

## MEMORIA DE CALIDADES

### 1. EDIFICIO Y ELEMENTOS COMUNES

#### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará mediante muros perimetrales de contención, zapatas aisladas o losa y se adecuará a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico.

La estructura será de hormigón armado con forjados y/o losa de hormigón.

#### FACHADA Y CUBIERTA

El diseño de los alzados del edificio se ha buscado una imagen unitaria, integrada en el contexto.

La fachada exterior estará terminada en ladrillo caravista, raseado por la cara interior con mortero de cemento, aislamiento lana mineral MW y trasdosado de tabiquería autoportante de yeso laminado.

Para un mejor aislamiento térmico e impermeabilidad, se utilizará una cubierta inclinada de teja cerámica curva sobre aislamiento térmico de XPS poliestireno extruido. En la parte central se propone una cubierta plana invertida transitable únicamente para mantenimiento con acabado de grava que permite la instalación de paneles solares para A.C.S.

#### SÓTANO GARAJE

Se realizará con un pavimento con tratamiento superficial antipolvo fratasado de cuarzo sobre mortero de nivelación y forjado prelosa de hormigón armado. Los acabados verticales serán generalmente de hormigón visto excepto en el núcleo de escaleras donde serán gunitados en mortero de cemento blanco.

Se colocarán los sistemas requeridos por la normativa actual en cuanto a protección contra incendios incluyendo detectores electrónicos de monóxido de carbono y sistema de iluminación de emergencia y extractor de humos de incendio.

Las plazas de aparcamiento se delimitarán mediante pintado de bandas de señalización.

La puerta de garaje será mecanizada con accionamiento a distancia compuesta por perfiles tubulares y chapa perforada.

#### ELEMENTOS COMUNES Y VARIOS

Los acabados del portal serán de gres. El suelo de las escaleras y el descansillo será de granito. El revestimiento vertical de portal tendrá un diseño moderno con un espejo decorativo. Las rejillas de impulsión/extracción serán de aluminio. A su vez, en el portal se alojarán los buzones correspondientes.

El ascensor será tipo Orona o similar y de 8 plazas. Las barandillas en la caja de escaleras y puertas del ascensor estarán pintadas al esmalte.

El edificio cuenta con un espacio de reserva o guardería de bicicletas y carritos y almacén de contenedores de basuras ubicado en planta baja. Los trasteros contarán con sistema extracción de ventilación. Los acabados horizontales serán de gres. Los acabados verticales serán gunitados en mortero de cemento blanco.

Con respecto a la rotulación identificativa de entrada al edificio y viviendas, ésta será grabada sobre placa de aluminio lacado o acero inoxidable. La rotulación de puertas de acceso a cuartos de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y trasteros será con vinilo adherido.

### 2. INTERIORES

#### TABICUERÍA

Para asegurar las condiciones de privacidad y confort, las medianeras entre viviendas se realizarán con fábrica de ladrillo cerámico perforado trasdosado con perfilera autoportante de acero galvanizado y placa de yeso laminado.

Las distribuciones interiores de vivienda se realizarán con tabiquería autoportante de placa de yeso laminado modificándose por alicatado sobre placas de yeso hidrofugado en cocinas, baños y aseos. El resto de estancias se acabarán con pintura plástica lisa.

#### SUELOS Y ALICATADOS

En el caso de los solados se empleará parqué laminado estratificado en salóncomedor y dormitorios. Los cuartos húmedos, baños y cocinas, se acabarán con plaquetas de gres.

En el caso de las terrazas se utilizará gres antideslizante y anti heladizo.

El portal se revestirá con plaquetas cerámicas de primera calidad mientras que las escaleras, descansillos y vestíbulos se acabarán en granito.

#### CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda, realizada con tablero macizo chapeado en madera de roble, juego de manilla interior y pomo tirador exterior de latón y mirilla óptica de gran angular.

Puertas interiores de vivienda lacadas en blanco. La puerta de paso interior entre la cocina y el salón contará además con acristalamiento para facilitar la comunicación e iluminación entre espacios.

Rodapiés de DM lacados en blanco.

#### CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de PVC con rotura de puente térmico, de altas prestaciones. Amplias carpinterías en acceso a terrazas desde los salones mediante fijo y abatible. Ventanas con apertura oscilobatientes.

Acristalamiento doble, con vidrios de baja emisividad, persianas enrollables con lamas de aluminio con aislante inyectado y cajón de persiana.

#### BAÑOS

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco. En el baño principal plato de ducha de porcelana / acabado blanco.

En el baño secundario, bañera de chapa de acero, color blanco, con desagüe cromado, rebosadero, fondo antideslizante y pies de fijación regulables.

Los lavabos serán de porcelana vitrificada color blanco con grifería monomando cromada.

### 3. INSTALACIONES

#### ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

Portero automático de primera calidad.

Instalación de conductos para fibra óptica en todas las viviendas, así como tomas de TV y telefonía.

Antena de televisión colectiva con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite, además de acceso a la señal de TV terrenal, DAB y FM.

En todas las viviendas se dispondrá de toma RTV en todas las estancias, toma RJ45 en todas las estancias, toma BA en salón y dormitorio principal y una toma de reserva en la entrada de la vivienda.

Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

#### GAS Y CALEFACCIÓN

El edificio cuenta con un sistema centralizado para calefacción de gas natural y A.C.S. solar situadas en la sala de calderas de la planta ático.

Se ha previsto una instalación de placas solares para A.C.S en la cubierta plana del edificio situándose los acumuladores en la sala de calderas.

En las viviendas se instalarán radiadores de paneles de chapa de acero con válvulas termostatables en dormitorios y termostato en estar-comedor.

Para la distribución del A.C.S solar se ha diseñado un circuito cerrado que discurre entre el depósito acumulador situado en la sala de instalaciones y los puntos de consumo.

Las placas deberán producir el 30% de la demanda de ACS.

#### VENTILACIÓN

Cada vivienda contará con una caja central de ventilación para la extracción de aire viciado que incluirá un mando de control de 3 velocidades. A su vez, las ventanas de dormitorios y salón-estar tendrán un aireador integrado en persiana para la aportación de aire limpio a vivienda. Incluye atenuador acústico y membrana higrorregulable para regular la apertura en base a la humedad.

La ventilación en baños y cocinas se realizará a través de boca de extracción higrorregulable colocada en muro o techo.

Salida de humos para campana extractora de cocina con ventilador centralizado de bajo sonido y compuerta antiretorno.