

MEMORIA DE CALIDADES

INDICE

1.CALIDADES EXTERIORES

2.CALIDADES INTERIORES

- 2.1. Cocina
- 2.2. Electrodomésticos
- 2.3. Baño principal
- 2.4. Baño secundario

3.INSTALACIONES

- 3.1. Calefacción y Refrigeración
- 3.2. Agua, caliente y fría
- 3.3. Saneamiento
- 3.4. Instalación eléctrica y teléfono
- 3.5. Audiovisuales y TV
- 3.6. Seguridad de las viviendas
- 3.7. Iluminación

4.SUELOS

5.CARPINTERIA INTERIOR

6.SERVICIOS COMUNES

- 6.1. Portales y escaleras
- 6.2. Ascensores
- 6.3. Garajes y trasteros
- 6.4. Zonas comunes

1. CALIDADES EXTERIORES

- **ESTRUCTURA**

Los diferentes forjados del edificio, tanto los correspondientes a vivienda como a garajes, están ejecutados mediante losa de hormigón armado. Del mismo modo, los pilares están ejecutados en el mismo material.

- **ALBAÑILERÍA**

La distribución interior de las viviendas está proyectada con tabiquería seca tipo pladur en base a perfiles de aluminio verticales, acabados mediante placas de yeso laminado hacia el exterior y un núcleo interior termoacústico.

El sistema de separación entre viviendas se ejecuta mediante combinación de ladrillo gero trasdosado en ambas caras por perfiles de aluminio y placas de yeso laminado con aislamiento termoacústico en su interior para favorecer igualmente el aislamiento entre viviendas.

No solo se pretende aislar térmica y acústicamente las viviendas con respecto al exterior, sino también unas viviendas con respecto a otras y dentro de la misma vivienda, unas estancias respecto de otras. Además, siguiendo con los criterios Passivhaus, cada vivienda cuenta con una línea hermética ejecutada en yeso o algún material similar que evite las infiltraciones de aire del exterior y por consiguiente las pérdidas energéticas derivadas.

- **FACHADA**

La fachada se ha diseñado para conseguir un óptimo comportamiento frente a las acciones de viento y lluvia, asegurando su correcta impermeabilización y evacuación de las aguas, así como un correcto acondicionamiento acústico, térmico, energético y de accesibilidad.

La fachada se ejecuta de diferentes maneras en función de los requerimientos técnicos o formales de cada caso. Así, en planta baja lo hace a través de un sistema de fachada ventilada tipo faveton o similar en colores claros despiezado de manera elegante, combinando franjas cerámicas de diferentes anchuras.

EDIFICIO CESAULA

MEMORIA DE CALIDADES

La fachada principal en plantas alzadas se divide en una delantera ejecutada en materiales vítreos en tonos claros en contraposición con los fondos de terrazas, que se ejecutan en materiales cerámicos con acabado oscuro para enfatizar la volumetría del edificio.

La fachada trasera, sin embargo, se diseña en SATE blanco (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior), que mejora las condiciones térmicas del edificio dado que el aislamiento se coloca por el exterior del cerramiento, consiguiendo una ausencia total de puentes térmicos. Gracias a estos criterios, todas las fachadas cuentan con un alto grado de aislamiento.

Las viviendas situadas bajo cubierta quedan aisladas del exterior mediante un núcleo de hormigón armado, reforzado con aislamiento de poliestireno extrusionado por el exterior además de aislamiento a base de lana de roca por el interior. Además, se dispone de aislamiento termoacústico entre viviendas que permite aislar unas con respecto a otras evitando la propagación de ruido aéreo y ruido de impacto. Las exigentes prestaciones de las fachadas quedan complementadas con otras como ventilación mecánica controlada (VMC) con recuperador de calor de alto rendimiento, importantes medidas para asegurar la estanqueidad y hermeticidad al aire exterior, así como calefacción y refrigeración por suelo radiante alimentadas por aerotermia. La producción de agua caliente sanitaria individual se realiza mediante el mismo sistema de aerotermia.

- **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Siguiendo con las exigencias establecidas por los criterios Passivhaus todo el edificio cuenta con carpintería exterior de altas prestaciones. Las carpinterías utilizadas, además de una elevada hermeticidad a las infiltraciones, disponen de muy baja transmitancia térmica y montan triple vidrio relleno de gas inerte que ayuda a tal fin. El vidrio es, además, bajo emisivo para reflejar el calor hacia el interior de la vivienda durante los meses fríos y mantenerlo en el exterior durante los meses calurosos del verano.

La carpintería de PVC o aluminio se encuentra compartimentada en pequeñas celdas, reduciendo la convección dentro de la misma y por consiguiente se reduce la transmisión de calor.

2. CALIDADES INTERIORES

- **2.1 COCINA**

Hemos cuidado al máximo el diseño y practicidad de la cocina ejecutando los suelos con piezas de la prestigiosa firma PORCELANOSA o similar.

Las paredes sin embargo no están alicatadas, sino que están acabadas mediante pintura plástica blanca a excepción del frente de cocina.

La cocina cuenta con muebles altos y bajos de primera calidad.

Encimera mineral con encastrados de fregadero y placa.

- **2.2 ELECTRODOMÉSTICOS**

Porque cada detalle está pensado para hacerte la vida más fácil, la cocina cuenta con un equipamiento integral de electrodomésticos:

- Frigorífico
- Lavadora - Secadora
- Lavavajillas
- Horno - Microondas
- Vitrocerámica
- Campaña extractora

- **2.3 BAÑO PRINCIPAL**

El suelo del baño principal se ejecuta en pieza de gres porcelánico de la prestigiosa firma PORCELANOSA o similar. Las paredes se han diseñado con la misma pieza a juego con el suelo, también de la firma PORCELANOSA o similar.

Para el lavabo hemos elegido un conjunto de mueble de diseño de la firma PORCELANOSA o similar.

El inodoro es blanco de la firma PORCELANOSA o similar. Cuenta con bañera o ducha de la firma PORCELANOSA o similar, según tipología de vivienda.

Toda la grifería del baño principal es monomando, de la firma PORCELANOSA o similar. El baño principal cuenta, además, con espejo, mampara y accesorios.

- **2.4 BAÑO SECUNDARIO**

El suelo del baño secundario se ejecuta al igual que el principal en pieza de gres porcelánico de la firma PORCELANOSA o similar. Las paredes se han diseñado con la misma pieza a juego con el suelo, también de la firma PORCELANOSA o similar. Lavabo de la firma PORCELANOSA o similar.

El inodoro es blanco de la firma PORCELANOSA o similar. Cuenta con bañera o ducha de la firma PORCELANOSA o similar, según tipología de vivienda.

Toda la grifería del baño principal es monomando, de la firma PORCELANOSA o similar. El baño secundario cuenta además con espejo, mampara y accesorios.

3. INSTALACIONES

- **3.1 CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN**

Calefacción y refrigeración por suelo radiante alimentado con uno de los sistemas más sostenibles del mercado como es la AEROTERMIA.

- **3.2 AGUA CALIENTE Y FRÍA**

Producción de agua caliente sanitaria individual mediante sistema de AEROTERMIA.

Toda la red de tuberías, tanto de agua caliente como de fría, es de polipropileno y en general van situadas en los falsos techos de las viviendas.

El edificio cuenta con un sistema de grupo de presión con depósito para garantizar una presión suficiente en todos los puntos de suministro.

- **3.3 SANEAMIENTO**

El conjunto residencial dispone de dos redes separadas de saneamiento, una para las aguas pluviales y otra para las aguas residuales.

- **3.4 INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELÉFONO**

La instalación eléctrica de la vivienda se realizará cumpliendo todos los requisitos del reglamento electrónico de baja tensión. La vivienda cuenta con un cuadro eléctrico con circuitos independientes.

- **3.5 AUDIOVISUALES Y TV**

Las viviendas contarán con tomas de TV en cocina, salón y dormitorios. El edificio contará con instalación de antena terrestre, sistema digital TDT.

- **3.6 SEGURIDAD DE LAS VIVIENDAS**

Se instalará vídeo portero y puerta de seguridad en el acceso de viviendas.

- **3.7 ILUMINACIÓN**

La cocina se ilumina con focos downlights de LED en color blanco. En pasillos y vestíbulo de entrada se colocarán focos LED.

En baños y aseos la iluminación mediante focos LED. En el resto de las estancias se instalarán puntos de luz sin aparatos.

4. SUELOS

Las viviendas cuentan con un suelo cerámico con acabado tipo y textura madera en todas las estancias. Este material facilita una pisada suave y, además, evita los crujidos que se producen al andar sobre suelos como el parqué. Se trata de una solución limpia, cómoda y elegante.

Igualmente, los propietarios pueden elegir para el suelo una superficie de tarima laminada flotante, compuesta por lamas que se unen haciendo que toda la tarima se comporte como si fuera una única pieza. En cualquier caso, el suelo estará compuesto por material de la prestigiosa firma PORCELANOSA o similar.

5. CARPINTERIA INTERIOR

En los pequeños detalles se encuentran las grandes diferencias. Es así como Grupo Plaza 14, ha cuidado la carpintería interior del edificio para transmitir a los propietarios el mismo cariño con el que se ha diseñado el edificio. Materiales de primera calidad, soluciones elegantes y un diseño limpio y moderno caracterizan la carpintería interior.

La puerta de acceso a cada vivienda es blindada, con chapa de acero interior y cerradura de seguridad. Las puertas interiores, con acabados en chapa de madera o lacados, y con picaporte niquelado. Tan importante como el tamaño o distribución de una casa son los armarios empotrados con los que cuenta, ya que permiten un importante ahorro de espacio que continúan con la misma línea de calidad y elegancia que identifica el diseño tanto exterior como interior del proyecto, a través de la sencillez, los colores lisos y las líneas simples.

6. SERVICIOS COMUNES

- **6.1 PORTALES Y ESCALERAS**

El suelo de los portales es de la firma PORCELANOSA o similar. Las paredes de los portales y las de los vestíbulos irán forradas de vinilos y/o pinturas. Las paredes de las escaleras irán pintadas en color a elegir por la Dirección Facultativa.

- **6.2 ASCENSORES**

Los acabados de cabina y puertas son de acero inoxidable, materiales nobles y espejo, incorporando correas de tracción, por lo que la cabina se desplaza de una forma suave y silenciosa.

Posee evacuación automática a la planta más cercana en caso de corte del suministro eléctrico y variador de frecuencia, sin cuarto de máquinas, puerta automática en cabina y exteriores, parada en todas las plantas, incluso sótanos.

- **6.3 GARAJES Y TRASTEROS**

El garaje general cuenta con puerta de entrada automática, mediante mando a distancia y llave. La terminación del suelo del garaje es de hormigón pulido, siendo este el mismo acabado que el del suelo de los cuartos trasteros.

- **6.4 ZONAS COMUNES**

Dispone de una zona común, un lujo en el que disfrutar del ocio y relajarse. Cuenta con un espacio social y una zona de playa donde colocar hamacas, toallas, tumbonas y disfrutar del sol.

Las zonas comunes están dotadas de espacios cuidados con plantas ornamentales, arbustos, andadores, ducha y piscina. La iluminación subacuática le permitirá un mayor disfrute de horas en sus momentos de ocio.

Dispondrá así mismo de gimnasio, dependencia que cuenta con sistema de climatización e iluminación, equipado con diferentes aparatos multifunción, así como vestuarios con aseos, con toda su maquinaria e instalaciones necesarias para su uso, todo ello integrado de forma natural en el entorno residencial.

Toda la información consignada en el Real Decreto 515/1989 del 21 de abril se encuentra a disposición del cliente en nuestras oficinas para su examen y revisión. La información gráfica que contiene este documento es orientativa y ha sido elaborada a partir del proyecto de ejecución del edificio que ha servido para la obtención de la licencia de obras pudiendo estar sujeta a modificaciones como consecuencia de exigencias justificadas por motivos comerciales, legales, administrativos, y jurídicos, y de exigencias técnicas derivadas de la ejecución de la edificación. La información descrita será válida hasta el fin de existencias. Todo el mobiliario que se muestra en los planos y catalogo se ha incluido a efectos meramente decorativos y orientativos no formando parte en ningún caso de las viviendas objeto de venta.