

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 pre-losas en plantas bajo rasante y losas macizas de hormigón armado en el resto de las plantas.

FACHADA

Fachada compuesta por **media asta de ladrillo cara- vista combinado con zonas de panel prefabricado de hormigón y raseo de mortero pintado sobre ladrillo perforado**, con aislamiento de poliuretano proyectado por el interior.

Trasdosado de fachada con tabiquería de yeso laminado con aislamiento de lana mineral de 60 mm.

CUBIERTA

Cubierta plana compuesta **por capa de aislamiento térmico de espesor total 10 cm**, mortero de pendientes y lámina de impermeabilización de **EPDM**, con

acabado en pavimento de gres porcelánico antideslizante adecuado para exteriores en zonas transitables y grava de árido de canto rodado en zonas no transitables.

PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

Portales, pavimento de granito o pavimento de gres porcelánico y revestimiento decorativo en las paredes.

Escaleras con pisos y tabicas de granito.

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

Ascensor electromecánico para 8 personas, sin sala de máquinas. Cabina decorada, con pasamanos, espejo, techo de acero inoxidable con iluminación LED, suelo con pavimento de granito o similar y puertas telescópicas de acero inox en cabina, en plantas pintadas. Cortina fotoeléctrica. Señalización de posición en planta baja y maniobra selectiva en bajada.

Video-portero electrónico con monitor en color.

GARAJE Y TRASTEROS

Pavimento de garaje de solera de hormigón acabada con pulido al cuarzo.

Trasteros con pavimento cerámico y rodapié.

Preinstalación para carga de vehículos eléctricos según normativa.

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 perfilaría de acero galvanizado con una placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm.

Separación vertical entre viviendas y núcleos de comunicación. Cerramiento formado por media asta de **ladrillo perforado**, guarnecido de yeso hacia el espacio común, raseado de mortero hacia

el interior y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfilaría de acero galvanizado con una placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm.

Separación vertical entre viviendas y núcleos de ascensor. Cerramiento formado por muro pantalla de hormigón armado, refuerzo de aislamiento acústico y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfilaría de acero galvanizado con una placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm.

Distribución vertical interior en viviendas. Tabiquería con sistema autoportante de perfilaría de acero galvanizado con una placa de yeso laminado en cada cara y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm. En separación de dormitorios con salón y cocina se refuerza la tabiquería con una placa adicional en una de las caras.

Separación horizontal entre viviendas. Todas las viviendas disponen de **falso techo de placa de yeso laminado 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 **gres 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 25x60 de 1ª calidad.**

Terrazas: En terrazas de planta baja y plantas elevadas, se dispone **pavimento de gres porcelánico** para exteriores, en el mismo formato y acabado cromático que el interior de la vivienda.

En las terrazas de planta ático **el pavimento será gres porcelánico antideslizante formato 30x30.**

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de **aluminio** con rotura de puente térmico.

Acristalamiento **doble**, con vidrios **de baja emisividad. Persiana enrollable** con lamas de aluminio con aislante inyectado.

Cajón de persiana, con aislamiento termoacústico reforzado.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada en entrada a viviendas. Cerradura de seguridad con tres puntos, pernios antipalanca y escudo anti taladro. Herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, acabado inox.

Puertas interiores lisas lacadas en blanco. Herrajes y manilla de roseta acabado inox.

Llave de vivienda amaestrada con trastero y llave de portal amaestrada con elementos comunes.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas básica con **5 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. Tomas coaxiales vía satélite en salón y dormitorio principal y previsión de fibra óptica.

Video portero electrónico con monitor en color.

Las terrazas dispondrán de enchufe y luminaria LED.

FONANERÍA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada marca Roca, modelo Victoria, o similar. Inodoro con cisterna y mecanismo de doble descarga.

Plato de ducha extraplano de piedra natural o material compacto.

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

Griferías monomando cromadas, con

aireadores para ahorro en el consumo de agua.

Redes separativas de aguas fecales y pluviales.

Bajantes sanitarias de PVC **insonorizado** o similar.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación individual de calefacción, con **caldera mixta de condensación de gas natural de alto rendimiento**, que aporta mayor autonomía al usuario, garantizándole el confort de forma individual.

Instalación centralizada con placas solares para el apoyo a la producción y acumulación de ACS con contador de consumo individual.

Calefacción por Suelo radiante en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual en cada vivienda mediante **crono-termostato** electrónico programable situado en salón. Se completará el sistema de control individual de calefacción mediante uno o dos **termostatos independientes**, según viviendas y proyecto.

VENTILACIÓN

Sistema de **ventilación individual mecánica higo-regulable.**

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

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

Nota. Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que por razones técnicas, jurídicas o comerciales sean modificadas por la dirección facultativa de las obras, sin que ello suponga merma de calidad.

Expediente 31/1-0007/16, con Calificación Provisional de fecha 19 de Mayo de 2017.