

## MEMORIA DE CALIDADES

### 1. EDIFICIO. ELEMENTOS COMUNES.

#### CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas aisladas y vigas de cimentación sobre pozos, todo ello de hormigón armado, conforme a las indicaciones del estudio geotécnico.
- Muros de hormigón armado para contención de tierras en sótanos.
- Estructura portante vertical mediante pilares de hormigón armado.
- Estructura portante horizontal a base de losas macizas de hormigón armado en plantas elevadas y pre-losas pretensadas de hormigón armado en plantas bajo rasante.

#### FACHADA Y AISLAMIENTOS

- Fachada compuesta por panel prefabricado de hormigón arquitectónico combinado con entrepaños de panel composite de aluminio.
- En terrazas y áticos, fachada de ladrillo cerámico caravista.
- Doble hoja de aislamiento sobre el cierre de fachada y en el trasdosado de fachada de periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado.
- Aislamiento térmico y acústico reforzado en viviendas de planta primera con planta baja, así como viviendas de planta ático con cubierta.

#### CUBIERTA

- Cubierta plana sobre espacios habitables compuesta por capa de aislamiento térmico, mortero de pendientes, lámina de impermeabilización y lámina drenante, con acabado en pavimento de gres porcelánico adecuado para exteriores en zonas transitables y grava de árido de canto rodado en zonas no transitables.

#### PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

- Portales, pavimento de piedra natural o gres porcelánico, paredes y falsos techos decorados.
- Escaleras con pisos y tabicas de piedra natural o gres porcelánico, así como distribuidores de plantas de 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 con iluminación LED y puertas telescópicas de acero inoxidable. Cortina fotoeléctrica. Señalización de posición en planta baja y maniobra selectiva en bajada.
- Videoportero electrónico con monitor en color.

#### GARAJE Y TRASTEROS

- Pavimento de garaje de solera de hormigón acabado pulido al cuarzo.
- Trasteros con pavimento de hormigón pulido y pintado, puerta metálica y ventilación mecánica según proyecto y cerramiento con bloque de hormigón visto.
- 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 con losas sobre solera de hormigón.
- Espacio cerrado y cubierto en planta baja para guardado de bicicletas con acceso desde el portal.

### 2. VIVIENDAS.

#### DISTRIBUCIÓN INTERIOR

- Separación vertical entre viviendas: Cerramiento formado por levante de media asta de ladrillo perforado, enfoscado de mortero a ambas caras, y trasdosado a ambos lados con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado y placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral semirrígida térmico y acústico en el interior.
- Separación vertical entre vivienda y elementos comunes: Cerramiento formado por levante de media asta de ladrillo perforado, guarnecido de yeso y pintado hacia el espacio común, y hacia el interior de la vivienda enfoscado de mortero y trasdosado con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado y placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral semirrígida térmico y acústico en el interior.
- Separación vertical entre vivienda y núcleos de ascensores: Cerramiento formado por muro pantalla de hormigón armado, revestido hacia el interior de la vivienda mediante lamina acústica y trasdosado con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado y placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral semirrígida térmico y acústico en el interior.
- Distribución vertical interior de viviendas: Tabiquería autoportante de yeso laminado, formada por dos placas de yeso, atornilladas una a cada lado a estructura de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico en el interior.
- Separación horizontal entre viviendas: Todas las viviendas disponen de falso techo en todas las estancias de la vivienda, incluida terraza, formado por placa de yeso colocado sobre estructura oculta de acero galvanizado.
- La solera del pavimento se construirá independizada de la estructura y tabiquería mediante la instalación de suelo radiante con aislamiento anti-impacto, garantizándose el confort acústico de las viviendas.

#### PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- Suelo de la vivienda: En todas las estancias se coloca gres porcelánico de gran formato, con rodapié de DM lacado en blanco.
- Las paredes de la vivienda se acabarán con pintura plástica lisa excepto las zonas de trabajo de cocinas y baños en los que se dispondrá alicatado con cerámica de 1ª calidad.

#### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta blindada en entrada a viviendas. Cerradura de seguridad con tres puntos, pernios antipalanca y escudo anti-taladro. Herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, acabado tipo inox, cromado o similar.
- Puertas interiores lisas lacadas en blanco, con acanaladuras. Batientes, correderas o batientes vidrieras según tipologías. Altura 2,10 m. Herrajes y manilla de roseta acabado tipo inox, cromado o similar.
- Llave de vivienda amaestrada con trastero y elementos comunes.

#### CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior será de PVC con rotura de puente térmico de gama superior y altas prestaciones.
- Amplias carpinterías con puerta corredera elevable de acceso a salones desde las terrazas, con carpintería bicolor (blanca al interior), y vidrio aislante de baja emisividad.
- En dormitorios, carpintería de hojas móviles con apertura batiente y oscilobatiente, bicolor (blanca al interior). Vidrio exterior de baja emisividad.
- Persianas enrollables con lamas de aluminio con aislamiento térmico inyectado.
- Cajón de persiana tipo monoblock con aislamiento reforzado.

#### TERRAZAS

- En terrazas de planta tipo y planta ático, se dispone pavimento de gres porcelánico para exteriores, en formato y tono cromático similar al interior.
- Protección de terrazas de plantas elevadas frente a caídas mediante antepechos acabados con panel de hormigón prefabricado al exterior y barandilla de vidrio, según zonas definidas en los alzados.
- Falso techo de placa de yeso laminado antihumedad, pintado, en terrazas cubiertas.

- Iluminación mediante focos de LED empotrados, punto de enchufe estanco y recogida de agua lineal. En terraza de áticos, aplique con luminaria LED y toma de agua.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación colectiva de radiodifusión, televisión vía satélite y terrestre. Instalación de telefonía básica y previsión de fibra óptica.
- Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad, separado por circuitos para distintos usos. Mecanismos eléctricos de 1ª calidad y diseño actual.
- Tomas de TV-FM, TLCA, fibra óptica y teléfono, según reglamento de BT e ICT.

#### FONTANERÍA

- Inodoro de porcelana vitrificada Meridian Compact, 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 esmaltado marca Roca, modelo Contesa o similar, con grifería termostática.
- Lavabos con griferías monomando 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 de condensación de alto rendimiento de gas natural, ubicada en las terrazas.
- Instalación centralizada de apoyo para la producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia (sistema alternativo a la contribución solar mínima).
- Calefacción por suelo radiante en toda la vivienda, regulación de la instalación de mediante termostatos digitales en salón y dormitorios.

#### VENTILACIÓN

- Sistema de ventilación de doble flujo mediante recuperador de calor. Sistema que permite la ventilación y renovación de aire de la vivienda sin apenas pérdida energética. El aire que se introduce en la vivienda está precalentado con el aire que se extrae de ella, con alta eficiencia en el intercambio. Incluye equipos de filtrado de aire, lo que reduce la presencia de polvo, polen o contaminantes.

#### CALIFICACION ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

- Calificación energética A, máxima calificación contemplada por el R.D. 390/2021 de Certificación Energética de los edificios.

#### EQUIPAMIENTO

- Cocina. Equipadas con mobiliario de líneas rectas, acabado laminado, con tirador tipo gola e iluminación LED bajo muebles altos.
- Encimera y frontis de porcelánico o similar con fregadero y grifería monomando extraíble.
- Electrodomésticos, que incluyen frigorífico, microondas, horno, placa de inducción, lavavajillas, lavadora de libre instalación y campana extractora.
- Baños. Mueble-lavabo suspendido con espejo y lavabo de resina, en baño principal y secundario.
- Armarios a medida en vestíbulo y dormitorio principal, según planos y tipologías. Revestidos interiormente, con balda maletero y barra de colgar.

*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.*