



## EDIFICIO PLAZA SUR 2

# 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 de losas macizas de hormigón con armado bidireccional en plantas elevadas.

#### FACHADA

Dos tipos de fachadas combinadas en plantas elevadas:

- **Fachada ventilada** compuesta, de exterior a interior, por placas de material cerámico, cámara de aire, aislamiento térmico de 80 mm. de espesor de lana mineral continuo, eliminando los puentes térmicos de estructura, levante de media asta ladrillo perforado acústico enfoscado por ambas caras, aislamiento térmico de 40 mm. de lana mineral, y trasdosado autoportante con estructura de acero y placa de yeso laminar.
- Fachada amorturada, en interior de terrazas y en planta baja, compuesta, de exterior a interior, por placas de material cerámico asentada con mortero de cemento, levante de media asta ladrillo perforado acústico enfoscado por ambas caras, aislamiento

térmico de 80 mm. de lana mineral, cámara de aire, aislamiento térmico de 40 mm. de lana mineral y trasdosado autoportante con estructura de acero y placa de yeso laminar.

#### CUBIERTA

Cubierta plana no transitada compuesta por:

Capa de aislamiento térmico con espesor total de 200 mm., mortero de pendientes, doble lámina impermeabilizante, lámina drenante, lámina geotextil y acabado de grava.

#### PORTAL Y NÚCLEO DE COMUNICACIÓN

Portales con pavimento cerámico de gran formato y revestimiento decorativo en las paredes.

Felpudo encastrado en acceso al portal.

Escalera con pisos y tabicas de granito.

Iluminación de portal y escalera con **tecnología LED y detectores de presencia**, para minimizar el consumo energético.

Ascensores para 8 personas, sin sala de máquinas, con función de ahorro stan-by, cabina decorada, con pasamanos, espejo, suelo de piedra natural o cerámica, puertas telescópicas de acero inoxidable en todas las plantas, señalización de posición en plantas, maniobra triplex selectiva en bajada y función rescataamatic.

**Videopuerto 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 baldosa cerámica con rodapié y puerta metálica de doble chapa.

**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 EXTERIOR

Urbanización exterior, con los mismos materiales y diseño que los existentes. Compuesta por pavimento de losas de granito en plaza y porche.

Revestimiento de pilares a base de placas amorturadas de cerámica, de idénticas características que la fachada del edificio.

### 2. VIVIENDAS.

#### DISTRIBUCIÓN INTERIOR

**Separación vertical entre viviendas.** Cerramiento formado por media asta de ladrillo perforado acústico,

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 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 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 25cm de espesor, 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.

**Distribución vertical interior en viviendas.** Tabiquería con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado, 46 o 70 mm, con placa de yeso laminado en ambas caras y aislamiento de lana mineral, 50 o 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 silícea semisecca 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 desoladoradora 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** de entradas a viviendas, lacadas en blanco al interior, y a juego con el color del elemento común al exterior. 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 o correderas, macizadas con dos acanaladuras y **lacadas en blanco**. Con aireador superior. Herrajes y manillas, terminación en tipo inox.

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

#### CARPINTERÍA EXTERIOR

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

**Acristalamiento doble**, con vidrios de baja emisividad.

Persianas enrollables con lamas de aluminio con aislante inyectado. Color a juego con la carpintería. **Motorizadas exclusivamente en salones.**

Cajón de persiana tipo block con aislamiento interior.

Sistema de aireación mediante microventilación incorporada al hueco de la ventana.

#### TERRAZAS

**Pavimento de gres porcelánico** de las mismas características que el pavimento interior de las viviendas con tratamiento antideslizante para exteriores.

Protección de terrazas mediante barandilla con estructura de acero lacado y vidrio laminar de seguridad transparente.

Cierre de tendederos con carpintería de aluminio lacado en el frente de la terraza y de vidrio traslucido en el plano de la fachada.

**Falso techo** de placa de yeso laminado antihumedad, pintado, con iluminación LED y enchufe estanco en pared.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas con **5 circuitos independientes**, dimensionada como elevada para facilitar futuras contrataciones con exigencia de mayor potencia (recarga de vehículos y aire acondicionado), sin que ello requiera modificación del expediente.

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, 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 individual, 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).

**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.

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

**Electrodomésticos**, que incluyen: frigorífico, microondas, horno pirofítico, placas de inducción, lavavajillas, lavadora y fregadero, todos ellos integrados en el mobiliario de la cocina, y campana extractora decorativa.

**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.