

MEMORIA DE CALIDADES

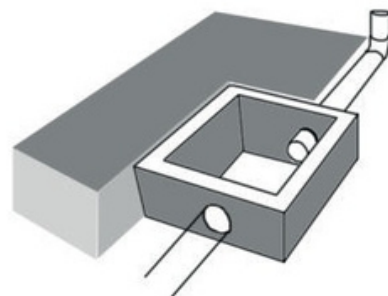
•

RESIDENCIAL DE 38 VIVIENDAS,
ZONAS COMUNES CON PISCINA, APARCAMIENTO Y TRASTEROS.



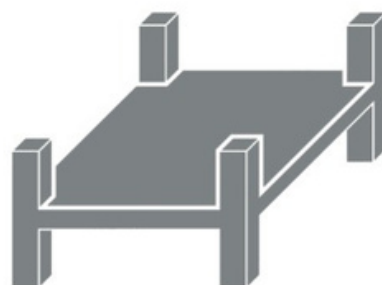
CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTOS

- La cimentación se realizará mediante zapata o losa de hormigón armado.
- Muros de contención de hormigón armado en planta de aparcamiento.
- El saneamiento se realizará conducción de bajantes de PVC y colectores horizontales para evacuar por red colgada y enterrada hacia acometida de red pública.



ESTRUCTURA

- Se proyecta una estructura base de pórticos de pilares de hormigón armado y forjado bidireccional o losa armada.



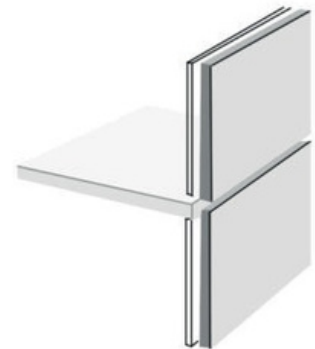
CUBIERTAS

- Las cubiertas planas para instalaciones de ACS. Acabado en grava.
- Las terrazas de los áticos contarán cubierta plana transitable. Acabado en solería cerámica antideslizante clase C3.



CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Cerramiento compuesto por hoja exterior de fábrica de ladrillo cerámico perforado, aislamiento térmico, cámara de aire no ventilada (o cerramiento de elementos prefabricados) y hoja interior de entramado autoportante de placas de yeso laminado sobre galvanizado. La hoja interior podrá ser de ladrillo cerámico a criterio de la dirección facultativa.
- Terminación exterior de fachada en acabado enfoscado con mortero de cemento y pintura adecuada al soporte, color a definir por la dirección facultativa.
- Tabicación entre terrazas, privadas y elementos comunes, será mediante elementos metálicos y/o en combinación con muro de fábrica, a criterio de la dirección facultativa.
- Separación entre viviendas y jardines privados hacia zonas comunes se realizará con elementos metálicos.
- El cerramiento hacia la calle se ejecutará parte con cerramiento macizo, parte con malla metálica o cerramiento ligero según normativa urbanística.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Ventanas exteriores de PVC o aluminio lacado ~~dirección facultativa~~ con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire. Incorpora sistema de persiana monoblock con aislamiento en interior de cajón. Sistema de microventilación en carpinterías de todas las estancias salvo en zonas húmedas.
- Cierres exteriores de salón de PVC o aluminio lacado con tonalidad a definir por la dirección facultativa, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire.
- La puerta peatonal de los portales de acceso al edificio incluye cerradura de seguridad y apertura automatizada mediante portero automático.
- Puerta de acceso a garaje motorizada.



CARPINTERÍA INTERIOR

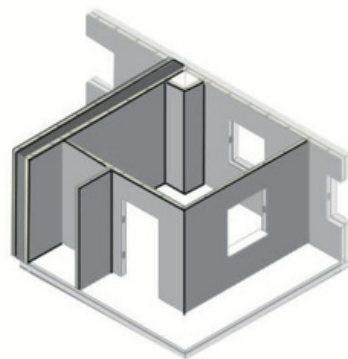
- Puerta de entrada a vivienda blindada, de madera o tablero dm lacada, herrajes y pomos en color a definir por la dirección facultativa.
- Puertas de paso de madera lacada lisa o con acanaladuras herrajes y pomos a definir por la dirección facultativa.





PARTICIONES INTERIORES

- Tabiquería autoportante de placas de yeso laminado con lana mineral de espesores según su uso, sobre perfilería metálica de acero galvanizado. El tipo de placa de yeso se adaptará a cada uso, utilizando en las zonas húmedas, placa anti-humedad o fábrica de ladrillo acabada en yeso.
- En caso de tabiquería seca, en las medianerías de ladrillo se dispondrá de fábrica de fonorresistente o sistema de partición con chapa, incorporando trasdosado autoportante en ambas caras con aislamiento de lana mineral sobre perfilería metálica de acero galvanizado.
- En caso de tabiquería húmeda, en las medianeras de las viviendas se dispondrá doble hoja de ladrillo (siendo una tipo fonorresistente) con aislamiento acústico.





- Los frentes de armario tendrán acabado similar a las puertas de paso y dispondrán de uñero rebajado o tirador para su apertura.

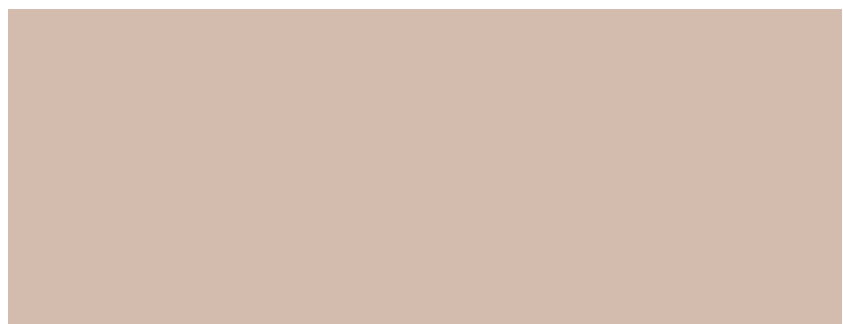
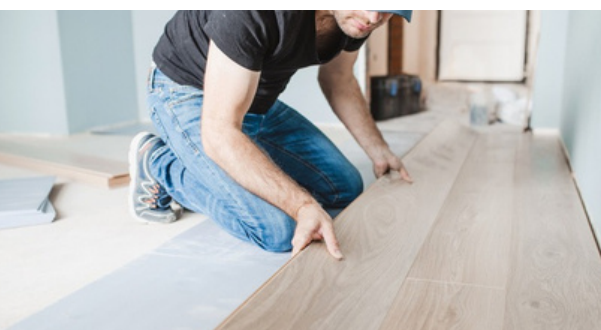
SOLADOS

Pavimentos Exteriores

- Hormigón impreso y/o solería cerámica a definir por dirección facultativa.
- En zonas comunes interiores de aparcamiento y trasteros, acabado en hormigón fratasado.

Pavimentos interiores

- Solería cerámica gran formato en toda la vivienda con grado de resbaladicidad acorde a cada zona. Rodapié del mismo material o PVC hidrófugo.



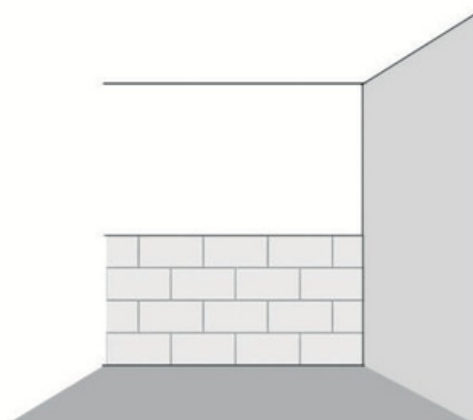
REVESTIMIENTOS

Revestimiento Exterior

- ~~Acabado~~ con enfoscado de hidrófugo. Pintura adecuada al soporte, color a definir por la dirección facultativa.

Revestimiento Interior

- Pintura plástica lisa en color claro en viviendas y núcleos de escalera.
- Combinación de aplacado cerámico y pintura plástica lavable en los paramentos verticales de cocinas, lavadero y baños según criterio de la dirección facultativa.
- Techos revestidos con yeso o falso techo continuo de placa de yeso laminado.
- En los baños donde se prevea instalar la unidad interior de climatización el techo será registrable mediante placa desmontable.



ELECTRICIDAD

- Vivienda de grado de electrificación elevado según reglamento eléctrico de baja tensión.
- Circuitos eléctricos independientes para alumbrado, tomas de fuerza, aire acondicionado y electrodomésticos, según normativa.



- **Mecanismos en color claro de primera marca.**
- **Sistema de apertura mediante video-portero, en el interior de las viviendas.**
- **Pre-instalación de carga para coche eléctrico en todas las plazas de aparcamiento.**
- **Se cumplirán las especificaciones relativas a infraestructuras común de telecomunicación en las edificaciones recogidas en el real decreto -ley 1/1998 y el real 346/2011. Todo se realizará conforme a las especificaciones recogidas en el proyecto ict.**



■ FONTANERÍA, COCINA Y SANITARIOS

- **Instalación interior de agua fría y caliente en tubería de polibutileno. Se dispondrá llave de corte general de vivienda, además de en cocina y baños. Las tuberías de acs irán aisladas térmicamente.**
- **Provisión de agua caliente mediante aerotermo, con depósito individual de acumulación de volumen adecuado al nº de usuarios según cte.**
- **Suelo ducha prefabricada con acabado de resina acrílica en baño principal y en el secundario.**



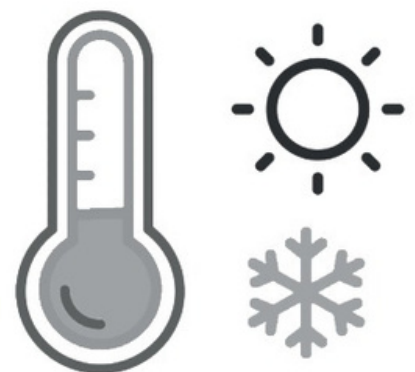


- En baños, se colocará un mueble con lavabo incorporado, aparatos de porcelana vitrificada en color blanco y grifería monomando de primeras marcas.
- Saneamiento de vivienda por red separativa de aguas pluviales y residuales. Instalación en PVC.
- Las cocinas dispondrán de tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora, y lavavajillas.
- Las cocinas dispondrán de muebles bajos y altos, y encimera con fregadero de un seno y grifería. Estarán equipadas con placa vitrocerámica, horno, frigorífico, microondas, lavavajillas y campana extractora. La lavadora se incluirá en el caso de ubicarse en el frente de cocina.



CLIMATIZACIÓN

- Instalación de aire acondicionado inverter de bajo consumo con bomba de calor y conductos en fibra de vidrio incluyendo bomba secundaria interior principal. Cada vivienda contará con unidad exterior situada en planta de cubierta.





AHORRO DE ENERGÍA

- Reducción de las emisiones c02 desde el **edificio, calificación energética** gracias a la producción de acs mediante energía aerotérmica que aprovecha el calor ambiente como fuente de energía renovable y un buen aislamiento térmico de la envolvente del edificio.
- Reducción del consumo eléctrico por la incorporación de placas fotovoltaicas en cubierta.
- Ahorro de energía gracias a la instalación de ventanas con una baja transmitancia térmica, doble acristalamiento con cámara de aire y rotura de puente térmico. A su vez, incorporan sistema de microventilación que ayuda a un mayor control térmico.
- Sistema de ventilación mecánica en vivienda, con extracción en zonas húmedas, lo que garantiza una reducción de consumo.
- Iluminación LED de las zonas comunes.



ZONAS EXTERIORES

- Zonas ajardinadas con acceso desde los núcleos de comunicación comunes. Decoración con plantación de arbustivas, maceteros y bancos según criterio de la dirección facultativa.
- Dotación de luminarias exteriores para alumbrado de circulación según reglamento eléctrico de baja tensión. Serán de bajo consumo y contarán con programador horario.
- Decoración de portales con espejo y combinación de pintura lisa lavable, madera o elementos pétreos que aporten elegancia y confort según criterio de la dirección facultativa.
- Puntos exteriores de agua para riego y limpieza de las zonas comunes.
- Ascensores de comunicación aparcamiento hasta cubierta, de dimensiones adecuadas para personas con movilidad reducida y bajo consumo eléctrico. Capacidad para 6 personas y 450 kg de carga.
- Garaje con acceso directo desde el exterior mediante puerta automatizada, con aparcamientos, trasteros separado de las viviendas mediante un vestíbulo de independencia en ambos portales.





MEJORAS

- Mejoras sin coste a elegir entre las opciones propuestas de:

- Color solerías para vestíbulo, salón y habitaciones.
- Color revestimientos de baños.
- Color muebles de cocina.
- cambio de placa de ducha a bañera.

- Mejora con coste:

- Cocina mejorada.
- Cocina mejorada con todos los electrodomésticos.





NOTA INFORMATIVA

Los materiales expresados en esta memoria de calidades son susceptibles de cambio por la dirección facultativa de la obra, siempre y cuando la calidad de los mismos y a juicio de esta, no se vean minorados.

La información contenida en este folleto no tiene carácter contractual, pudiendo ser modificada por la sociedad promotora, que se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que esto implique menoscabo en el final global de calidades o de la información comercial relativa al decreto 218/2015, que se encuentra a disposición del consumidor en nuestras oficinas de ventas.

Todas las soluciones constructivas empleadas cumplirán con las condiciones de la normativa de aplicación, código técnico de la edificación y las especificaciones técnicas del proyecto de edificación.

Todas las infografías que contiene esta memoria de calidades son meramente informativas y no contractuales.