

MEMORIA DE CALIDADES

1. EDIFICIO. 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 **prelomas de hormigón armado en techos de sótano y baja y forjados unidireccionales de hormigón armado en resto de plantas.**

FACHADA

Fachada ventilada compuesta por revestimiento cerámico sobre media asta de ladrillo perforado y triple capa de aislamiento térmico.

Fachada en interior de terrazas y ático, compuesta por revestimiento cerámico sobre media asta de ladrillo perforado y doble capa de aislamiento térmico.

Trasdosado de fachada con **doble placa de yeso laminado.**

CUBIERTA

Sobre edificio **cubierta plana** no transitable, compuesta por mortero de pendientes, lámina geotextil, lámina impermeabilizante, lámina drenante, **capa de aislamiento térmico, con espesor total 20 cm,** geotextil y acabado de grava.

En **terrazas de ático,** cubierta plana transitable compuesta por lámina de polietileno, capa de aislamiento térmico, con espesor total 15 cm, mortero

de pendientes, geotextil, lámina impermeabilizante, delta y acabado con pavimento de gres porcelánico **antideslizante** para exteriores, en formato y acabado cromático similar al interior de vivienda.

PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

Portales y distribuidores de planta, pavimento de **pie-dra natural o pavimento de gres porcelánico de gran formato y revestimiento decorativo en las paredes.**

Felpudo encastrado en los accesos a portal y en los rellanos de viviendas.

Escaleras con pisas y tabicas de piedra natural o de gres porcelánico.

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

Ascensores silenciosos para 8 personas, sin sala de máquinas, con función de ahorro stan-by. Cabina decorada, con pasamanos, espejo, suelo Combinado con el colocado en las zonas comunes, botonera para llave en acceso a plantas de sótanos y puertas telescópicas de acero inox. Señalización de posición en plantas, maniobra selectiva en bajada.

Video-portero electrónico con monitor en color.

GAJE Y TRASTEROS

Pavimento de garaje compuesto por doble solera acabada con hormigón pulido al cuarzo.

Trasteros terminados con pintura plástica y pavimento cerámico con rodapié, con puerta metálica de doble chapa.

Preinstalación para carga de vehículos eléctricos según normativa. complementada con la dotación en centralización de contadores de módulo de doble borna para posibilitar la instalación individualizada de la toma de carga.

URBANIZACIÓN INTERIOR

Espacio libre privado interior con zonas pavimentadas en hormigón impreso, espacios verdes y zona de juegos infantiles, según convenio de mancomunado.

2. VIVIENDAS.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Separación vertical entre viviendas. Cerramiento formado por media asta de **ladrillo perforado** raseado de mortero de cemento en ambas caras y trasdosado a ambos lados con sistema autoportante

de perfilera de acero galvanizado con **doble placa de yeso laminado,** y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40mm.

Separación vertical entre viviendas y núcleos de comunicación. Cerramiento formado por media asta de **ladrillo perforado acústico,** guarnecido de yeso hacia el espacio común, raseado de mortero hacia el interior y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfilera de acero galvanizado con **doble placa de yeso laminado** y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40mm.

Distribución vertical interior en viviendas. Tabiquería con sistema autoportante de perfilera de acero galvanizado con **doble placa de yeso laminado** en cada cara y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40mm.

Separación horizontal entre viviendas. Todas las viviendas disponen de **falso techo de placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral semirrígida, en todas las estancias.**

La solera del pavimento se **construirá independizada de la estructura y tabiquería mediante la instalación de lámina de aislamiento anti impacto,** independiente, o incorporada a la placa de aislamiento del suelo radiante garantizándose el confort acústico de las viviendas.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Suelo de la vivienda: En todas las estancias, se coloca **porcelánico rectificado imitación madera de gran formato** con rodapié de DM lacado en blanco.

Las paredes se acabarán con pintura lisa excepto las cocinas y baños en los que se dispondrá **alicatado con cerámica rectificada de primera calidad en gran formato.**

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada en entrada a viviendas lisa lacada en blanco. Aislamiento acústico de 30 dBA, cierre de junta inferior con guillotina.

Cerradura de seguridad con tres puntos, pernios antipalanca y escudo anti taladro. Junta de neopreno. Herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, terminación inox.

Puertas interiores de paso correderas y batientes con cuatro acanaladuras **lacadas en blanco.**

Juntas de neopreno. Herrajes y manillas terminación inox.

Puerta de comunicación entre vestíbulo y cocina corredera de vidrio.

Llave de vivienda amaestrada con trastero y resto de elementos comunes.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será MIXTA de **aluminio (exterior) - madera (interior)** de gama superior y altas prestaciones. Salones con amplios acristalamientos de salida a terrazas con corredera paralela elevable.

Acristalamiento **triple,** con vidrios laminados interior y exterior, de baja emisividad y con cámara de gas Argón al 90%.

Persianas enrollables motorizadas, excepto baños, con lamas de aluminio con aislante inyectado.

Cajón de persiana aislado.

TERRAZAS

Protección de terrazas mediante antepechos revestidos al exterior e interior con revestimiento porcelánico y barandilla de vidrio de seguridad.

Paredes revestidas con cerámica.

Pavimento de gres porcelánico para exteriores, igual al interior con acabado antideslizante.

Iluminación LED, punto de corriente estanco, y toma de agua.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas elevada con **10 circuitos independientes.**

Instalación de ICT según reglamento regulador de la infraestructura de Telecomunicaciones.

Tomas de TV/FM vía terrestre y de telefonía/datos en salón, cocina y dormitorios.

Vídeo portero electrónico con monitor en color.

FONTANERÍA

Inodoro de salida horizontal marca Roca, modelo Meridian compacto o similar.

Plato de ducha extraplano de piedra natural o compacto y grifería termostática con rociador efecto lluvia de 20 cm.

Bañera de chapa de acero vitrificada modelo Contesa de la marca Roca o similar con grifería termostática.

Redes separativas de aguas fecales y pluviales.

Bajantes sanitarias de PVC insonorizado o similar.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación individual de calefacción y agua caliente sanitaria, mediante calderas de condensación. Instalación alternativa a la producción de ACS mediante sistema de aerotermia centralizado.

Suelo radiante con crono-termostato en salón y termostatos digitales en dormitorios.

VENTILACIÓN

Sistema de ventilación individual mecánica de doble flujo de alto nivel de confort. Sistema con recuperador de calor, lo que supone que el aire que se introduce a la vivienda está precalentado con el calor del aire que se extrae de ella con alta eficiencia del intercambio.

El sistema incluye equipos de filtrado del aire que se introduce a la vivienda, evitando la presencia en el interior de polvo, polen y reduciendo el ruido exterior.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Calificación energética A, la máxima calificación contemplada en el Real Decreto 235/2013 de Certificación Energética de los edificios.

EQUIPAMIENTO

Cocinas. Cocinas equipadas con mobiliario de líneas rectas acabado laminado, iluminación LED bajo mueble alto y tirador gola. Encimera de porcelánico o silestone.

Electrodomésticos integrados en el mobiliario, que incluyen frigorífico, horno piroilítico, microondas, placas de inducción, lavavajillas, lavadora y campana extractora decorativa. Fregadero con grifo extraíble.

Baños. Mueble de lavabo suspendido con uno o dos cajones extraíbles, encimera y espejo.

Grifería monomando ecológica, con posición central agua fría y aireadores para ahorro en el consumo de agua.

Mampara de vidrio templado en ducha.

Armarios. Empotrados en todos los dormitorios y vestíbulos, lacados exteriormente. **Equipados** interiormente con baldas, cajones y barras.

***Nota.** Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que sean modificadas por razones técnicas, jurídicas o administrativas que vengán impuestas por autoridad competente, o sean modificadas por la Dirección de Obra por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga merma de calidad.*