



**Memoria
de calidades**

Retiro
Salamanca

Alcalá
141

Cimentación y estructura

- Cimentación con zapatas aisladas de hormigón armado. Contención perimetral mediante pantallas de pilotes y micropilotes.
- Estructura mediante losas de hormigón armado y pilares metálicos posibilitando grandes luces y minimizando el impacto en las distribuciones. Ascensor y pilares perimetrales apantallados en hormigón armado.
- Altura libre de suelo a falso techo de 3 metros libres en estancias principales y de 2,6 a 2,8 en resto de estancias.

Fachadas, carpintería exterior y cubiertas

- Carpinterías exteriores de aluminio alta gama y altas prestaciones térmico-acústicas con rotura de puente térmico, maximizando la iluminación natural en el interior. Vidrios con factor de protección solar y capa de bajo emisiva según orientaciones.
- En c/Alcalá, carpintería exterior de aluminio corredera elevable en una sola hoja marca Reynaes o similar. Contraventanas interiores plegables de 4 hojas (2+2) y escamoteadas en jambas laterales. Barandilla tipo madrileña con pasamanos de madera natural. Herrajes y elementos del conjunto alta gama.
- En patio trasero a C/Francisca Moreno fachada con petos de vidrio recto e inclinado y vidrios curvos de doble acristalamiento con capas de altas prestaciones, con cámara de aire.
- Sistema de oscurecimiento en dormitorios mediante screens enrollables motorizados de alta gama marca Warema o similar, con guía que asegura oscurecimiento total.
- Fachadas con piedra natural o revoco de altas prestaciones sistema tipo sate (aislamiento térmico exterior) con optimo comportamiento térmico en ambas soluciones.

Sostenibilidad

- Certificación BREEAM “Bueno” en proceso.
- Calificación energética “A”.
- Uso energía aerotermia con tecnología inverter de alta eficiencia energética.
- Máximo aislamiento térmico y acústico en fachada y cubierta.
- Iluminación eficiente tecnología led.
- Sistema de energía solar térmica.

Carpintería interior

- Puerta de entrada a la vivienda acorazada.
- Carpintería interior en puertas de paso abatibles o correderas empotradas con

hojas lisas lacadas en color a elegir por Dirección Facultativa con altura de 240 cm.

- Herrajes en acero inox. mate de diseño y primeras marcas acabado a elegir por Dirección Facultativa, bisagra oculta y condena interior en baños.

Armarios empotrados

- Armarios empotrados, con frente de puertas abatibles o correderas lacadas en color a elegir por Dirección Facultativa de altura mínima 240 cm.
- Interior de armarios en melamina alta gama lisa o tipo textil, forrado, tablero balda maletero y barra de colgar realizado a medida con máximo aprovechamiento de espacio.

Tabiquería interior

- Divisiones interiores con tabiquería de yeso laminado sobre estructura metálica, perfilería reforzada de 70 mm para gran altura, con aislamiento interior de fibra mineral y doble placa.
- Separación entre viviendas de altas prestaciones acústicas con lámina interpuesta de aislamiento acústico, y chapa de acero de 2 mm de espesor para refuerzo de seguridad.

Pintura y falsos techos

- Falso techo de placas de cartón yeso en toda la vivienda. Con registros en baños donde se prevea la colocación de las máquinas de aire acondicionado.
- Cortineros y candeliejas (empotrados u ocultos) en falso techo integrados también con posición de difusores lineales de aire acondicionado según diseño de proyecto.
- Pintura plástica acabado liso en color suave en paredes y blanca en techos de toda la vivienda. (pintura lisa extra-mate, elástica, transpirable y lavable).

Pavimentos y revestimientos

- Tarima multicapa en salones, dormitorios y distribuidores de madera natural de roble. Nudo medio, ancho de tabla 14 cm y longitud de hasta 2,40 cm, capa noble 3,5 mm de roble y alma de 11,5 mm de abedul marino. Barniz mate y acabado a elegir por Dirección Facultativa.
- Pavimento y revestimiento de gres porcelánico rectificado 1ª calidad en cocinas modelo Soho acero o similar de Porcelanosa. En cocinas de planta 1ª a 4ª formato 60x60 cm y en cocinas de plantas 5ª y 6ª formato 80x80 cm.

Baños 1 Pavimentos, revestimientos, encimeras, sanitarios y grifería

- Pavimento y revestimiento de gres porcelánico rectificado 1ª calidad modelo Carrara Blanco Brillo en formato 60x60 cm de Porcelanosa. El revestimiento se combina con pintura plástica lisa.
- Ducha en baños principales realizada con plato Line Krion 140 x 90 + Desagüe lineal.
- Encimeras de Krion ras alta gama con lavabos encastrados, 1 o 2 según corresponda en base al diseño. Mueble con cajones bajo encimera a medida, acabado alta gama a elegir por la Dirección Facultativa.
- Inodoros suspendidos modelo Villeroy Boch Subway 2,0 con cisterna empotrada y pulsador acabado vidrio.
- Espejo a medida hasta el techo.
- Mamparas de ducha de vidrio templado y herrajes de acero inoxidable alta gama Porcelanosa.
- Grifería monomando alta gama Icónico en acabado negro mate.

Baños 2

Pavimentos, revestimientos, encimeras, sanitarios y grifería

- Pavimento de gres porcelánico rectificado 1ª calidad modelo Rodano Caliza en formato 60x60 cm de Porcelanosa. Revestimiento de gres porcelánico rectificado monoporosa Capri Bone 45x120 cm en combinación con pintura plástica lisa.
- Ducha en baños principales realizada con plato Line Krion 140 x 90 + Desagüe lineal Porcelanosa.
- Bañeras acrílicas Duravit D Code 170 x70 cm.
- Encimeras de Krion ras alta gama con lavabos encastrados, 1 o 2 según corresponda en base al diseño. Mueble con cajones bajo encimera a medida, acabado alta gama a elegir por la Dirección Facultativa.
- Inodoros suspendidos modelo Villeroy Boch Subway 2,0 con cisterna empotrada y pulsador acabado metal mate.
- Espejo a medida hasta el techo.
- Mamparas de ducha Porcelanosa, de vidrio templado y herrajes de acero inoxidable alta gama.
- Mamparas de bañera tipo Vitra 9 a medida, de vidrio templado y herrajes de acero inoxidable alta gama.
- Grifería monomando alta gama Icónico en acabado cromado.

Aseos

Encimeras, sanitarios y grifería

- Pavimento y revestimiento con piedra natural o porcelánico de alta gama mar-

ca Porcelanosa. Se combina con pintura plástica lisa por encima de zócalo en zonas secas.

- Encimera de piedra natural con copete y faldón.
- Lavabo sobre encimera Villeroy Boch redondo serie Artis o similar y grifería empotrada en frente bajo espejo.
- Inodoros suspendidos modelo Villeroy Boch Subway 2,0 con cisterna empotrada y pulsador acabado vidrio.
- Espejo a medida hasta el techo.

Equipamiento de cocina

- Cocina amueblada con muebles altos y bajos y equipada con todos los electrodomésticos: horno, placa vitrocerámica, lavavajillas, frigorífico, lavadora-secadora, campana extractora, fregadero y grifería monomando de alta gama.
- Mampara divisoria con vidrio templado transparente (si corresponde según plano y tipología de vivienda).

Calefacción, agua caliente y aire acondicionado

- Calefacción mediante suelo radiante y refrescante en toda la vivienda con termostatos y regulación por zonas, excepto en baños donde hay radiadores toalleros.
- Calefacción-climatización con aerotermia, tecnología inverter de alta eficiencia energética, y sistema integral de calefacción, refrigeración, y ACS con una unidad exterior por vivienda e hidrokít en interior de vivienda.
- Instalación de aire acondicionado por conductos.
- Instalación de paneles solares térmicos en colaboración con el sistema de aerotermia para la producción del Agua Caliente Sanitaria.
- Primeras marcas en equipos (Uponor, Koolair, Daikin, Viessman…)
- Radiadores toalleros cromados en baños integrados en diseño de paramentos modelo Noken Contracts C o similar.

Electricidad y telecomunicaciones

- Video-portero para control de acceso a vivienda.
- Instalación domótica básica- usuario (Apagado simultáneo de luces y bajada total de screens motorizados al salir de casa y control de climatización).
- Activación de iluminación en portales y distribuidores de planta mediante detectores de presencia.
- Telecomunicaciones: Instalación de voz/datos en estancias principales (salón, cocina y dormitorios) con tomas de teléfono y toma auxiliar adicionales en salón.
- Puntos carga USB.
- Mecanismos serie Jung 990 o similar.

Iluminación

- Iluminación eficiente de leds alta gama primeras marcas (Philips, Leds C4…) con downlights en cuartos de baño, cocinas, pasillos, zonas de paso y candeliejas lineales en todos los dormitorios y salón, incorporando preinstalación para bañadores de pared, luz de acento, etc. con regulación de intensidad en zonas nobles y temperatura de color adecuada a cada estancia. (temperatura de color 3000ºK general).

Terrazas privadas y áticos

- Terrazas privativas soladas en gres porcelánico Porcelanosa rectificado de exteriores de alta calidad. Modelo Soho Acero en formato 80x80 cm y antislip.
- Tomas de agua para previsión de riego (con red separada del resto de distribución de agua de la vivienda para facilitar corte independiente en épocas de ausencia de la casa que facilite dejar programación del riego).
- Iluminación exterior con led y enchufes exteriores. Relleno de tierra vegetal y puntos de drenaje de jardineras.

Zonas comunes

- Cuidado y exclusivo diseño de acceso desde Calle Alcalá y portal de doble altura en materiales nobles.
- Ascensor con acceso directo desde el garaje.
- Zona de portería en acceso principal por la C/ Alcalá y portero automático.
- Escaleras, zonas comunes y rellanos de acceso a viviendas sobre rasante con pavimento de piedra natural o porcelánico de alta gama marca Porcelanosa.
- Jardín en planta baja con arbolado ejemplar integrado en diseño de jardín según proyecto de paisajismo.
- Gimnasio con acceso directo al jardín de planta baja y pavimento deportivo.
- Instalación CCTV en zonas comunes (Seguridad con circuito cerrado de TV).

Garaje

- Preinstalación de puntos de carga eléctrica de vehículos (canalización y previsión espacio contadores).
- Acceso a parking con rampa desde calle Francisca Moreno.
- Revestimiento de paredes del garaje con chapa mini onda en paredes con cámara bufa y pintura plástica color intenso a elegir por Dirección Facultativa. Pavimento de solera pulida de hormigón.

Contacto

Departamento comercial

T: +34 900 441 111
info@daryahomes.com

alcala141.com

^[1] La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose Darya Homes la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad