

## MEMORIA DE CALIDADES

### 1. EDIFICIO. ELEMENTOS COMUNES.

#### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas y vigas de cimentación de hormigón armado, conforme a las indicaciones del estudio geotécnico.

Muros de hormigón armado prefabricado para contención de tierras en sótanos.

Estructura portante vertical mediante pilares de hormigón armado.

Estructura portante horizontal a base de **forjados unidireccionales de hormigón armado**: forjados de prelosa pretensada con bovedillas de EPS en plantas bajo rasante y forjados de viguetas de hormigón pretensado con bovedillas de hormigón aligerado en plantas sobre rasante.

#### FACHADA

Fachada compuesta por **panel prefabricado de hormigón arquitectónico** combinado con entrepaños del propio panel con diferente acabado, textura o revestimiento

El material de fachada en planta baja, en interiores de terrazas de plantas elevadas y en planta ático es de **ladrillo caravista**.

Aislamiento de lana mineral de 60 mm. por el interior.  
Trasdosado de fachada con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado de 70 mm, con aislamiento de lana mineral de 60 mm entre perfiles, y acabado con placa de yeso laminado de 15 mm.

#### CUBIERTA

Cubierta plana sobre espacios habitables compuesta por **capa de aislamiento térmico de espesor total**

10-12 cm, según zonas, mortero de pendientes, doble lámina asfáltica impermeabilizante de betún elastómero y lámina filtrante, con acabado en pavimento de gres porcelánico adecuado para exteriores sobre capa de protección de mortero 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 gran formato y revestimiento decorativo en las paredes.

Escaleras con pisos y tabicas de granito o pavimento de gres porcelánico gran formato. Felpudo encastrado en acceso a viviendas.

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, gres porcelánico o similar y puertas telescópicas de acero inox. 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 acabado pulido al cuarzo.

Pavimento en trasteros con revestimiento a base de resinas sobre el hormigón del forjado o solera.

**Preinstalación para carga de vehículos eléctricos**, según normativa vigente 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

Urbanización interior privada, con zonas verdes y pavimentadas.

Pavimento de hormigón visto con acabado barrido.

Espacio ajardinado con presencia de especies arboladas y arbustivas y caminos de loseta de hormigón.

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

### 2. VIVIENDAS.

#### DISTRIBUCIÓN INTERIOR

**Separación vertical entre viviendas.** Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado acústico** raseado de mortero de cemento en ambas

caras y trasdosado a ambos lados con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado, con aislamiento de lana mineral de 40 mm entre perfiles, y acabado con placa de yeso laminado de 15 mm.

**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 periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral 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 periferia de acero galvanizado, con aislamiento de lana mineral de 40 mm entre perfiles, y acabado con placa de yeso laminado de 15 mm.

**Distribución vertical interior en viviendas.** Tabiquería con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado en ambas caras y aislamiento de lana mineral. En los cuartos húmedos, se completará con alicatado cerámico.

**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 dependencias, incluidos los cuartos húmedos, el pavimento será de **gres porcelánico, imitación madera**, en varios acabados a escoger por el cliente, con rodapié de DM lacado en blanco.

**Revestimiento con cerámica** de primera calidad, 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. Cerradura de seguridad con tres puntos, pernios antipalanca y escudo anti taladro. Juntas perimetrales con burlete de goma, herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, terminación en acero inoxidable.

**Puertas interiores** de paso correderas y batientes, según planos, **lisas lacadas en blanco**. Juntas perimetrales con burlete de goma, herrajes y manillas terminación de acero inoxidable.

Puerta corredera acristalada entre salón y cocinas, 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 de gama superior y altas prestaciones. Amplias carpinterías en acceso a terrazas desde los salones.

Carpintería exterior con apertura **oscilobatiente** según proyecto.

Acristalamiento **doble**, con **vidrios de baja emisividad**. **Persianas enrollables** con lamas de aluminio con aislante inyectado.

**Cajón de persiana**, con aislamiento termoacústico reforzado.

#### TERRAZAS

Solado de **pavimento de gres porcelánico** para exteriores sobre mortero de pendientes, doble lámina asfáltica impermeabilizante, lámina filtrante y capa de protección de mortero. Rodapié cerámico.

Protección de terrazas frente a caídas mediante antepechos de ladrillo caravista en planta baja y de hormigón prefabricado u hormigón prefabricado con vidrio en plantas elevadas.

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

Iluminación LED, puntos de enchufe estanco y toma de agua.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas básica con **9 circuitos independientes**.

Instalación de comunicaciones según Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Tomas de TV y telefonía/datos en salón, cocina y todos los dormitorios.

#### FONTANERÍA

**Inodoro** de porcelana vitrificada marca Roca, modelo Gap compacto adosado, o similar, con cisterna integrada y mecanismo de doble descarga.

**Plato de ducha** de piedra natural o mármol compacto con grifería termostática.

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

**Lavabos** con 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 producción de agua Caliente sanitaria y calefacción, con **caldera mixta de condensación de alto rendimiento de gas natural**, que aporta mayor autonomía al usuario.

**Instalación centralizada de apoyo para producción de agua caliente sanitaria** mediante sistema de aerotermia (sistema alternativo a la contribución solar mínima).

**Calefacción por suelo radiante** en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante termostatos digitales en todas las habitaciones y cronotermostato regulable en salón.

#### VENTILACIÓN

Sistema de **ventilación individual mecánica controlada** con admisión de aire en locales secos mediante dispositivos de microventilación en carpinterías y extracción de aire en locales húmedos.

#### 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 y tiradores terminación acero inoxidable.

**Encimera** de porcelánico, silestone, o similar.

**Electrodomésticos**, que incluyen frigorífico, microondas, horno piroilítico, 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 inoxidable.

Fregadero.

**Baños.** Mueble de lavabo suspendido con dos cajones extraíbles y espejo.

Mampara de vidrio templado en ducha.

**Armarios empotrados** en dormitorio principal y vestíbulo, según tipología de vivienda, lacados y equipados interiormente.

**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.

ISGA INMUEBLES, S.A.U. CIF A/75-088773. Inscrita en el Registro Mercantil de Guipúzcoa al tomo 2604, folio 92, hoja SS-35390.