

**Cornex Capital**  
REAL ESTATE SOLUTIONS

Javier Cornejo  
javier@cornexcapital.com  
el. 93.706.79.76\* - 93.203.91.46  
Mov. 677.738.587

# MEMORIA DE CALIDADES

**RESIDENCIAL TIANA**  
C/ Creu de Terme, 15 - Tiana - BCN



## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y NORMATIVA

### DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La promoción se dispone con dos edificios plurifamiliares y zona comunitaria ajardinada con piscina; y parking comunitario que une los dos edificios.

El Edificio A dispone de 8 viviendas con un ascensor que comunica las plantas sobre rasante con los sótanos - parking y trasteros;

El Edificio B dispone de 6 viviendas con un ascensor que comunica las plantas sobre rasante con los sótanos - parking y trasteros;

Ambos edificios tienen acceso directo desde vestíbulo de escalera con la zona comunitaria exterior.

La distribución de los dos bloques es de:

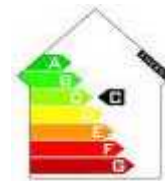
BLOQUE A: Planta Baja y 3 Plantas Piso con bajo cubierta habitable. Con 2 viviendas por planta y duplex en planta tercera con bajo cubierta; con un total de 8 pisos.

BLOQUE B: Planta Baja y 2 Plantas Piso con bajo cubierta habitable. Con 2 viviendas por planta y duplex en planta segunda con bajo cubierta; con un total de 6 pisos.

La cubierta estará ocupada por instalaciones como la captación solar y la recepción de telecomunicaciones.

### NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

- Proyecto y ejecución según el CTE (Código Técnico de Edificación)
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos el proyecto ejecutivo.
- Proyecto de Calificación Energética de Edificios, nivel C.



## ACABADOS ZONAS COMUNES

### ESTRUCTURA

- El material utilizado para la construcción de los cimientos, el muro perimetral de la planta sótano y la estructura es de hormigón armado, para conseguir la máxima solidez.





## **CUBIERTA DEL EDIFICIO**

- La cubierta será inclinada con acabado exterior en teja árabe
- Terrazas privadas, en hueco de cubierta inclinada, con pavimento de gres porcelánico antideslizante.
- Terraza comunitaria, en hueco de cubierta inclinada, para instalaciones con pavimento de gres porcelánico antideslizante.



## **SÓTANOS, PÁRKING Y TRASTEROS**

- Puerta de acceso metálica o seccionable de accionamiento automático con emisores de radioondas individualizados.
- Acceso para los vecinos a través de ascensores de la propia finca.
- Accesos peatonales a través de escalera de emergencia con salida directa al vestíbulo interiores de cada edificio.
- Pavimento de hormigón fratasado. Señalización y numeración de las plazas pintadas sobre el pavimento. Fresado mecánico en los muros pantalla, con pintura plástica en las paredes diferenciando el color de los pilares. Techos de hormigón visto.
- Instalaciones de ventilación, extracción de humos, detección contra incendios y alumbrado de emergencia. Puertas metálicas resistentes al fuego homologadas según sectorización.





## ACABADOS ZONAS COMUNES VIVIENDAS EDIFICIO

### VESTÍBULO, ACCESOS Y ESCALERA COMÚN - EDIFICIO

- Vestíbulos y rellanos de los pisos con pavimentos de piedra natural pulida y paredes con superficies pintadas. Escaleras de vecinos con pavimento y peldaños de piedra natural pulida y paredes y techos pintados. Puerta de entrada con perfiles metálica y vidrio laminado 4+4, para aportar seguridad a la intrusión o a la rotura accidental.
- La comunicación desde el exterior con las viviendas es mediante video-portero electrónico con monitores con pantalla TFT.
- Escalera de vecinos dispone de un ascensor electromecánico con capacidad para 6 personas, con maquinaria con tecnología sin reductor y variador de frecuencia, aportando confort y suavidad con la mejor eficiencia. Las puertas son automáticas de acero inoxidable y la cabina está decorada interiormente con el mismo material y con espejo. La botonera está equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia. Por seguridad, el acceso a las plantas sótano es a través de botonera con llave maestra.



### EXTERIORES ZONA AJARDINADA Y PISCINA

- Zona Ajardinada con césped natural y riego automático, con acceso desde vestíbulos edificios a través de pavimento antideslizante.
- Piscina comunitaria con revestimiento interior de gresite, sistema de depuración. Ducha exterior comunitaria, elementos de protección.



## ACABADOS DE FACHADA

### FACHADAS

- Fachadas con hoja principal de ladrillo visto, capa de revestimiento de mortero hidrófugo en la cara interior, aislamiento térmico adosado a la cara interior, y tabique de placas de yeso laminado con fibra mineral en el interior del entramado autoportante.
- Barandillas de balcones con montantes verticales y pasamanos en acero inoxidable e intermedios de vidrio laminado 5+5.



### CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balconeras y ventanas con hojas batientes y/o oscilobatientes / correderas de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios laminados con cámara de aire tipo "Clímalit" de composición 4+4/12/6, para así dotar a la vivienda de mayor confort acústico y térmico.
- En todas las estancias se instalarán persianas de aluminio motorizadas, del mismo color que la carpintería, ofreciendo privacidad y oscurecimiento interior.





## ACABADOS INTERIORES

### PAREDES Y TECHOS

- Paredes y techos de placas de yeso laminado para mejorar la planimetría, el paso de instalaciones y el aislamiento acústico entre estancias interiores. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Pintura de color blanco en las paredes y techos.
- Paredes medianeras y separación con Zonas Comunes, realizadas en placas de yeso laminado específico para las separaciones, con plancha metálica anti-intrusión.
- Falso techo registrable con lama de chapa aluminio lacada en color blanco en uno de los baños, según instalaciones.



### PAVIMENTO GENERAL INTERIOR

- Pavimento de parquet laminado natural AC-4 de 1 lama ancha en toda la vivienda excepto en baños y cocinas, con el zócalo perimetral de color blanco y lamina anti-impacto inferior para minimizar el ruido de impacto. Su instalación proporciona calidez visual y aislamiento térmico y acústico en la transmisión de ruidos de impacto de una planta a otra.



### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda con hoja blindada de madera lacada de color blanco, con cerradura de seguridad de tres puntos y bisagras anti-palanca. La llave de la vivienda es maestreada y permite acceder a todas las aberturas comunitarias del edificio, así como al garaje.
- Puertas interiores lisas tipo "block" lacadas de color blanco. Puerta vidriera con vidrio traslucido en el recibidor y en el acceso al salón.
- Manetas y herrajes de las puertas acabados acero inoxidable mate.
- Armarios empotrados en habitaciones, según distribución, con puertas lacadas en color blanco, interiores de melamina con estante y barra de colgar.





## ACABADOS COCINA

- Armarios de cocina modulares altos y bajos con frontales de MDF lacados de color blanco con uñero fresado como tirador. Cajones y puertas con sistema de frenado incorporado.
- Encimera de aglomerado de cuarzo natural con protección antibacteriana tipo "Silestone", de color "Gris Expo " y retorno hasta los muebles altos con el mismo material. (o similar)
- Fregadero de acero inoxidable, instalado bajo encimera.
- Grifo monomando cromado, con cabezal extraíble para viviendas aireador limitador de caudal, marca "Roca", modelo "Sublime" (o similar).
- Pavimento de baldosas gres porcelánico y paredes acabadas pintadas.
- Iluminación de luces led en el techo y bajo los muebles altos.
- Electrodomésticos de la marca BOSCH (o similar):
  - Placa de inducción "Touch control" 3 zonas, una gigante, programación de tiempo e indicadores acústicos, potencia regular. (o similar)
  - Horno eléctrico de acero inoxidable, programación electrónica, 7 funciones, esmalte de fácil limpieza y auto limpieza pared posterior. (o similar)
  - Microondas integrado de acero inoxidable, de 5 niveles de potencia, reloj programable y base cerámica.. (o similar)
  - Campana extractora telescópica, integrada bajo los muebles altos, potencia máx. 400 m3 / hora, 3 potencias, filtros de aluminio. (o similar)





## ACABADOS BAÑOS

- Revestimiento de paredes con gres porcelánico. Pavimento de gres porcelánico.
- Espejo sobre el lavamanos.
- Iluminación con luces de Led empotrados en el techo.
- Grifería de lavamanos monomando cromada con aireador limitador de caudal, de la marca "Roca", modelo "L-20" (o similar).
- Grifería de la bañera termostática, cromadas, con aireador limitador de caudal, y barra de ducha de la marca "Roca", modelo "T-1000" (o similar).
- Columna de Ducha con hidromasaje termostática modelo "Essential" (o similar).
- Sanitarios de porcelana blanca de la marca ROCA (o similar):
  - Inodoro modelo "Meridian-Compacto" con cisterna baja de doble descarga adosado a la pared, con tapa de caída amortiguada (o similar).
  - Lavabo suspendido de resina mineral de alta calidad blanco mate, con uno o dos senos según distribución de cada vivienda.
  - Bañera acrílica esmaltada modelo "Contesa" en baño según distribución (o similar).
  - Plato de ducha extraplano sintético de la casa Hidrobox, en los baños principales o secundarios, según distribución de cada vivienda (o similar).
- Mueble suspendido bajo lavabos con frontales de MDF lacados de color blanco y tirador de acero inoxidable.
- Mamparas fijas o practicables, según distribución, con vidrio templado y herrajes metálicos (o similar).







## INSTALACIONES

### ELECTRICIDAD

- Electrificación de potencia según el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión" y las normas particulares de la compañía suministradora.
- Cada vivienda dispone de un cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Los mecanismos serán de la marca "Jung" modelo "LS990" color gris (o similar).



### TELECOMUNICACIONES

- Antena colectiva para la recepción de señal TDT/DAB/FM y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a "Astro", que permite recibir la señal de Digital+.
- Cableado en el interior del edificio (desde el RITI hasta el PAU de cada usuario) con fibra óptica, coaxial y par trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha. (\* Ver nota)
- Tomas de TV- SAT en el salón- comedor, cocina y todos los dormitorios.
- Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el PAU (punto de acceso a usuario) situado en el recibidor, hasta cada una de las tomas de señal.
- Tomas de TV por Cable en el salón-comedor y dormitorio principal. (\* Ver nota)
- Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP Categoría 6 en el salón -comedor, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet) .Doble toma en el salón comedor y dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU hasta cada una de las tomas de señal.
- En el salón -comedor preinstalación de dos cajetines con tubo y guía en la pared opuesta a la cabecera de TV para el "home cinema".



(\*)Nota: Disponibilidad del servicio sujeto al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.



## **ENERGIA SOLAR**

- Captación de energía calorífica a través de placas solares instaladas en la cubierta del edificio, enviada al intercambiador del aparato de producción de agua caliente de cada vivienda, consiguiendo una reducción en el consumo energético



## **SUBMINISTRO DE AGUA**

- La instalación de suministro de agua potable se ajustará a las "Normas Básicas de Suministro de Agua en Edificios Habitados" y se hará con tubos de polietileno reticulado, material que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación y es químicamente neutro.
- Se dotará de agua fría y caliente a todos los servicios, incluyendo el lavavajillas y la lavadora. La instalación se realizará con llaves de paso en los lavaderos, cocinas y baños. Habrá una llave de corte general.
- Caldera estanca mixta a gas para el suministro de agua caliente y la calefacción por radiadores.

## **CALEFACCIÓN**

- Calefacción por radiador en todos los espacios habitables de la vivienda.
- Producción mediante caldera mixta estanca de gas natural de la marca "BAXI ROCA" (o similar) y distribución con dos circuitos mono tubulares por debajo del pavimento y radiadores de aluminio.
- Radiador toallero en baños de la marca "BAXI ROCA" (o similar).
- Termostato digital regulador en el salón-comedor / pasillo de la marca "BAXI ROCA" (o similar).



## CLIMATIZACIÓN

Instalación de sistema de climatización, con bomba de calor por plenum y conductos por falso techo hasta todas las estancias. Máquina de impulsión interior de bajo perfil de la marca Panasonic (o similar) instalada en techo baño y Máquina exterior instalada en cubierta comunitaria.

Las rejillas de impulsión frontales o de techo.

Se instalará un termostato digital único para cada vivienda o planta.



## SANEAMIENTO

- Recogida y evacuación de aguas sucias y de lluvia a través de tuberías de PVC hasta el sifón general situado en el sótano.
- La recogida de aparatos sanitarios discurre por debajo de los forjados por el techo falso de la vivienda inferior.

## ENTREGA

- Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.

**NOTA:** La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, pudiendo venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así, como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. Por lo cual, todos los datos contenidos en este documento no son vinculantes ni contractuales, pudiendo ser modificados sin previo aviso por requerimiento técnicos o administrativos.