

MEMORIA DE CALIDADES

1. EDIFICIO. ELEMENTOS COMUNES.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

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

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

Estructura portante vertical mediante pilares de hormigón armado.

Estructura portante horizontal a base de prelosas prefabricadas de hormigón en sótanos y forjados unidireccionales formados a base de semiviguetas de hormigón pretensado y bovedillas de hormigón.

FACHADA

Dos tipos de fachadas combinadas:

Fachada ventilada compuesta con panel prefabricado de fibrocemento, rematado con dinteles y vierteaguas de panel composite de aluminio.

Fachada autoportante de 1/2 asta de ladrillo caravista, colocada separada de la estructura del edificio. En planta baja, colocación convencional.

En fondos de terrazas y escaleras, 1/2 asta de ladrillo perforado, enfoscado con mortero de cemento hidrófugo para pintar.

Cerramientos de jardines a base de celosía de ladrillo, combinada con ladrillo caravista de similares características al de fachada.

Aislamiento de panel de lana mineral, de espesor de 80 mm, con veladura negra, por la cara exterior de fachada.

Trasdosado de fachada con placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral de 40 mm, por la cara interior.

CUBIERTA

Cubierta plana compuesta por **doble capa de aislamiento térmico**, tipo XPS 10+10, lámina drenante, impermeabilización a base de doble tela asfáltica adherida sobre imprimación asfáltica y solera de formación de pendientes. Acabado en grava de canto rodado.

PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

Portal comunitario. Pavimento de piedra natural. Mural decorativo de ladrillo cerámico. Formación de banco a base de tarima de madera.

Portales. Pavimento de granito. Forros y revestimientos decorativos de puertas con DM lacado o panel contrachapado.

Escaleras con pisos y tabicas de granito.

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

Ascensor eléctrico de poleas, sin cuarto de máquinas, de dimensiones según normas de accesibilidad. Cabina decorada, con pasamanos en acero inoxidable, espejo, techo de acero inoxidable con iluminación LED, suelo con pavimento de granito, y puertas telescópicas de acero inoxidable en planta baja y pintadas en el resto de plantas. Barrera fotoeléctrica vertical y borde sensitivo.

Video-portero electrónico con monitor en color.

GARAJE Y TRASTEROS

Pavimento de garaje de solera de hormigón, pulida mecánicamente, con tratamiento antipolvo de cuarzo.

Trasteros con pavimento de resinas epoxídicas.

Preinstalación para recarga 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 recarga.

URBANIZACIÓN INTERIOR

Urbanización interior privada, con zonas verdes y pavimentadas. Acceso a través de portal comunitario o directo desde el paseo peatonal.

Zona de juego infantil para niños de 2 a 6 años. Aparca-bicicletas.

Pavimentos de hormigón barrido o de losas de hormigón prefabricadas sobre zona verde.

Espacio ajardinado con gran presencia de especies arboladas y arbustivas, tipo crasas y sedum.

Espacio cerrado en planta baja, junto al portal comunitario, para guarda de bicicletas con acceso desde la calle.

2. VIVIENDAS.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Separación vertical entre viviendas. Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado**, raseado de mortero de cemento por ambas caras y trasdosado a ambos lados 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 comunicación. Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado acústico**, guarnecido de yeso hacia el espacio común, raseado de mortero de cemento 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 de 15 cm de espesor, trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado y aislamiento acústico de 70 mm.

Distribución vertical interior en viviendas. Tabiquería con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado, 46/70 mm, con placa de yeso laminado en ambas caras y aislamiento de lana mineral, 40/70 mm. En los cuartos húmedos la placa será antihumedad.

Separación horizontal entre viviendas. Todas las viviendas disponen de **falso techo de placa de yeso laminado en todas las estancias.**

La solera sílicea semiseca del pavimento se **construirá independizada de la estructura** y la tabiquería mediante la instalación de una lámina de aislamiento anti-impacto, incorporada a la placa de aislamiento del suelo radiante, y una lámina desolarizadora en perímetro, 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**, en varios acabados a escoger por el cliente, con rodapié de DM lacado en blanco.

Revestimiento con cerámica, en varios acabados a escoger por el cliente, en paredes de baños y de cocina. El resto de las paredes de la vivienda se acabarán con pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas exteriores blindadas en entradas a viviendas, **lacadas en blanco**. Con cerco en DMF y junta de estanqueidad en todo el perímetro. Mirilla y cerradura de seguridad de tres puntos. Bisagras antipalanca. Herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, terminación en tipo inox.

Puertas interiores de paso batientes, **macizadas lisas y lacadas en blanco**. Con aireador superior. Herrajes y manillas, terminación en tipo inox.

Puerta correderas en baños principales y cocina, según tipologías.

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

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de **aluminio con rotura de puente térmico**, acabado anodizado.

Ventanas de dormitorios con apertura **oscilobatiente**.

Doble acristalamiento con cámara con gas argón al 90%, con vidrios de **baja emisividad**.

Persianas enrollables con lamas de aluminio con aislante inyectado. Color a juego con la carpintería.

Persianas de seguridad en viviendas de planta baja.

Cajón de persiana tipo block con aislamiento interior.

Sistema de aireación mediante rejillas higrorregulables en tapas de persianas.

TERRAZAS

Pavimento de gres porcelánico antideslizante para exteriores.

Protección de terrazas mediante barandilla de chapa de aluminio plegada y vidrio de seguridad sobre perfil prefabricado de aluminio.

Cierre de tendereros con celosía de chapa perforada, pintada al esmalte.

Iluminación LED y enchufe estanco. Toma de agua en viviendas de planta de baja.

Falso techo de placa de yeso laminado antihumedad, pintado.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas básica con **5 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, y mecanismo de doble descarga.

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

Bañera de chapa de acero vitrificada, modelo Contesa de Roca o similar, con grifería monomando 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 de Calefacción y Producción de agua caliente sanitaria centralizadas, con **calderas de condensación de alto rendimiento de gas natural**.

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

Contadores de consumo individualizados para calefacción y A.C.S.

Calefacción por suelo radiante en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante termostatos digitales en todos los dormitorios y cronotermostato regulable en salón.

VENTILACIÓN

Sistema de ventilación individual mecánica controlada higrorregulable.

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 decorativa y el frigorífico en 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.

Promueve: PROMOCIONES OCEC S.A. CIF A/31-216054. Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra al tomo 228, folio 79, hoja NA-4.911.