

## MEMORIA DE CALIDADES

Hemos diseñado esta promoción, **MANZANA 5 DOS TORRES FASE II**, con un perfecto equilibrio entre arquitectura, funcionalidad y acabados. Son 22 viviendas de 3 y 4 dormitorios, divididas en dos torres de 11 viviendas cada una. La mayoría de las viviendas cuentan con balcones y terrazas desde donde se podrá disfrutar de las vistas. Todas las estancias de las viviendas cuentan con un excelente soleamiento a fachadas exteriores, careciendo la edificación de patios.

Se trata de un edificio de cinco plantas sobre rasante, destinadas a uso residencial y la planta baja a comercial, con una dotación de dos plazas de garaje por cada vivienda.

Las viviendas contarán con los acabados 100% de PORCELANOSA GRUPO, firma internacional de prestigio, que supone un valor añadido en cuanto a calidad y exclusividad que sin duda serán del agrado de todos ustedes.

Exponemos a continuación la memoria de calidades, donde usted podrá comprobar todo lo que le ofrece este conjunto residencial:

### FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

---

#### • Fachadas

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

Se plantean con doble fábrica de ladrillo, cámara de aire con aislante térmico y acústico, y un acabado de piezas cerámicas transventiladas de gran formato, XLIGHT de URBATEK PORCELANOSA GRUPO, constituyendo un conjunto con la más eficiente tecnología que dotará a las viviendas de un gran confort y ahorro de energía.

#### • Tabiquería y aislamiento

En cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda hemos optado 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, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

### ACABADOS INTERIORES

---

#### • Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será de tarima flotante laminada AC 4 para tránsito intenso. La calidad, elegancia e innovación son las principales características de los suelos laminados RESIDENCE de L'ANTIC COLONIAL de PORCELANOSA GRUPO, que se podrán elegir en distintos tonos de acabado.

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.

**Todas nuestras viviendas contarán con pavimentos y revestimientos en baños y cocina de la marca PORCELANOSA GRUPO, referente en la fabricación de pavimentos cerámicos, tanto por sus avances técnicos de producción como por la calidad y versatilidad de sus diseños.**

#### • Baños y aseos

El pavimento y el revestimientos de los baños, se podrá elegir entre las colecciones, MADAGASCAR Y NEW POOL, que se inspiran en materiales naturales como la piedra, y el DOVER ACERO, que reproduce la textura del cemento.

Estas colecciones incorporan originales diseños en relieve.

Sanitarios ACRO de PORCELANOSA GRUPO.

Lavabo suspendido en baño principal y mueble con lavabo en baño secundario.

Griferías de la marca PORCELANOSA GRUPO.

#### • Cocinas

Las cocinas irán revestidas en su frente de trabajo con MARMI CHINA BLANCO, el resto de los paramentos se pintarán en blanco liso.

Los pavimentos podrán elegirse entre FERROKER PLATINO o FERROKER ALUMINIO.

**AMUEBLAMIENTO:** Las viviendas se entregarán con las cocinas amuebladas que serán de la colección Proyects de GAMADDECOR, firma perteneciente a PORCELANOSA GRUPO.

Los módulos de cocina están fabricados con tableros de aglomerado de alta resistencia. El ensamblaje de las piezas de la estructura se realiza mediante mechones de madera dura, encolados al mismo tiempo que se inserta la trasera, lo que proporciona un bloque compacto y de gran estabilidad.

Las cocinas PORCELANOSA están completamente fabricadas en España, siguiendo un exhaustivo control de calidad. Además, el herraje empleado para todos los productos es de alta gama y proviene de primeras marcas europeas.

El zócalo de las cocinas está fabricado en extrusión de aluminio, material de gran resistencia a la oxidación. Además incorpora una junta de goma en la parte inferior que lo protege y aísla de pequeños derrames de agua y es desmontable gracias a la unión a las patas mediante pinzas, permitiendo la fácil limpieza del hueco inferior de los muebles de la cocina.

Para los acabados de frentes de muebles de cocina, se podrá elegir entre distintos acabados, como el Blanco Núbol, Bisón, Roble Orgánico, Roble Arenado o Roble Negro.

El tirador consiste en un perfil de aluminio, que se integra a lo largo del borde superior o inferior del frente, dejando vista una banda horizontal a lo largo de toda la modulación.

Las encimeras serán de Compac y la grifería de la serie NOKEN ARQUITECT. Los electrodomésticos, incluido lavavajillas, de la marca ZANUSSI y el grupo filtrante de la marca PANDO.

#### • Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada y dispondrá de mirilla óptica.

Las puertas interiores serán ciegas, lisas y blancas con herrajes cromados.

Los armarios con puertas acabadas en melamina blanca abatibles o de correderas, interior en melamina de color, con balda maletero, barra perchero y un estante.

- **Carpintería exterior**

Carpintería exterior de perfilera de aluminio con rotura de puente térmico, con módulos de apertura oscilobatiente para facilitar la ventilación.

Se colocarán premarcos de madera y recercados interiores de aluminio.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, que mejora también el aislamiento térmico.

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

## **INSTALACIONES**

---

Respecto a las instalaciones les 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 aprovechamiento de la energía solar.

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 tendederos, lavadora, secadora y lavavajillas.

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

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 energía solar con acumulación, 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.

- **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.

## **ZONAS COMUNES**

---

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

- **Portales, escaleras y pasillos comunes**

Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica.

Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica.

El alumbrado será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados 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 realizarán, 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.
  - Calor más sano, permite que se mantenga la cabeza fría y los pies calientes, evitando posibles abotargamientos y dolores de cabeza. Además no hay circulación de aire, polvo o aire seco, resultando beneficioso para las vías respiratorias (alergias).
  - 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.
  - ✓ Captación solar mediante paneles de alto rendimiento.
  - ✓ 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.