



Promueve:



Comercializa:

RESIDENCIAL BÁLTICO  
MEMORIA DE CALIDADES



# Edificación



## Estructura, fachada y cubierta

**Estructura** vertical formada por pilares de hormigón armado y de ladrillo en zonas de urbanización. Estructura horizontal realizada con forjados reticulares de hormigón armado aligerados con bovedilla de EPS (poliestireno expandido) que reduce la carga estructural y mejora las condiciones térmico-acústicas.

**La fachada** combina el sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE), con paneles de hormigón prefabricado. El sistema SATE, consiste en un material aislante adherido 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 se instala un trasdosado de placa de yeso laminado sobre perfilera metálica que incorpora otro aislamiento de lana mineral para mejorar el comportamiento térmico-acústico. Ambos sistemas proporcionan durabilidad y resistencia, a la vez que garantizan la calidad de su acabado. Las protecciones de seguridad de fachada se resuelven mediante petos de hormigón prefabricado. Las barandillas de terrazas son de vidrio transparente para obtener amplitud y maximizar las condiciones lumínicas en el interior. Incorporan doble vidrio de seguridad con butiral de refuerzo que garantiza el cumplimiento de la resistencia exigida en la normativa o de peto prefabricado de hormigón.

**Cubierta** de tipo invertida, con aislamiento en la cara exterior del forjado y doble capa de 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 el calor o el frío en el interior en invierno y verano. Se evita la formación de condensaciones y se garantiza un reparto más homogéneo de la temperatura interior. 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.



## Tabiquería y aislamientos:

El tabique medianero entre viviendas se realiza con 1/2 pie de ladrillo tosco y con doble tabique de ladrillo hueco doble en zona de juntas de estructura, trasdosando por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral.

El tabique interior en vivienda se realiza con placas de yeso laminado sobre perfilera metálica y aislamiento acústico de lana mineral. En cuartos húmedos se emplea placa de yeso con tratamiento hidrófugo.

El tabique medianero entre viviendas y zonas comunes se realiza con 1/2 pie de ladrillo tosco, trasdosado hacia el lado de la vivienda y guarnecido y enlucido de yeso en vestíbulos y escaleras. En el caso de ser medianería con ámbito de ascensores o instalaciones susceptibles de generar ruido, se añade el aislamiento acústico necesario para garantizar la protección acústica.

El tabique en cuartos de instalaciones y trasteros se realiza con fábrica de ladrillo enfoscado a ambas caras.

## Interior



### Revestimiento de paredes

Cocina alicatada con baldosa cerámica gran formato modelo BLANCO NITRA (33x100 blanco mate) o similar.

Baño principal alicatado con baldosa cerámica gran formato combinando dos modelos: TEXTIL MARFIL (30x90 beige claro) y DOMO MARFIL RELIEVE (30x90 beige claro) o similar.

Baño secundario alicatado con baldosa cerámica gran formato combinando dos modelos: TEXTIL MARFIL (30x90 beige claro) y COVENT CONCEPT BEIGE (30x60 beige imitando lajas de mármol) o similar.

Aseo alicatado con plaqueta cerámica COVENT WHITE (30x60) combinado, en algunos casos, con pintura plástica.

En resto de estancias pintura plástica lisa mate en color gris claro.

En zonas comunes, vestíbulo y núcleos de escaleras pintura plástica lisa en color blanco.



### Revestimiento de suelos y techos

#### Techos:

En cocina y baño principal falso techo con panel de yeso laminado con tratamiento hidrófugo acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

En baño secundario falso techo desmontable de lamas de aluminio lacadas en color blanco, para registro de instalaciones.

En resto de estancias falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

En terrazas y tendederos falso techo de lamas de madera tecnológica para exterior.

En zonas comunes bajo rasante y sobre rasante falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca mate. Incluido falso techo en vestíbulo común de trasteros.

#### Pavimentos:

En baño principal, baño secundario, cocina, resto de estancias, terrazas y tendederos, solado con baldosa de gres porcelánico gran formato modelo ATELIER BEIGE (120x23 beige) o similar.

En resto de estancias rodapié de DM hidrófugo lacado en blanco (RAL 9010) a juego con la carpintería interior. En terrazas y tendederos formato antideslizante y rodapié de chapa lacada en blanco.

En vestíbulos solado con baldosa de gres porcelánico y rodapié cerámico a juego. Felpudo de estructura de lamas metálicas con terminación de goma y cepillo.

En zonas comunes y escaleras solado con terrazo de micrograno, con rodapié y zanquín a juego.



### Carpintería

#### Carpintería exterior:

Carpintería de ventanas de altas prestaciones en diseño, eficiencia energética, confort y durabilidad. El tamaño de los huecos supera las exigencias mínimas 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.



Las ventanas son de dos hojas abatibles con una hoja oscilo batiente o correderas según los casos y batientes de una hoja o correderas en puertas y balconeras de salida a terraza. 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.

Las puertas de salida a terrazas incorporan pre-instalación de motorización de persianas.

Las puertas de portales son acristaladas con marco de aluminio lacado.

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

#### **Carpintería interior:**

Las puertas generales de paso en viviendas son abatibles de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante doble fresado. El acabado es lacado al horno en color blanco (RAL 9010). Incluyen vidrio traslúcido en pasillo y salón para maximizar iluminación de vestíbulos y pasillos.

La puerta de cocina es corredera de 35mm de espesor, con diseño decorativo mediante fresado como el resto de puertas de paso y vidrio traslúcido.

Las puertas de paso en baño son abatibles de 35mm de espesor con acabado liso y con cierre en las mismas.

Los armarios son empotrados modulares con puertas correderas o abatibles 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.

Las puertas de trasteros y cuartos de instalaciones son de chapa de acero galvanizado prelacada en taller.



### **Equipamientos y mobiliario**

En cuarto de baño principal mueble lacado con dos cajones con lavamanos integrado de porcelana vitrificada en color blanco, y plato de ducha fabricado en resinas, antideslizante.

En cuarto de baño secundario, mueble lacado con dos cajones con lavamanos integrado de porcelana vitrificada en color blanco, y bañera.

En todos los cuartos de baño inodoro modelo DURAVIT de porcelana vitrificada en color blanco y espejo decorativo retroiluminado efecto flotante sobre paramento vertical.

Los electrodomésticos de la cocina están compuestos de placa de cocina de inducción y columna de horno eléctrico y microondas, fregadero de un seno bajo encimera con grifo monomando, y, campana extractora oculta e integrada.

En 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 e instalación prevista para lavavajillas y lavadora (en tendedero) según la tipología de vivienda.



### **Fontanería**

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

Baño principal con instalación de grifería termostática y rociador de 20cm de diámetro con equipo de ducha auxiliar y grifería monomando cromada en lavamanos.

Baño secundario con instalación de grifería termostática en bañera y grifería monomando cromada en lavamanos.

## Instalaciones



### Calefacción-climatización y A.C.S.

**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 gratuita del aire exterior mediante una bomba de calor inverter proporcionando un ahorro energético en comparación con sistemas convencionales 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 ubicada en el tendedero.

La difusión de calor y frío se produce mediante suelo radiante por agua, a través de sistema de tuberías de polietileno fijadas a un sistema rígido con capa de aislamiento térmico inferior para mantener el aporte de calor o de frío.

Pre-instalación de aire acondicionado en salón y dormitorios a través de conductos y difusores que circulan por el falso techo logrando una pre-instalación integrada y eficiente para cubrir las necesidades extra de refrigeración.

Radiador toallero eléctrico en todos los cuartos de baño.

**Sistema de ventilación:** mecánica 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 la manilla de las ventanas. Se pone en funcionamiento al accionar la manilla, y tiene la función de permitir una lenta y gradual circulación de aire. La extracción mecánica se produce mediante un sistema de bocas de extracción higr-regulables, para garantizar unos parámetros óptimos de la calidad del aire y se evitan patologías derivadas de una ventilación deficiente.



### Electricidad y comunicaciones

**Electricidad:** Equipos eléctricos principales: El cuadro eléctrico principal de la vivienda se encuentra albergado en un armario de instalaciones oculto y accesible ubicado a la entrada de la vivienda, donde también se ubican el cuadro general de telecomunicaciones y colectores de la calefacción. La vivienda está dotada de los servicios eléctricos regulados en el reglamento electrotécnico de baja tensión. (Grado de electrificación elevado 9,2 KW). Preinstalación eléctrica compatible con sistema de recarga de vehículo eléctrico incluyendo bandejas de canalización para la totalidad de las plazas de aparcamiento.

Dispositivos de maniobra y control: Instalación domótica. Videoportero domótico para gestión de accesos y control de instalaciones domóticas compatibles. Pantalla táctil en color.

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

Alarmas técnicas: Alarmas de inundación, incendio e intrusismo.

**Telecomunicaciones:** 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, cocina y ático. Toma de fibra óptica en salón.

## Zonas comunes



### Zonas recreativas

**Piscinas exteriores** comunitarias de adultos e infantil con sistema de depuración de cloración salina. Dispone de instalación de aseos comunitarios, con vestuarios y botiquín para uso de piscina y sala comunitaria.

**Pista de pádel** de estructura metálica acristalada.

**Sala comunitaria** acabada en solado cerámico de gres y pintura plástica lisa de color a elegir por la dirección facultativa. Dispone de climatización frío/calor mediante bomba de calor.

**Jardines:** Plantaciones en urbanización comunitaria, alternancia de césped, parterres de arbustivas y arbolado. Playa de piscina con césped natural y riego por aspersión. Jardineras parterres y resto de zonas verdes con riego por goteo programable. Iluminación exterior regulada por programador.

**Zona para juegos infantiles** compuesta por castillo infantil con torres, redes y pasarelas de madera sostenible. Pavimento con baldosas de caucho.



### Urbanización y portales

**Urbanización** con muros de hormigón y/o de ladrillo hasta un máximo de media altura, con parte superior de malla electro soldada. Bancos monolíticos de hormigón de diseño en zona recreativa comunitaria exterior. Caminos de urbanización interior, recorridos accesibles de baldosa de hormigón de diferentes colores.

**Conserjería** con centralización de cuadros de servicios y control de cámaras de vigilancia. Buzones centralizados en garita de conserje en acceso a urbanización para todas las viviendas.

**Portales** con revestimiento porcelánico de gran formato acabado calacatta, combinado con espejo de suelo a techo en una de las paredes, y, falso techo continuo de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa mate combinado con falso techo listonado de madera en dos tonos. En soportales exteriores revestimiento porcelánico de gran formato acabado en blanco y en gris, y, falso techo continuo de placa de cemento combinado con falso techo listonado de madera tecnológica.

**Ascensores** con puertas automáticas deslizantes de acero inoxidable en cabina y de acceso en portal. En el resto de plantas las puertas van pintadas y con embocadura metálica incorporada. Decoración interior según calidad estándar del fabricante incorporando espejo y suelo en consonancia con pavimento de portal de planta baja.



### Garajes y trasteros

**Garaje** con acceso directo desde ascensores. Puerta de acceso exterior de vehículos a garaje metálica, corredera de apertura y cierre automáticos. Las puertas de acceso al aparcamiento son de apertura basculante, de acero y automatizada con mando a distancia y cajetín para llave magnética. En aparcamiento enfoscado acabado con pintura plástica lisa y zócalo bicolor hasta una altura de 80cm. Solera de hormigón armado con fibras con acabado superficial pulido. Señalización y numeración de plazas con pintura sobre pavimento.

**Trasteros** y cuartos de instalaciones con enfoscado acabado con pintura plástica lisa en color blanco. Solado con baldosa cerámica y rodapié cerámico a juego en trasteros y vestíbulo de trasteros.

En aparcamiento, núcleo de escalera, interior de trasteros y cuartos de instalaciones, techo acabado en pintura plástica lisa.



### Personalización

Opciones **sin coste**:

- Carpintería interior: Dos opciones de puertas de carpintería interior, ambas lacadas en blanco RAL 9010.
- Acabados de cuartos de baño: Dos opciones de solado y alicatado en cuartos de baño.
- Acabados de cocina: Dos opciones de solado y alicatado en cocina.
- Acabados de resto de estancias: Dos opciones de solado para el resto de estancias.

Opciones **con coste**:

- Instalación completa para motorización y domotización de persianas en puertas de salida a terraza.
- Instalación completa de aire acondicionado: Posibilidad de aire acondicionado fan-coil.



### Información

**Calificación energética de proyecto:**

**Clase A** 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>

**Promueve:**



**Comercializa:**

**REALIA**

**Oficina Comercial**

Plaza de los Barrancos

28760, Madrid

Tel. 637 079 951

**Oficina Central**

Camino de Santiago, 40, Madrid

Tel. 913 53 44 00

Realia.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. Todos los datos relativos a lo dispuesto en 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, se encuentran a disposición del cliente en las oficinas centrales (Camino de Santiago, 40 28050 Madrid).*