con iluminación, toma de corriente estanca, TV y grifo. **Las terrazas estarán impermeabilizadas y aisladas**, y compuestas de barrera de vapor, impermeabilización de doble lámina asfáltica con refuerzo en encuentros con paramentos verticales y aislamientos en la zona de vivienda.

#### Varios

- Control de calidad de la estructura en proyecto y ejecución de obra.
- Garantía Decenal LOE.
- Certificación energética para venta o alquiler del edificio.
- Las zonas comunes y garajes dispondrán de iluminación tipo led y de sensores de presencia para garantizar un menor gasto y eficiencia energética.
- Estructura de hormigón armado con forjados bidireccionales.

Todas y cada una de las calidades reseñadas en el presente documento tiene carácter orientativo, pudiendo ser variadas por la Dirección Facultativa de la obra por otras similares y/o equivalentes, tanto en su manera como en su concepto, y todo ello como consecuencia de necesidades constructivas o de diseño, o por así haberlo ordenado la autoridad administrativa