

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 compuesta por panel prefabricado de hormigón o mortero monocapa sobre ladrillo perforado; doble aislamiento térmico de espesor total 11 cm.

Fachada en interior de terrazas y entrepaños de ventana de revoco de mortero monocapa sobre media asta de ladrillo perforado.

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

CUBIERTA

Sobre edificio **cubierta plana** no transitable, compuesta por lámina de polietileno, **capa de aislamiento térmico, con espesor total 10 cm**, mortero de pendientes, lámina geotextil, lámina impermeabilizante, delta, **5 cm de aislamiento térmico**, geotextil y acabado de grava.

En **terrazas de ático**, cubierta plana transitable compuesta por lámina de polietileno, capa de aislamiento térmico, con espesor total 5 cm, mortero de pendientes, geotextil, lámina impermeabilizante, delta, capa de hormigón y acabado con porcelanato con plots regulables.

PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

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

Distribuidores de acceso a vivienda, pavimento de **piedra natural o pavimento de gres porcelánico de gran formato y pintura plástica lisa en paredes y techos.**

Felpudo encastrado en los accesos a portal.

Escaleras con pisos 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 stand-by. Cabina decorada, con pasamanos, espejo, suelo Combinado con el colocado en las zonas comunes, y puertas telescópicas de acero inox. Señalización de posición en plantas, maniobra selectiva en bajada.

Video-portero electrónico con monitor en color.

GARAJE 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 y espacios verdes, según convenio de mancomunado.

Espacio cerrado y cubierto en planta baja para guarda de bicicletas con acceso desde la zona común.

Iluminación de bajo consumo en accesos y zonas comunes de urbanización.

2. VIVIENDAS.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Separación vertical entre viviendas. Cerramiento formado por ladrillo hueco doble tabicón 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 en todas las estancias, incluso en terrazas.**

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 de gran formato** con rodapié de DM lacado en blanco.

Revestimiento con cerámica rectificada de primera calidad de gran formato, en varios acabados a escoger por el cliente, en paredes de baños y zona de trabajo de cocina.

Las paredes de la vivienda, incluyendo el resto de paredes de la cocina, se acabarán con pintura plástica lisa.

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 dos acanaladuras **lacadas en blanco.**

Juntas de neopreno. Herrajes y manillas terminación inox.

Puerta de comunicación entre cocina y salón corredera de vidrio, según tipologías.

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

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de **aluminio con rotura de puente térmico.** Salones con amplios acristalamientos de salida a terrazas con corredera paralela-elevable. Ventanas, con apertura oscilobatiente.

Acristalamiento doble, con vidrios laminados interior y exterior, de baja emisividad.

Persianas enrollables con lamas de aluminio con aislante inyectado. **Motorizadas en salón.**

En viviendas de planta baja, **persianas motorizadas** de lamas de aluminio extruido enrollable **de seguridad autoblocante** y guía de persiana de seguridad.

Cajón de persiana aislado.

TERRAZAS

Protección de terrazas mediante antepechos y barandilla de vidrio de seguridad.

Paredes revestidas con revoco de mortero monocapa.

Falso techo de placa de yeso laminado antihumedad, pintado, en todas las terrazas cubiertas.

El pavimento será de porcelanato con plots regulables.

Iluminación LED y punto de corriente estanco.

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.

FONTANERÍA

Inodoro de salida horizontal marca Roca, modelo Meridian compacto o similar, y mecanismo de doble descarga.

Plato de ducha extraplano de piedra natural o compacto y **grifería termostática** con rociador.

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

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

Redes separativas de aguas fecales y pluviales.

Bajantes sanitarias de PVC insonorizado o similar.

Toma de agua en terrazas en áticos y viviendas de planta baja.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

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

Calefacción por suelo radiante en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante 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 de 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. Encimera de porcelánico o silestone.

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

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

Mampara de vidrio templado en ducha.

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

***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.*

***Promueve:** METROVACESA S.A. CIF A/87-471264. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 3472, folio 134, hoja M-620.015.*

PARCELAS L26.3/ L26.4/ L26.5