



MEMORIA DE CALIDADES

CONCEPTO

IMAGEN EXTERIOR

ESPACIOS DE USO COMÚN

LA VIVIENDA

Concepto

Idea original

Situado en un **entorno muy consolidado**, rodeado de todos los **servicios**, y dando respuesta a los requerimientos de una **vivienda moderna, confortable y de calidad**, se desarrolla el **Edificio Paseo 17**.

Mediante un **cuidadoso diseño** y el adecuado juego de texturas, materiales y colores se ha concebido un edificio que, **integrándose en el entorno**, destaca por su **imagen actual, equilibrada y atractiva**.

Un proyecto trabajado en torno a la sostenibilidad y el bienestar lo que nos permite tener una **Calificación Energética A**, el estándar más alto de eficiencia energética.



SEPTIEMBRE / 22

Imagen exterior

Fachada

El edificio se ha resuelto con una **combinación armónica** de materiales, texturas y colores en la que la fábrica de ladrillo visto convive con zonas de revestimiento exterior continuo.

Los huecos de la fachada se resuelven con grandes carpinterías que dotan a las diferentes estancias de las viviendas de **notables condiciones de iluminación**.

Las soluciones de aislamiento garantizan el **adecuado comportamiento técnico y acústico del edificio**.

Espacios de uso común

El edificio se ha dotado de una **sala común polivalente** de cómodo acceso para todos los vecinos.

Garaje

El edificio cuenta con su propio **garaje independiente** con rampa de entrada y de salida, puerta de acceso automática accionada con mando a distancia

El edificio se ha dotado de las necesarias plazas de garaje ubicadas en las plantas sótano, de manera que en cada nivel de este se ubican exclusivamente las plazas que dan servicio a las viviendas de un mismo portal.

El pavimento del garage se realizará en hormigón continuo pulido o microasfalto.

El garaje dispone de las instalaciones de detección y protección de incendios según normativa.

Portal y zonas comunes

Los portales y las zonas comunes responden a un **cuidado diseño** y elección de **materiales de gran calidad** dotando a todos los espacios de un ambiente cálido y elegante acorde al concepto global del edificio proyectado.

Las calidades seleccionadas incluyen solados cerámicos y revestimiento de pintura pétreo en paredes.

Estructura

Con el objeto de dotar al edificio de las plazas de garaje que respondan a las necesidades de los usuarios, se ha proyectado tres niveles de sótano resueltos técnicamente mediante pantallas de hormigón.

El resto del edificio se resuelve con estructura (pilares y forjados) de hormigón cumpliendo con los requisitos del estudio geotécnico y la normativa de aplicación.

Cuando los forjados de vivienda se encuentran sobre espacios abiertos cuentan con el adecuado aislamiento térmico.

Carpintería exterior

Buscando el **confort interior**, reduciendo el intercambio de temperatura con el exterior y fomentando el **ahorro de energía**, todas las carpinterías exteriores han sido diseñadas con **doble acristalamiento** con cámara deshidratada intermedia, perfiles de aluminio lacado o de PVC de primera calidad con perfiles normalizados y **rotura de puente térmico** de altas prestaciones.

En los huecos del nivel inferior de las viviendas de planta baja, ubicados a una altura suficiente para garantizar la privacidad en el interior de las viviendas.

Carpintería interior - Puerta de paso

El acceso a la vivienda se realiza a través de **puerta blindada** de acero y cierre de seguridad.

El acabado interior de la puerta ira acorde con la carpintería interior de la vivienda. Exteriormente responderá al diseño global de las zonas comunes del edificio proyectado.

La carpintería de paso interior de la vivienda se ha proyectado en MDF hidrófugo, con diseño de hoja ciega lisa **lacada en color blanco** o acabado de **madera barnizada**.

Las manillas serán cromadas y con diseño actual. Los herrajes estarán acabados en cromo mate.

Carpintería interior - Armarios

Las viviendas están dotadas de armarios empotrados según proyecto.

El interior será modular y forrado de melamina, y las puertas de los armarios empotrados serán lisas y con el mismo acabado exterior que el resto de la carpintería interior de la vivienda.

La integración de la carpintería se consigue mediante la colocación de molduras, cercos y rodapiés con el mismo acabado.

Pavimentos

Todas las estancias interiores salvo las zonas húmedas (cocina, baños, aseo) han sido diseñadas con pavimentos de **alta durabilidad, fácil mantenimiento, diseño actual y primeras marcas**, permitiendo (en función de la fase de ejecución) la elección entre diferentes opciones propuestas:

- **Pavimento laminado AC4**, por su durabilidad superior y resistencia al desgaste sin renunciar a una sensación de calidez. Se podrá elegir entre dos opciones de acabado.
- **Solado gres**, con acabados que garantizan la imagen actual de la vivienda a partir de la elección de un pavimento que se caracteriza por su adecuado comportamiento y fácil mantenimiento.

En las terrazas de las viviendas se ha seleccionado un **gres antideslizante de alta calidad**, que garantiza la posibilidad de hacer uso de estos espacios en cualquier época del año, acorde con la imagen exterior del edificio.

La cocina y los baños de la vivienda se han diseñado con pavimento de gres de primera calidad y rodapié a juego.

Pinturas

El acabado de los paramentos verticales interiores de la vivienda, salvo zonas con revestimiento cerámico de baños y cocinas, será de **pintura plástica lisa**, a escoger entre tres tonalidades:

- GRIS PERLA (S2000N)
- BLANCO NUBE (S1000N)
- BLANCO MARFIL (S1002Y)

En las cocinas, a excepción del frente de la cocina sobre la encimera, y en los baños, salvo la zona de lavabo y ducha que irán revestidas con piezas cerámicas, sobre los paramentos verticales se aplicará pintura plástica lisa acorde al diseño general de cada estancia.

Falsos techos

Las cocinas, baños, aseos, pasillos y vestíbulos de las viviendas, van dotados de falso techo, que permite la ubicación de instalaciones facilitando su registro.

En el resto de las estancias, los techos se realizan con un acabado de capa de yeso "buena vista".

Separación entre estancias

La separación entre las diferentes estancias de las viviendas se realiza según el uso correspondiente mediante **placas de yeso laminado** con aislamiento interior logrando el confort térmico y acústico deseado.

Para lograr el adecuado aislamiento entre viviendas y con las zonas comunes, la separación en estos casos se realizará con una solución mixta de ladrillo y placa de yeso laminado por ambas caras que se completa con aislamiento interior.

Este sistema favorece el **aislamiento térmico y acústico**, permitiendo que las instalaciones discurran por un espacio intermedio minimizando los puentes acústicos.

Baños

Pensado en las necesidades actuales de los propietarios, la mayoría de las viviendas han sido proyectadas con dos baños.

Todos los baños y aseos contarán con **grifería monomando**, lavabos murales y **aparatos sanitarios de diseño actual** en porcelana vitrificada blanca y de alta calidad.

Equipamiento de cocinas

El diseño y funcionalidad de la cocina ha sido especialmente trabajado en Paseo 17. El resultado son cocinas **cómodas, modernas y funcionales.**

El mobiliario de la cocina está compuesto por armarios altos y bajos en **laminado acabado mate**, elegido por su alta calidad y diseño, permitiendo la elección entre dos opciones seleccionadas.

Las encimeras, han sido previstas en **granito o material tipo COMPAC o similar**. Para garantizar la durabilidad y fácil mantenimiento sin renunciar a la imagen moderna del proyecto. Materiales que destacan por su **dureza**, y su **adecuado comportamiento** frente a la humedad, las altas temperaturas y por ser muy resistentes a golpes y rasguños.

El frente de la cocina sobre encimera irá revestido de vidrio o alicatado para facilitar su limpieza y durabilidad.

La cocina se entrega **equipada** con placa de cocción, horno eléctrico, campana extractora integrada en mobiliario y fregadero.

Instalaciones

Calefacción. Climatización

Para aumentar la **habitabilidad** y mejorar el **confort** en el diseño de Paseo 17 se ha prescindido de la instalación de radiadores lo que facilita el uso y amueblamiento de las estancias.

Buscando una mayor eficiencia energética, y asegurando que cada propietario asuma la factura de su propio consumo, se ha seleccionado un sistema de **AEROTERMIA** centralizado para producción de frío y calor.

La emisión de calor para calefacción se realiza mediante un sistema de **SUELO RADIANTE** regulando la temperatura con termostato ambiente ubicado en el salón de la vivienda.

Este sistema de emisión de calor supone un **ahorro en el consumo energético** frente a los sistemas tradicionales ya que la temperatura de circulación del agua es sensiblemente menor. Además, garantiza un **mayor confort** en la vivienda por el reparto uniforme del calor, mantiene un nivel de humedad adecuado con lo que mejora la calidad del aire y evita la sequedad del ambiente, disminuyendo las corrientes de aire que favorecen la aparición de polvo.

Del mismo modo, la climatización de la vivienda se resuelve mediante el sistema de **SUELO REFRESCANTE** que proporciona las ventajas y beneficios que se ya se han descrito para el radiante.

Fontanería

La instalación de fontanería se realiza según normativa vigente, colocando llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocinas, baños y aseos.

Las bajantes y desagües se ejecutan en tubería de P.V.C.

Para **disminuir la transmisión de ruidos** a las viviendas, todas las instalaciones de desagües serán independientes de la estructura.

Agua caliente

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realiza mediante sistema de bomba de calor centralizada.

Electricidad y telecomunicaciones

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Los dormitorios cuentan con un número suficiente de tomas de corriente y teléfono para la conexión de ordenadores e Internet.

Las viviendas están dotadas de todos los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, R.D.S.I., T.V. y F.M., con tomas en salón y dormitorios.

En cocinas y una terraza de cada vivienda se dispondrá de toma de T.V.



PASEO 17

E D I F I C I O

Esta memoria de calidades está sujeta a modificaciones que vengan impuestas por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas ordenadas por autoridad competente o que sean de obligado cumplimiento, así como por la indisponibilidad de existencias en el mercado, descatalogación o retirada del comercio, sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas.

Promueve QUASAR REAL ESTATE S.L., NIF: B-88459326 - Camino de la Zarzuela 15, 28023, Madrid. Inscripta en el R.M. de Madrid, Tomo 39.561 folio 170, hoja M-702285.
