

Sedalis

RESIDENCIAL

MEMORIA DE CALIDADES

SISTEMA ESTRUCTURAL

Estructura vertical

La estructura vertical de las viviendas está formada por pilares de hormigón armado y/o metálicos.

Se emplean muros de hormigón armado y de ladrillo en zonas de urbanización.

Estructura horizontal

La estructura horizontal del edificio se realiza con losa de hormigón y forjados reticulares de hormigón armado.

SISTEMAS DE ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES

Envolvente vertical



FACHADAS

Esta promoción alterna una combinación de sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE) combinado con paneles de cemento decorativo.

El sistema SATE, consiste en un material aislante fijado al muro, protegido con revestimiento continuo directamente aplicado al panel aislante. Al aislar por el exterior se eliminan los puentes térmicos que se producen en los encuentros de forjados y fachada. Hacia el interior de la vivienda se instala un trasdosado de placa de yeso laminado sobre perfiles metálicos que incorpora otro aislamiento de lana mineral para mejorar el comportamiento térmico-acústico.

Estos sistemas proporcionan durabilidad y resistencia a la fachada,

a la vez que garantizan la calidad de su acabado.



CARPINTERÍA DE FACHADA

Ventanas / Puertas

- Carpinterías de altas prestaciones en diseño, eficiencia energética, confort y durabilidad.
- El tamaño de los huecos se realizará conforme a las exigencias de iluminación y ventilación, en pro del diseño y confort interior.



- Las carpinterías son de aluminio lacado con rotura de puente térmico de doble acristalamiento con cámara de aire, que contribuye a aumentar el confort dentro de la vivienda al desconectar la cara exterior y la interior de los perfiles de aluminio.
- Con carácter general las ventanas son de una o dos hojas abatibles con una hoja oscilo batiente, se darán casos en los que las ventanas podrán ser solo correderas o abatibles. En las puertas de salida a terrazas serán abatibles o correderas según los casos.
- Los cajones de persiana son de tipo compacto con aislamiento térmico interior. Las persianas incluyen un inyectado de espuma de poliuretano de alta densidad dentro de las lamas de aluminio para mejorar el comportamiento energético.
- Instalación completa de motorización de persianas en las puertas de salida a terrazas por los salones, dormitorios y cocinas. Preinstalación para motorización en el resto de las persianas de la vivienda.

Puertas de portales

Acristaladas con marco de aluminio lacado.

Puertas de acceso al aparcamiento

De apertura basculante, de acero y automatizada con mando a distancia y cajetín para llave magnética.

Protecciones de seguridad de fachada

Se resuelven mediante barandilla empotrada en forjado. Las barandillas de terrazas son de vidrio transparente con zonas traslúcidas para obtener amplitud y profundidad visual y maximizar las condiciones lumínicas en el interior de las estancias. Las barandillas incorporan doble vidrio de seguridad con butiral.

Envolvente horizontal



CUBIERTAS

Cubiertas in situ

De tipo invertida, con aislamiento en la cara exterior del forjado e impermeabilización. El sistema de aislamiento exterior en cubierta y terrazas mejora el comportamiento térmico de las mismas y facilita el tratamiento de puentes térmicos en los encuentros. Se genera un aumento de la inercia térmica interior que mantiene más tiempo en el interior el calor en invierno y el frío en verano. Se evita la formación de condensaciones y se garantiza un reparto más homogéneo de la temperatura interior.

Acabados de cubiertas

- La cubierta no transitable sobre la planta ático tiene acabado superficial de grava.
- La terraza transitable de planta ático tiene acabado en baldosa de gres apto para exteriores.

SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN Y DE ACABADOS INTERIORES

Compartimentación interior vertical



MUROS

Muros medianeros entre viviendas

Se realiza con 1/2 pie de ladrillo tosco trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfiles metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral.

Muros medianeros entre viviendas y zonas comunes

Se realiza con 1/2 pie de ladrillo tosco, trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfiles metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral, salvo en zonas de instalaciones.



TABIQUES

Tabiques interiores en vivienda

Se realiza con placas de yeso laminado sobre perfiles metálica y aislamiento acústico de lana mineral intermedia. En cuartos húmedos se emplea placa de yeso con tratamiento hidrófugo.

Tabiques en cuartos de instalaciones y trasteros

Se realizan con fábrica de ladrillo enfoscado a ambas caras.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de acceso a las viviendas

La puerta de acceso principal de la vivienda es blindada para garantizar un alto grado de seguridad, será panelada en su cara interior en concordancia con el acabado de puertas de paso interiores.



Puertas generales de paso en viviendas

Son abatibles de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado. El acabado es en color blanco (RAL 9010).

Puerta baño principal, secundario y aseos

Es abatible, de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado como el resto de las puertas de paso y con condensa.

Puertas de vestidores y lavaderos

Son correderas de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado como el resto de las puertas de paso.

Armarios

Todos los armarios son empotrados modulares con puertas abatibles y/o correderas lisas lacadas en blanco (RAL 9010). El cuerpo interior está acabado en melamina con balda para formación de maletero (en su caso) y barra de colgar. El vestidor o closet del dormitorio principal está acabado en pintura plástica lisa.

Puertas de trasteros y cuartos de instalaciones

De chapa de acero galvanizado pintada.

ACABADOS INTERIORES VERTICALES

Cocina

Acabado en pintura plástica. Revestimiento entre muebles altos y bajos con del mismo material que la encimera, de cuarzo compacto.

Cuartos de baño

Baño principal alicatado con revestimiento cerámico modelo STATUARIO BLANCO MATE de CIFRE de 60x120, o similar, en todas las paredes.

Baño secundario alicatado con revestimiento cerámico modelo MYSTONE WHITE de KERAMIK, o similar en paredes, combinado con piezas decorativas modelo MYSTONE WHITE RELIEVE, o similar, en fondo de pared de zona de baño.

Resto de estancias viviendas

Pintura plástica lisa mate en color gris claro.

Portales

Listones de composite de acabado tipo madera, espejo y pintura plástica lisa junto con revestimiento cerámico.



Zonas comunes, núcleos de escaleras bajo rasante y sobre rasante

Pintura plástica lisa en color blanco.

Trasteros y Cuartos de Instalaciones

Enfoscado acabado con pintura plástica lisa en color blanco.

Aparcamiento

Acabado con pintura plástica lisa en combinación con chapa metálica lacada.

Sala comunitaria

Acabado con pintura plástica lisa.

ACABADOS INTERIORES HORIZONTALES

TECHOS

Cocina y cuarto de baño principal

Falso techo con panel de yeso laminado con tratamiento hidrófugo acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

Cuartos de baño secundario

Falso techo desmontable de lamas de aluminio lacadas en color blanco, para registro de instalaciones.

Resto de estancias de viviendas

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

Terrazas de viviendas

Falso techo con lamas de madera tecnológica.

Portales

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica.

Galerías de planta

Falso techo de lamas de aluminio lacado, para registro de instalaciones.

Zonas comunes bajo rasante y sobre rasante

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca. Incluido falso techo en vestíbulo común de trasteros.

Aparcamiento, núcleos de escaleras, interior de trasteros y cuartos de Instalaciones

Losa de hormigón acabado en pintura plástica lisa.

PAVIMENTOS

Cocina, cuartos de baño y resto de estancias

Solado con material cerámico de gran formato (60x120 cm) modelo S-TONE MINK de VITACER, o similar.

Rodapié de DM hidrófugo lacado en blanco (RAL 9010) a juego con la carpintería interior, en estancias no alicatadas.

Terrazas de viviendas

Solado con material de gran formato (60x60 cm) modelo S-TONE MINK de VITACER, o similar.

Portales

Solado con baldosa de gres porcelánico.

Solado acabado gres porcelánico gran formato.

Felpudo de estructura de lamas metálicas con terminación de goma.

Galerías de planta

Solado acabado en gres porcelánico de gran formato y rodapié cerámicos a juego.

Zonas comunes y núcleos de escaleras

Solado acabado en gres porcelánico de gran formato y rodapié cerámicos a juego.

Trasteros y vestíbulos de trasteros

Solado con baldosas y rodapié cerámicos a juego.

Aparcamiento

Solera de hormigón armado con acabado superficial pulido.

Señalización y numeración de plazas con pintura sobre pavimento.

Sala comunitaria

Pavimento laminado clase AC5.

SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO, INSTALACIONES Y SERVICIOS

Fontanería



RED DE DISTRIBUCIÓN DE FONTANERÍA

Instalación de agua fría y agua caliente sanitaria con llaves de corte en cada cuarto húmedo. Contador individual.

Cuartos de baño

- Baño principal con instalación de grifería termostática y rociador con equipo de ducha auxiliar y grifería monomando negra en lavamanos.
- Baño secundario con instalación de grifería termostática en bañera y grifería monomando cromada en lavamanos.



INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE VENTILACIÓN

CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y ACS

Producción de calor, frío y ACS

Se genera mediante un sistema de energía renovable de bomba de calor alimentada por aerotermia. La aerotermia extrae energía del aire exterior (ambiente) mediante una bomba de calor inverter, proporcionando un ahorro energético en comparación con sistemas convencionales de producción de calor y ACS y permite además generar refrescamiento en verano con la inversión del ciclo. Consta de una unidad exterior ubicada en cubierta y una unidad interior con acumulador de ACS que se ubica en el lavadero o armario de instalaciones según la tipología de vivienda.

Instalación de climatización en salón y dormitorios

A través de conductos y difusores que circulan por el falso techo logrando una instalación integrada y eficiente para cubrir las necesidades de calefacción y refrigeración.

VENTILACIÓN

- La promoción incorpora un sistema de ventilación individual de extracción mecánica regulada de simple flujo que garantiza la calidad del aire interior, proporcionando una ventilación eficiente y un caudal óptimo de entrada de aire limpio exterior.
- La entrada de aire se produce mediante un dispositivo de microventilación integrado en las ventanas. La extracción mecánica se produce mediante un sistema de bocas de extracción higro-regulables en cuartos húmedos que se activan automáticamente para garantizar unos parámetros óptimos de la calidad del aire y se evitan patologías derivadas de una ventilación deficiente.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Equipos eléctricos principales de vivienda

- El cuadro eléctrico principal de la vivienda se encuentra albergado en un armario de instalaciones accesible, próximo a la entrada de la vivienda, donde también se sitúa el cuadro general de telecomunicaciones. La vivienda está dotada de los servicios eléctricos regulados en el reglamento electrotécnico de baja tensión. (Grado de electrificación elevado 9,2 KW).
- Preinstalación comunitaria de sistema de recarga de vehículo eléctrico, según ITC-BT-52 del REBT.

DISPOSITIVOS DE MANIOBRA Y CONTROL

Videoportero

- Para gestión de accesos.

Instalación domótica

Control domótico de la climatización

- Control on/off de la instalación.
- Termostatos domóticos para control de temperaturas por zonas y posibilidad de programación en instalación.

Alarmas técnicas

- Alarmas mediante sensores inalámbricos de inundación, incendio e intrusismo con posibilidad de recepción de notificaciones push a móvil.
- Sirena sonora.



Control domótico de motores de persianas

- Las persianas que dispongan de motor podrán contar con control en remoto desde la aplicación web del fabricante, smartphone y otros sistemas de control de hogar como Google Home o Alexa.
- Generación de crono-escenarios, simulación de presencia, repetición de patrones, etc.

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

Antenas y tomas

- Instalación de antena colectiva. Adaptación de antena para televisión digital terrestre (TDT).
- Tomas de televisión y canalización de teléfono y/o datos en salón, dormitorios y cocina
- Toma de fibra óptica en salones.

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

Equipamientos

CUARTOS HÚMEDOS / SANITARIOS

Platos de ducha

En cuarto de baño principal plato de resina modelo STILLÖ CLASS-N BLANCO, o similar.

Bañera

- En baño secundario se instalará bañera modelo PRINCESS-N de ROCA, o similar.

Lavamanos

- En cuarto de baño principal mueble lacado modular con lavamanos sobre encimera de STILLÖ (de ancho 80 a 120 cm según el caso) en color combinado blanco mate y antracita, o similar.
- En cuarto de baño secundario mueble lacado con dos cajones con lavamanos integrado de STILLÖ (de ancho entre 60 - 80 cm) en color roble natural, o similar.



Inodoros

- En cuarto de baño principal y secundario de porcelana vitrificada de la serie MERIDIAN-N de ROCA en color blanco con tapa de caída lenta, o similar.

Otros equipamientos

ELECTRODOMÉSTICOS

- Placa de cocina de inducción y columna de horno eléctrico y microondas.
- Fregadero de un seno bajo encimera con grifo monomando.
- Campana extractora oculta e integrada en mobiliario de cocina.

Mobiliario

Mobiliario de cocina

- Muebles superiores de gran capacidad sin tiradores, acabado en blanco brillo.
- Unidades inferiores con tiradores ocultos.
- Cajonera con cierre autodeslizante y encimera de cuarzo compacto.
- Instalación prevista para lavavajillas y lavadora (en lavadero o armario de instalaciones según la tipología de vivienda).

Espejos

- Todos los cuartos de baño cuentan con espejo decorativo retro iluminados con efecto flotante.

Sistemas de transporte

TRANSPORTE VERTICAL

Ascensor

- Puertas automáticas de apertura telescópica de acero inoxidable en cabina. Puertas de acceso de acero inoxidable en planta portal y pintadas en resto de plantas.
- Decoración interior incorporando espejo y suelo en consonancia con pavimento de portal de planta baja.
- Acceso directo de ascensores al garaje.

URBANIZACIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES

Elementos de cierres y protección de urbanización

Cierres de parcela

- Muros de urbanización exteriores de hormigón y/o de ladrillo y vallado metálico en su parte superior.

Firmes y pavimentos

Pavimentos peatonales

- Caminos de urbanización interior, recorridos accesibles con baldosas y/o adoquines de hormigón prefabricados.
- Pavimento continuo elástico bicapa de caucho en zona de parque infantil.

Instalaciones y servicios

Riego

- Playa de piscina de gres, con césped natural y riego por aspersión. Jardineras, parterres y resto de zonas verdes con riego por goteo programable.

Alumbrado

- Iluminación de los espacios comunes exteriores.

Conserjería

- Centralización de cuadros de servicios.

Piscina

- Piscina exterior comunitaria con sistema de depuración de cloración salina.
- Dispone de instalación de aseos comunitarios, con vestuarios y botiquín para uso de piscina.

Sala de comunidad

- Disponen de climatización frío/calor mediante bomba de calor y sistema ventilación mecánica.

Buzones

- Buzones centralizados en acceso principal a urbanización para todas las viviendas.



Jardinería

Plantaciones

- En urbanización comunitaria, alternancia de zonas de césped, parterres de arbustivas y arbolado.

Mobiliario urbano

Juegos infantiles

- Zona para juegos infantiles compuesta por castillo infantil con torres, redes y pasarelas de madera sostenible.

ALTERNATIVAS DE ACABADOS PARA TODA LA VIVIENDA

Opciones sin coste

Carpintería interior

Dos opciones de fresado de puertas de carpintería interior, ambas lacadas en blanco RAL 9010.

Materiales cerámicos

- Dos opciones de solado para toda la vivienda.
- Dos opciones de alicatado en cuartos de baño secundarios.
- Dos opciones de revestimiento de encimera y frentes en cocina.

Pintura

Dos opciones de color de la pintura de las paredes.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Calificación Energética de Proyecto

Clase B - en Calificación Energética del edificio en Emisiones de CO₂.
Clase B - en Calificación Energética del edificio en consumo de Energía Primaria No Renovable.

Según la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficacia energética de los edificios se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Este certificado deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética.

NOTAS INFORMATIVAS

Control de calidad de estructura, estanqueidad de cubiertas y fachadas en proyecto, y de ejecución de obra por organismo de control técnico homologado.

Póliza de garantía decenal de estabilidad según ley de ordenación de la edificación.

La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.

Esta memoria de calidades ha sido desarrollada siguiendo el sistema de clasificación BIM GUBIMCLASS v1.2, según su función principal. ©2017 GUBIMCAT | <http://gubimcat.blogspot.com.es>

Catálogo informativo sin carácter contractual. La información contenida podría ser modificada por la sociedad, que se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra o una vez finalizada la misma, las modificaciones necesarias por exigencias de orden administrativo, técnico, jurídico o comercial, sin que ello implique alteración significativa del objeto y sin mermar las calidades de los materiales. Las infografías son meramente informativas; mobiliario no incluido; acabados, calidades, colores, aparatos sanitarios y muebles de cocina aproximados. Fotografías de banco de imagen usadas solo como detalles ilustrativos. Toda la información a la que se refiere el Real Decreto 515/89 de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, y demás normativa autonómica aplicable en la compraventa de viviendas se encuentra a disposición del público en las oficinas centrales de la vendedora (Pº de la Castellana 216, 28046, Madrid)

Sedalis

RESIDENCIAL

Oficina central:
Pº de la Castellana 216,
28046, Madrid.
Tel.: 913 534 400

REALIA

Oficina comercial:
Edificio Indocar, Pza. de la Solidaridad, 12
Pl 4º izda. 29002 Málaga
Tel.: 637 603 076