

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 forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas en el resto de las plantas.

FACHADA

Fachada compuesta por **media asta de ladrillo caravista**, combinado con entrepaños de aluminio, y doble aislamiento térmico con un espesor total de 13 cm..
Trasdosado de fachada con tabiquería de yeso laminado.

CUBIERTA

Cubierta plana compuesta por **capa de aislamiento térmico de espesor total 10-15 cm**, según zonas, mortero de pendientes y lámina de impermeabilización de EPDM, con acabado en pavimento de gres porcelánico antideslizante adecuado para exteriores en zonas transitables.

PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

Portales, pavimento de piedra natural pulida o pavimento de gres porcelánico y revestimiento decorativo en las paredes.

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

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 con iluminación LED, suelo con pavimento de piedra natural o pavimento porcelánico y puertas telescópicas en cabina. Cortina fotoeléctrica.

Video-portero electrónico con monitor en color.

GARAJE Y TRASTEROS

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

Trasteros con pavimento de hormigón pulido.

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 perfilera 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 perfilera 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 perfilera 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 perfilera 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**, con aislamiento de lana mineral.

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, imitación madera** de gran formato, con rodapié de DM en el tono de la carpintería interior.

Las paredes se acabarán con pintura lisa excepto las cocinas y baños en los que se dispondrá **alicatado con cerámica de 1ª calidad**

Terrazas: En terrazas y balcones-tendederos, incluidas planta baja y planta de cubierta, se dispone **pavimento de gres porcelánico** antideslizante para exteriores,

CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior será de **pvc** con cinco cámaras. Acristalamiento **doble**, con vidrios de **baja emisividad** y con cámara de argón al 90%. Persiana enrollable con lamas de aluminio con aislante inyectado.
Cajón de persiana con aislamiento reforzado.

CARPINTERIA 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 cromado o similar.

Puertas interiores lisas acabadas en blanco. Herrajes y manilla de roseta acabado cromado o similar.

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

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas básica con **5 circuitos independientes**.

Instalación de comunicaciones según Reglamento regulador de la Infraestructura de Telecomunicaciones. Tomas de TV/FM y de telefonía/datos en salón, cocina y todos los dormitorios.

Previsión de toma coaxial de banda ancha en salón y dormitorio principal.

Toma configurable para fibra óptica en salón.

FONTANERÍA

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

Plato de ducha de porcelana vitrificada.

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. **Grifería termostática** en bañeras y duchas.

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 para el apoyo a la producción y acumulación de ACS mediante sistema de aerotermia.

Calefacción por Suelo radiante en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante interruptor de encendido/apagado y termostatos en salón, cocina y dormitorios.

VENTILACIÓN

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

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. Equipadas con mobiliario de líneas rectas acabado laminado.

Encimera de porcelánico, silestone o similar.

Electrodomésticos, que incluyen frigorífico, microondas, horno, placas de inducción, campana extractora, lavavajillas y lavadora, todos ellos integrados en el mobiliario de la cocina, excepto la campana extractora que será decorativa y el frigorífico que será acabado inox.

Baños. Mueble de lavabo suspendido en baño de dormitorio principal.

Armarios empotrados en dormitorio principal y vestíbulo, con balda maletero y barra de colgar, según planos.

PARCELA 30A-E Portales 3 y 4 de Proyecto (Calle Francisco Javier Sáenz de Oiza nº 111 y 112 previstos)

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