

# Skyline Residencial

Memoria de calidades

A

**Acabado  
de viviendas**

pag 02 - 04

---

B

**Instalaciones  
de viviendas**

pag 05

---

C

**Zonas  
comunes**

pag 06 - 07

---

D

**Certificación  
Breeam**

pag 08

---



Nota General:

La presente memoria de calidades se ha considerado en base al proyecto básico para la torre T.2.2 cerrado con fecha del 28.12.2018 y con el que se ha solicitado para licencia de obras. Durante la redacción del proyecto de ejecución esta memoria de calidades puede sufrir ajustes o modificaciones que serán notificadas a la parte compradora.

## Tabiquería y Techos

### Tabiquería

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán a base de tabiques de cartón-yeso fijado mediante perfilería metálica con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.

En las zonas húmedas las placas de cartón yeso serán de tipo hidrófugo. La separación entre viviendas, se realizarán mediante sistema de perfilería y cartón yeso con una plancha intermedia antibutrones, para cumplimiento del DB-HR.

### Falsos techos

Se colocará falso techo de pladur en toda la vivienda, siendo la cota estimada de 2.30 m en las zonas de cocinas, pasillos y baños; y 2.50 en el resto. Las cotas definitivas serán establecidas en el proyecto.

## Pavimentos y Acabados

### Recibidor, pasillos, salón, comedor y habitaciones

Solado de cerámica imitación madera, acorde a la calefacción por suelo radiante.

### Baños y cocinas

En cocina y baños se instalará pavimento de gres porcelánico de primera calidad colocado con adhesivo hidrófugo.

### Terrazas

El acabado en cubiertas con salida a terrazas se realizará mediante baldosas de gres porcelánico tipo antideslizante.

## Revestimientos

### Recibidor, pasillos, salón, comedor y habitaciones

Las paredes, techos de la vivienda y las de la cocina irán pintadas en pintura plástica lisa.

### Baños

Los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatados con gres cerámico colocado con adhesivo hidrófugo.

### Cocinas

La cocina se entregará amueblada y equipada con electrodomésticos de alta calidad, con muebles altos y bajos de gran capacidad. La encimera y frente entre muebles altos y bajos será de silestone o similar, se instalará fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua. Los paramentos verticales de la cocina tienen acabado de pintura plástica color a definir por la DF. Resto de paredes con pintura plástica color a definir por la DF.

## Sanitarios

### Inodoro

Los aparatos sanitarios serán ROCA o equivalente color blanco.

### Lavamano + encimera

Los baños principales tienen lavabo de un seno y encimera, modelo ROCA o equivalente. Los aparatos sanitarios serán porcelánicos color blanco.

### Plato de ducha

El baño principal contará con plato de ducha y espejo.

### Bañera

El baño secundario viene equipado con bañera según tipologías.

## Griferías

### Ducha y bañera

La grifería tanto en duchas como en bañeras será monomando marca ROCA o similar.

### Cocina

Grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.

### Lavabo

En lavabos será monomando de bajo caudal mezcladora de bajo caudal.

## Luminarias

### General viviendas

No.

### Cocinas, baños y terrazas exteriores

Luminarias según proyecto.

## Mecanismos

### General viviendas y zonas comunes

Jung, Bticino, JBC, Simón o similar color a definir por la DF.

## Barandillas

### Barandillas exteriores

Según proyecto de ejecución.

## Carpintería Interior

### Acceso

Puerta de acceso a vivienda: puerta de madera blindada de entrada a vivienda de dimensiones 2030\*825\*35mm.

### Interior viviendas

Puerta de paso de madera maciza: tablero macizo de DM rechapado y lacado con alta consistencia, manejabilidad y calidad de cierre.

Armarios: Los armarios modulares de sistema monoblock serán empotrados con puertas abatibles acabado lacado. El interior estará revestido con melamina texturizada de finis o similar y contarán con balda maletero y barra de colgar.

### Manetas

Los herrajes y tiradores serán cromado mate.

## Cocinas

### Cocinas

La cocina se entregará amueblada y equipada con electrodomésticos de alta calidad, con muebles altos y bajos de gran capacidad, según tipologías.

### Electrodomésticos

La encimera y frente entre muebles altos y bajos será de silestone o similar. El equipamiento incluido en la cocina será:

- Campana extractora (integrada)
- Horno eléctrico
- Vitrocerámica

## Carpintería Exterior

### Carpintería exterior

Las carpinterías serán de aluminio lacado con rotura de puente térmico, con mecanismos de microventilación incorporado. Apertura abatible. Estas carpinterías cumplen la normativa vigente y el CTE. El acristalamiento en todas las ventanas se ha realizado previo estudio de seguridad, eficiencia energética y control acústico, para el cumplimiento de la normativa vigente y CTE en sus documentos DB-HS, HR, HE y SUA. Los acristalamientos serán de doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit", para mejora del confort de los espacios interiores y de la envolvente térmica del edificio en términos de ahorro energético. Las atenuaciones acústicas variarán según la orientación de las fachadas.

### Cortinas

Se instalarán cortinas opacas que cubran la totalidad del hueco de la ventana con las correspondientes extensiones laterales y con una cobertura completa del paramento de fachada de techo a suelo para oscurecimiento total de las estancias.

**Climatización  
y Calefacción****Viviendas**

La instalación de aire acondicionado se realizará mediante fan-coil en falso techo de baño con rejillas de impulsión-retorno en plenum. Suelo radiante colocado en todas las estancias, incluido baños y cocina. Se dispondrá de termostato ambiente en salón.

---

**Saneamiento  
y Fontanería****General**

Las tuberías serán polietileno reticulado aislado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre. La instalación de saneamiento será de PVC, los desagües estarán insonorizados. Las viviendas dispondrán de llave de corte general y corte independiente en cocina y baños.

---

**Ventilación****General**

Según CTE.

---

**Electricidad****General**

Según CTE.  
Se incluirá una preinstalación de carga eléctrica para que pueda abastecer de electricidad las plazas de aparcamiento que lo requieran, según CTE (establece un 100% de reserva para coches eléctricos). No se incluyen las tomas de carga eléctrica

---

## Acabados y Pavimentos

### Vestíbulo principal (portería)

Los pavimentos de los portales serán de gres porcelánico, formato grande. Color a definir por la dirección facultativa. Los portales estarán iluminados obteniendo un ambiente cálido y de prestigio. La Iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).

### Escaleras y vestíbulos de planta

Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.

### Garaje

La puerta de acceso al garaje será mecanizada con mando a distancia. El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido al cuarzo. Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.

Los paramentos verticales tendrán un acabado a base de chapa microperforada creando cámara bufa en la zona de cimentación y ladrillo perforado con guarnecido y pintado a ambas caras en particiones con los núcleos de escalera y ascensores.

### Terrazas

Gres porcelánico en color a definir por la DF.  
Zócalo porcelánico de 5cm o altura a definir por la DF. Color igual al pavimento.

### Ascensores

Según normativa.  
De alta calidad, tipo FAIN o similar.

## Fachadas

### Fachadas

Revestimiento de panel composite de aluminio sobre fábrica de ladrillo y aislamiento de lana mineral. Al exterior, barandillas formadas por panel de hormigón prefabricado y vidrio de seguridad.

## Plazas de Aparcamiento

### Aparcamiento

No se incluyen cargadores eléctricos.  
Se ha estimado la potencia necesaria para un 10% de las plazas con cargador eléctrico.

**Trasteros****Trasteros**

Se dotará de una toma eléctrica por cada trastero, conectada al sistema de servicios comunes.

---

**Dotaciones****Gimnasio**

Distribución según proyecto básico.

**Local comunitario**

Distribución según proyecto básico.

**Piscinas**

Piscina en Planta 1ª y Piscina en Planta 24ª.

---

**Edificio en  
su Conjunto**

**Certificado BREEAM**

Se optará a la calificación BREEAM VIVIENDA nivel GOOD según los estándares de BREEAM ES.

---



