

## 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 **prelosas de hormigón armado en techos de sótano y losa maciza de hormigón armado en resto de plantas.**

#### FACHADA

**Fachada ventilada** compuesta por revestimiento cerámico sobre media asta de ladrillo perforado y triple capa de aislamiento térmico.

Fachada en interior de terrazas, viviendas de planta baja y ático, compuesta por revestimiento cerámico sobre media asta de ladrillo perforado y doble capa de aislamiento térmico.

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 20 cm**, mortero de pendientes, lámina geotextil, lámina impermeabilizante, lámina drenante, y acabado de grava.

En **terrazas de ático**, cubierta plana transitable compuesta por lámina de polietileno, **capa de aislamiento térmico**, mortero de pendientes, lámina geotextil, lámina impermeabilizante, lámina drenante y acabado con pavimento cerámico **antideslizante** para exteriores sobre plots.

#### 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 y acceso a viviendas.

Escaleras con pisas 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, botonera para llave en acceso a plantas de sótanos 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 hormigón o bloque visto o pintura plástica según proyecto 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 y espacios verdes, según convenio mancomunado.

Pavimento prefabricado de alta resistencia y aspecto pétreo.

Espacio ajardinado con gran presencia de especies arboladas y arbustivas de bajo mantenimiento, y sistema de riego automático.

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

Mobiliario y decoración consistente en bancos, papeleras y fuente.

Cerramiento perimetral de la parcela con entrada principal a la urbanización y a los portales mediante espacio cubierto con posibilidad de puesto de control de acceso.

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

**Distribución vertical interior en viviendas.** Tabiquería con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado con doble placa de yeso laminado en cada cara y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm. En los cuartos húmedos, se sustituirá una de las placas por 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 estancias, incluidos los cuartos húmedos, se coloca pavimento **porcelánico rectificado de gran formato** con rodapié de DM lacado en blanco.

**Revestimiento con cerámica rectificadas** 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, con 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 cuatro acanaladuras **lacadas en blanco** y hoja de **210 cm** de altura.

Juntas con burlete de goma, 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 de gama superior y altas prestaciones.

Salones y cocinas con salida a terrazas, con amplios acristalamientos mediante corredera elevable. Ventanas, con apertura **oscilobatiente**, según planos.

Acristalamiento **doble**, con vidrios de **baja emisividad**, con control solar según orientaciones, y con cámara de argón al 90%.

**Persianas enrollables motorizadas** con lamas de aluminio con aislante inyectado.

En estancias de viviendas de planta baja recayentes a espacio público, persiana motorizada de lamas de aluminio extruido enrollable de seguridad autoblocante, que incluye micro-perforaciones, que permiten la ventilación e iluminación en posición semi-abierta y guía de persiana de seguridad.

Cajón de persiana con aislamiento reforzado.

#### TERRAZAS

Protección de terrazas mediante antepechos revestidos al interior con cerámica y barandilla de vidrio de seguridad.

Paredes revestidas con cerámica.

Pavimento cerámico para exteriores sobre plots, con acabado antideslizante.

Iluminación LED, toma de corriente y toma de agua.

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

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas con capacidad para al menos **10 circuitos independientes** dimensionada como elevada.

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 todos los dormitorios.

#### FONTANERÍA

**Inodoro suspendido** marca Duravit, modelo Architect o similar con mecanismo de doble descarga.

Plato de ducha extraplano de piedra natural o compacto y grifería termostática con rociador efecto lluvia de 20 cm.

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 calefacción, con caldera mixta de condensación** de alto rendimiento de gas natural, que aporta mayor autonomía al usuario.

**Instalación centralizada** para apoyo a la producción de **agua caliente sanitaria** mediante sistema de aerotermia y contador de consumo de energía individual.

**Suelo radiante** en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante cronotermostato principal 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.

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, iluminación LED bajo mueble alto y tirador gola. Encimera de porcelánico o silestone.

**Electrodomésticos** integrados en el mobiliario, que incluyen **frigorífico con ancho de 70 cm**, horno pirólitico, microondas, placa de inducción, lavavajillas, lavadora y grupo filtrante. 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 sean modificadas por razones técnicas, jurídicas o administrativas que vengan impuestas por autoridad competente, o sean modificadas por la Dirección de Obra por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga merma de calidad.*

**Promueve:** METROVACESA S.A. CIF A/87471264. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 3472, Folio 134, Hoja M-620015.

PARCELAS L12.1/L12.3/L12.4/L12.5/L12.6/L12.7