

EDIFICIO PIRAMIDE

MEMORIA DE CALIDADES

Edificio de 27 viviendas en altura, garajes y trasteros en sótano, ubicado en **C/Pedro de Rúa nº 17. SORIA.**

Situado a muy pocos minutos del centro de Soria, cuenta con **viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios.**

La totalidad de las viviendas son de **orientación Sur** y disponen de **amplias terrazas.**

Edificio de gran confort y calidad constructiva, obteniendo **calificación de eficiencia energética nivel A**, máxima calificación contemplada para Certificación Energética de los edificios.

Viviendas con un diseño actual, **cuidadas distribuciones** y unos acabados inmejorables, **equipadas con armarios empotrados, suelo radiante, y mobiliario en baños.**

Posibilidad de personalizar las viviendas sin coste.

Será posible adecuar tanto la distribución interior de la vivienda, como sus acabados, a las necesidades y gustos del cliente, dentro de los plazos que a tal fin se establezcan.

Todas las viviendas disponen de un trastero, y una plaza de garaje. Además, es posible la adquisición de **plazas con capacidad para dos vehículos.**

EDIFICIO Y ELEMENTOS COMUNES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado y zapatas corridas bajo muros de contención de sótanos, conforme a las indicaciones del estudio geotécnico.

Muros de contención de tierras en sótanos de hormigón armado.

Estructura portante vertical mediante pilares de hormigón armado.

Estructura portante horizontal a base de **forjado de hormigón armado en techos de sótano y resto de plantas**

FACHADA

Fachada SATE (*Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior*). **Doble aislamiento**, siendo el aislamiento exterior continuo en las fachadas, evitando puentes térmicos con la estructura.

Trasdosados interiores con sistema autoportante de perfilería de acero galvanizado con doble placa de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico.

CUBIERTA

Sobre edificio, cubierta plana, con hormigón de pendientes, impermeabilización y aislamiento de plancha rígida de espuma de poliestireno extruido.

Acabado con gravas, para las cubiertas de uso exclusivo de mantenimiento y acabadas con pavimento cerámico, para las terrazas transitables de viviendas de ático y solárium particulares.

ZONAS COMUNES

Portales y acceso a viviendas:

Solado en granito.

En paredes combinación de pintura plástica lisa con revestimiento decorativo.

Pavimento continuo en garaje y trastero **de hormigón con acabado pulido** al cuarzo.

Puerta de acceso a garaje motorizada con apertura automática mediante mando a distancia.

Vídeo-portero con monitor en **color.**

Preinstalación para **recarga de vehículos eléctricos** en garajes según reglamento.

Ascensores eléctricos para 8 personas, sin sala de máquinas, **acabado en Inoxidable.** Señalización de posición en plantas, cabina

decorada con pasamanos, espejo, suelo combinado de granito, puertas telescópicas de acero inoxidable, con recorrido desde la planta de sótano hasta planta ático.

Iluminación de portal y escaleras con **tecnología LED y detectores de presencia** para minimizar el consumo energético.

VIVIENDAS

PARTICIONES INTERIORES

Distribución interior de Viviendas:

Tabiquería con sistema autoportante de perfilería de acero galvanizado con doble placa de yeso laminado en cada cara y aislamiento de lana mineral semirrígida.

Separación entre viviendas y núcleos de comunicación:

Cerramiento formado por media asta de ladrillo perforado, enlucido de yeso hacia el espacio común, y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfilería de acero galvanizado con doble placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral semirrígida.

TERRAZAS

Todas las viviendas disponen de una amplia terraza en la fachada de orientación Sur.

Las viviendas de planta ático disponen además de **la amplia terraza** en la fachada de orientación Sur, **un solárium privado** en la planta cubierta.

Pavimento cerámico, para las terrazas.

Toma de corriente estanca en todas las terrazas.

Toma de agua fría en terrazas de plantas bajas y áticos.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio tipo block, de alta gama, con rotura de puente térmico, (tipo **CORTIZO 70** o similar), de alta eficiencia energética y acústica.

Acrislamiento doble, con vidrios de baja emisividad, y cámara rellena de **gas argón**, para mejora considerable del aislamiento térmico.

Carpinterías con **apertura oscilobatiente.**

Persianas enrollables con lamas de aluminio con aislante inyectado.

En **salón y dormitorio principal**, las persianas **serán motorizadas.**

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada en entrada a viviendas lisa lacada en blanco. Cerradura de seguridad con tres puntos, pernios antipalanca. Herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, terminación cromada y mirilla óptica.

Puertas interiores de paso batientes **lacadas en blanco.**

Juntas con burlete de goma, herrajes y manillas terminación cromada.

En **salón y cocina**, las puertas serán **vidrieras.**

TECHOS

Separación horizontal entre viviendas:

Todas las viviendas disponen de **falso techo** de placa de yeso laminado en **todas las estancias.**

Techos acabados con pintura plástica lisa en color blanco.

SOLADOS

Solera flotante independizada de la estructura para evitar la transmisión del ruido impacto, mediante la instalación de **lámina de aislamiento anti impacto** independiente, garantizándose el confort acústico de las viviendas.

Suelo flotante laminado AC5 en salón, dormitorios, vestíbulo y pasillos.

En cocinas y baños **suelo porcelánico**.

REVESTIMIENTOS

· **Baños:** Alicatado cerámico de gran formato, de estilo actual, en paredes.

· **Cocina:** Alicatado cerámico de gran formato, en paredes.

Según tipologías, combinación de alicatado en zona de bancada y pintura plástica lisa en resto.

· **Paredes del resto de vivienda:**

Acabada en pintura plástica lisa color suave.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Aparatos sanitarios en porcelana esmaltada en color blanco, de formas cuadradas suavemente redondeadas modelo **STREET SQUARE de Gala** o similar.

Inodoro compacto adosado a pared con mecanismo de doble descarga y **asiento con caída amortiguada**.

Plato de ducha extraplano de resinas con acabado antideslizante, en color blanco o similar, o **bañera de chapa esmaltada**, según tipologías.

Grifería monomando cromada en lavabos, con aireadores como sistema de ahorro en consumo de agua, y apertura en frío.

Grifería termostática, en duchas y bañeras.

Red de **saneamiento insonorizada**.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación individual de calefacción y ACS, con caldera mixta de condensación de alto rendimiento de gas natural, con control de uso y consumo individualizado.

Control remoto de **encendido/apagado de caldera** mediante conexión wifi, a través de **App móvil**.

Instalación centralizada para apoyo a la producción de agua caliente sanitaria con

aprovechamiento de la energía solar térmica mediante sistema de paneles solares instalados en la cubierta.

Suelo radiante en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante termostatos individuales por estancia, en salón y dormitorios, para regulación y programación de temperatura ambiental.

VENTILACIÓN

Sistema de ventilación interior de vivienda individual.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación Eléctrica acorde con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones vigentes.

Mecanismos NIESEN serie ZENIT o similar.

Telecomunicaciones, según normativa vigente.

EQUIPAMIENTO

Armarios. Empotrados con puertas batientes con acabado en lacado blanco, **en todos los dormitorios**.

Forrado interiormente, con balda superior para maletero y barra de colgar.

Mueble lavabo suspendido, con dos cajones extraíbles, de 60cm. Lavabo encastrado y espejo decorativo, **en baño** a elección del cliente.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Edificio con calificación energética nivel A en consumo de energía y nivel A en emisiones de CO2, en fase de proyecto.

OPCIONES DE PERSONALIZACIÓN

Será posible adecuar, tanto la distribución interior de la vivienda, como los acabados de la misma, a las necesidades del cliente, dentro de los plazos que a tal fin se establezcan

Posibles mejoras sin incremento de precio

- Modificación de distribución, manteniendo elementos estructurales e instalaciones principales, según opciones planteadas
- Elección de bañera o plato de ducha.
- Elección de hasta tres colores de pintura en paramentos verticales de vivienda, según muestras aportadas.
- Elección de acabado de carpintería interior entre lacado blanco, haya vaporizada y roble recompuesto.
- Elección de revestimientos y solados cerámicos entre varias opciones.
- Elección de suelo laminado entre varias opciones.

La posibilidad de elegir los acabados mencionados queda supeditado al grado de avance de la obra.

Posibles mejoras a valorar

Para ello se elaborará un presupuesto previo para someterlo a la consideración del cliente.

- Equipamiento de cocinas, con armarios y electrodomésticos.
- Posibilidad de instalación de suelo refrescante.
- Persianas motorizadas en el resto de estancias.
- Estudio posibilidades ampliación de control domótico.

Consultar opciones y condiciones.