

## 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 pre-losas en plantas bajo rasante y forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas en el resto de las plantas.

#### FACHADA

Fachada compuesta por **media asta de ladrillo caravista**, combinado con entrepaños de aluminio, y doble aislamiento térmico con un espesor total de 13 cm.

Trasdosado de fachada con tabiquería de yeso laminado.

#### CUBIERTA

Cubierta plana compuesta por **capa de aislamiento térmico de espesor total 10-15 cm**, según zonas, mortero de pendientes y lámina de impermeabilización de **EPDM**, con acabado en pavimento de gres porcelánico antideslizante adecuado para exteriores en zonas transitables.

#### PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

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

Escaleras con pisos y tabicas de piedra natural pulida o gres porcelánico.

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 con iluminación LED, suelo con pavimento de piedra natural o pavimento porcelánico y puertas telescópicas en cabina. Cortina fotoeléctrica..

**Video-portero electrónico con monitor en color.**

#### GARAJE Y TRASTEROS

Pavimento de garaje de solera de hormigón con acabado pulido al cuarzo.

Trasteros con pavimento de hormigón pulido.

**Preinstalación para carga de vehículos eléctricos según normativa.**

### 2. VIVIENDAS.

#### DISTRIBUCIÓN INTERIOR

**Separación vertical entre viviendas.** Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado** raseado de mortero de cemento en ambas caras y trasdosado a ambos lados con sistema autoportante de perfilera de acero galvanizado con una placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm.

**Separación vertical entre viviendas y núcleo de comunicación.** Cerramiento formado por media asta de **ladrillo perforado**, 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 una placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm.

**Separación vertical entre viviendas y núcleo de ascensor.** Cerramiento formado por muro pantalla de hormigón armado, refuerzo de aislamiento acústico y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfilera de acero galvanizado con una placa de yeso laminado, y

aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm.

**Distribución vertical interior en viviendas.** Tabiquería con sistema autoportante de perfilera de acero galvanizado con una placa de yeso laminado en cada cara y aislamiento de lana mineral semirrígida de 40 mm. En separación de dormitorios con salón y cocina se refuerza la tabiquería con una placa adicional en una de las caras.

**Separación horizontal entre viviendas.** Todas las viviendas disponen de **falso techo de placa de yeso laminado en todas las estancias**, con aislamiento de lana mineral.

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 **gres porcelánico imitación madera** de gran formato, con rodapié de DM en el tono de la carpintería interior.

Las paredes se acabarán con pintura lisa en color blanco excepto las cocinas y baños en los que se dispondrá **alicatado con cerámica de primera calidad.**

**Terrazas:** En terrazas y balcones-tendederos, incluidas planta baja y planta de cubierta, se dispone **pavimento de gres porcelánico** antideslizante para exteriores.

#### CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de **pvc** con cinco cámaras. Acristalamiento **doble**, con vidrios de **baja emisividad** y con cámara de argón al 90%. Persiana enrollable con lamas de aluminio con aislante inyectado.

Cajón de persiana con aislamiento reforzado.

#### CARPINTERÍA INTERIOR

**Puerta blindada** en entrada a viviendas. Cerradura de seguridad con tres puntos, pernos antipalanca y escudo anti taladro. Herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, acabado cromado o similar.

**Puertas interiores lisas** acabadas en blanco. Herrajes y manilla de roseta acabado cromado o similar.

Llave de la vivienda amaestrada con trastero, portal y elementos comunes.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas básica con **5 circuitos independientes.**

Instalación de comunicaciones según Reglamento regulador de la Infraestructura de Telecomunicaciones.

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

Previsión de toma coaxial de banda ancha en salón y dormitorio principal.

Toma configurable para fibra óptica en salón.

#### FONTERÍA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada marca **ROCA**, modelo The Gap, o similar. Inodoro con cisterna y mecanismo de doble recarga.

Plato de ducha extraplano de material compacto.

Bañera de chapa de acero vitrificada modelo Contesa de la marca Roca o similar.

Griferías monomando cromadas, con aireadores para ahorro en el consumo de agua. **Grifería termostática** en bañeras y duchas.

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 gas natural de alto rendimiento, que aporta mayor autonomía al usuario, garantizándole el confort de forma individual.

Instalación centralizada de apoyo a la producción y acumulación de ACS mediante sistema de aeroteria.

**Calefacción por suelo radiante** en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante interruptor de encendido/apagado y termostatos en salón, cocina y dormitorios.

#### VENTILACIÓN

Sistema de **ventilación mecánica hidrorregulable.**

#### CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

**Calificación energética A**, la máxima calificación conforme al Real Decreto 235/2013 de Certificación Energética de los edificios.

#### EQUIPAMIENTO

**Cocinas.** Equipadas con mobiliario de líneas rectas acabado laminado con tirador.

**Electrodomésticos**, que incluyen frigorífico acabado inox., horno, placa vitrocerámica, campana extractora decorativa, lavavajillas y lavadora, todos ellos de libre instalación.

**Baños.** Mueble de lavabo suspendido en baño de dormitorio principal.

*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 Facultativa por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga una merma de calidad.*

**Parcela:** 30A-E Portales 3 y 4 de Proyecto (Calle Francisco Javier Sáenz de Oiza nº 111 y 112 previstos)