

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

- ◆ Hormigón armado, con forjados unidireccionales y bovedillas de hormigón.
- ◆ Pilares y vigas de hormigón armado y/o metálicas.
- ◆ Muros de hormigón para la formación de sótanos.
- ◆ Supervisada íntegramente por Organismos de Control Técnico.

### FACHADA:

- ◆ Fábrica de ladrillo cara vista de color blanco, de baja absorción, alta densidad y elevada resistencia; enfoscado interiormente para evitar humedades, con aislamiento acústico y térmico, cámara de aire y trasdosado de ladrillo hueco doble. Acabado interior de enlucido de yeso.
- ◆ En la fachada exterior los huecos tendrán vierteaguas y dintel en chapa. Entre los huecos de ventanas se adosarán chapas de aluminio, en el mismo color, rigidizadas con aislamiento en su interior.
- ◆ En las terrazas de salón y dormitorios se colocarán petos de vidrio laminado, con balaustres metálicos de igual color a la carpintería de ventanas.
- ◆ Los cerramientos de los tendedores estarán realizados con franjas horizontales de vidrio laminado, con lámina de butiral traslúcido en la parte inferior y de colores en partes altas; estarán dotados de elementos de protección metálicos a modo de bastidor.

### CUBIERTA:

- ◆ La cubierta será inclinada de pizarra negra, colocada sobre rastreles clavados a tableros hidrofugados de madera DM con aislamiento térmico, canalón oculto para recogida de aguas y perfilería lacada negra en los encuentros.
- ◆ La cubierta será plana sobre forjado de techo horizontal, en la zona habitable del bajo cubierta, con formación de pendientes de hormigón aligerado, impermeabilización de doble capa y aislada térmicamente con poliestireno extrusionado de alta densidad y acabado final en grava de 10cm de espesor.
- ◆ Las terrazas de las viviendas de planta bajo cubierta irán soladas con baldosas de gres porcelánico antideslizante, previa capa de aislamiento térmico e impermeabilización, y recogida de aguas de lluvia por sumidero canalizado.

### TABIQUERIA Y AISLAMIENTO:

- ◆ Tabiquería interior con ladrillo hueco doble cerámico, para revestir con plaqueta cerámica o yeso según los casos.
- ◆ La medianera entre viviendas y zonas comunes estará compuesta por doble muro de ladrillo hueco doble, colocado sobre separadores elásticos de 1cm de espesor en forjado de suelo y techo; con aislamiento térmico y acústico entre ambos muros de 6 cm., para obtener un mejor aislamiento acústico.
- ◆ Se dotará, bajo el pavimento laminado, de lámina especial de aislamiento acústico contra impactos de 2 mm de espesor, que mejora el sonido de reflexión, con protección para humedad ascendente e idóneo para suelo radiante.

### CARPINTERÍA EXTERIOR:

- ◆ Ventanas y puertas correderas o practicables de aluminio de gama alta, con hoja oculta para permitir mayor luminosidad y rotura de puente térmico con máxima certificación energética.

- ◆ Las ventanas tendrán acristalamiento de vidrio bajo emisivo de 4 mm., de gran ahorro energético, cámara de aire 8 mm. y vidrio transparente 5 mm.
- ◆ Las puertas de salida a las terrazas tendrán doble acristalamiento laminar; 4+4mm bajo emisivo en cara exterior, cámara de aire de 8 mm y doble acristalamiento de vidrio laminar transparente 4+4 mm. en la cara interior, que confieren al vidrio excepcionales prestaciones de aislamiento térmico-acústico y mejora las condiciones de seguridad.
- ◆ Las Persianas serán enrollables de aluminio, con lamas rellenas de espuma aislante de poliuretano rígido y de igual color que la carpintería. Serán motorizadas en salón y dormitorio principal.

### **CARPINTERIA INTERIOR:**

- ◆ Toda la carpintería será de suelo a techo con hoja de 2.10 m. y montante fijo superior.
- ◆ Puerta blindada de entrada a la vivienda, maciza, acabada en laca blanca, fresada con entrecalles horizontales, cerradura de 3 puntos de anclaje y bisagras antipalanca, fijada a precerco de tabiquería.
- ◆ Puertas interiores de paso de madera maciza de 40 mm de espesor, acabadas en laca blanca fresada marcando líneas horizontales, con herrajes de diseño de color acero, con tapajuntas del mismo material que la puerta y junta de goma acústica.  
Armarios empotrados, de suelo a techo, de madera maciza DM lacada en blanco, al igual que las puertas de paso, con puertas abatibles o correderas con freno. Forrados interiormente con tableros en melamina textil, balda interior para la división de maletero y barra de colgar cromada. En el dormitorio principal el frente de armario será tipo japonés, de cristal lacado con cerco perimetral y listelos metálicos entre paneles, con freno y sistema antidescarrilamiento.

### **PAVIMENTOS:**

- ◆ Plaquetas de gran formato de gres porcelánico compacto, de elevada dureza y con rodapié a juego.
- ◆ Pavimento laminado de dureza AC-4, compuesto por lama de 19 cm de ancho y 120 cm de largo, de madera maciza DM de 8mm de espesor, colocado en hall, salón y dormitorios. Irá sobre lámina especial de aislamiento acústico de 2mm y con rodapié perimetral de madera DM, lacado en blanco al igual que las molduras de la carpintería.
- ◆ El suelo de terrazas y tendederos será de plaqueta de gres porcelánico compacto, de gran formato, antideslizante y con formación de pendientes para evacuar el agua.

### **REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS:**

- ◆ Falso techo de escayola en el hall, cocina y baños.
- ◆ En el baño secundario y aseo, en su caso, el falso techo dispondrá de lamas registrables metálicas de aluminio.
- ◆ Pintura plástica lisa de colores suaves en paredes y techos de toda la vivienda.  
En cocinas y baños se aplicará un revestimiento especial de esmalte al agua, en color blanco, transpirable al vapor de agua.
- ◆ Falsos techos de escayola intemperie en terrazas y tendederos.

## **MOBILIARIO E INSTALACIONES EN COCINA:**

- ◆ Muebles altos y bajos de gran capacidad, acabados con alto brillo y apertura mediante uñeros metálicos y zócalos del mismo material.
- ◆ Encimera y frente (hasta muebles altos) de la marca Silestone®, con protección bacteriostática.
- ◆ Fregadero bajo encimera de acero inoxidable.
- ◆ Grifería monomando cromada, de caño alto.
- ◆ Grupo extractor incorporado al mueble de cocina, con evacuación de humos a chimenea.
- ◆ Horno multifunción inox.
- ◆ Microondas inox. integrado en el mueble alto.
- ◆ Placa de inducción digital.
- ◆ La cocina tendrá tomas de agua, electricidad y desagüe para el lavavajillas y en el tendedero para la lavadora. En los dúplex también se podrá instalar la lavadora en la cocina.
- ◆ Iluminación empotrada en falso techo.

## **INSTALACION DE FONTANERIA Y BAÑOS:**

### Baño principal:

- ◆ Encimera de baño realizada en Corian® según diseño, pulido y sin juntas, configurando el seno y la encimera en una única pieza, con válvula clik-clack y sifón cromado visto.
- ◆ Plato de ducha extraplano en color blanco, realizado en material de cargas minerales, compacto en masa, antideslizante y anti bactericida. Bañera de marca Roca®.
- ◆ Mampara con hoja fija de vidrio templado de 10 mm de espesor.
- ◆ Sanitarios de porcelana de marca Roca®, en color blanco de diseño actual. Inodoro dotado de doble descarga para mayor ahorro de consumo de agua.
- ◆ Grifería monomando cromada, marca Tres® de líneas suaves, con columna de ducha dotada de rociador extraplano y ducha teléfono.
- ◆ Frente de espejo sobre encimera separado del paramento, con bastidor perimetral oculto.
- ◆ Iluminación empotrada en falso techo.
- ◆ Radiador toallero marca Roca® conectado al sistema de calefacción, como apoyo al suelo radiante.

### Baño secundario y aseo:

- ◆ Encimera de baño realizada en Corian® según diseño, con válvula clik-clack y sifón cromado visto.
- ◆ Sanitarios de porcelana en color blanco, marca Roca®, dotado de sistema de doble descarga
- ◆ Bañera en color blanco, marca Roca® o en su caso plato de ducha extraplano.
- ◆ Mampara con hoja fija de vidrio templado de 10 mm de espesor.
- ◆ Grifería monomando de moderno diseño.
- ◆ Iluminación empotrada en falso techo.

### Terrazas:

- ◆ Toma de agua en terrazas de planta baja y en terrazas de bajo cubierta.

## **INSTALACIONES INTERIORES DE CLIMATIZACIÓN:**

- ◆ Instalación individualizada de calefacción y agua caliente sanitaria, mediante caldera situada en tendadero, de condensación de gas natural y última generación, de producción instantánea con micro-acumulador de agua caliente.
- ◆ Sistema de calefacción por suelo radiante en toda la vivienda, mediante red de tuberías de agua caliente, ocultas en el suelo y conectadas a la caldera de gas natural. Estará regulada por un sistema centralizado de control de temperatura. Se dotará al sistema de válvulas de regulación fácilmente registrables.
- ◆ Preinstalación de climatización individual de aire acondicionado para frío y calor, con distribución por conductos con salidas en el salón y en todos los dormitorios.
- ◆ Previsión de un espacio para ubicar la unidad exterior, en la cubierta del edificio. La unidad interior será registrable por el falso techo del baño y del aseo en los dúplex.
- ◆ Instalación de un sistema de apoyo a la producción de agua caliente sanitaria por medio de placas solares, instaladas en la cubierta del edificio, en cumplimiento del Código Técnico de Edificación.

## **INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:**

- ◆ Instalación eléctrica adecuada al REBT con grado de electrificación elevado.
- ◆ Dispondrá de acceso a telecomunicaciones, preparado para la incorporación de televisión por cable y digital, con instalación de fibra óptica particular.
- ◆ Tomas de televisión y de teléfono en salón, cocina y dormitorios. En las terrazas de los bajos y de los dúplex, también habrá toma de televisión.
- ◆ Los mecanismos serán de color blanco.
- ◆ Video portero con cámara en control principal de acceso a la urbanización.
- ◆ Punto de luz y enchufe en la terraza del salón (en los dúplex en las dos terrazas).

## **DOMÓTICA**

- ◆ Detección y control de escape de agua en cocina y baños.
- ◆ Detección de humo en cocina.

## **ZONAS COMUNES:**

### Generales:

- ◆ Instalación de seguridad con cámaras de vigilancia en accesos
- ◆ Instalación de sistema de captación de Televisión Digital.
- ◆ Grupos de presión de agua sanitaria y de sistemas contra incendios adecuados a la normativa vigente.

### Portales:

- ◆ Embocadura de portales en piedra, con puertas de acceso en aluminio de igual color que el resto del edificio y marquesina de vidrio laminado.
- ◆ Suelos y zócalo de paramentos de gres porcelánico de gran formato, con material similar en escaleras.
- ◆ Rotulación de portales, plantas y señalítica del conjunto del edificio, diseñada para mantener la estética del proyecto.
- ◆ Pintura plástica lisa en color blanco roto en paramentos verticales y techos.
- ◆ Iluminación por focos tipo halógenos con encendido y apagado por detección de presencia.

Escaleras:

- ◆ Solados de peldaños y tabicas, bicolor, en el mismo material porcelánico del portal y de los pasillos, para mantener la estética del conjunto.
- ◆ Pintura plástica lisa en blanco roto en techos y en el resto de paramentos.

Ascensores:

- ◆ Ascensor de doble embarque para seis personas en cada portal, previsto para cumplimiento de accesibilidad.
- ◆ Cabina de diseño actual, con solado porcelánico en el mismo material que el portal y las escaleras y dotada de iluminación tipo Led, de bajo consumo, con detectores de presencia.

Garaje:

- ◆ Instalación contra incendios adecuada a la normativa vigente.
- ◆ Instalación de ventilación forzada.
- ◆ Puertas de acceso para vehículos con sistemas de apertura a distancia.
- ◆ Acabados de paramentos en dos colores con franja de pintura intermedia.
- ◆ Pavimento de hormigón pulido en zonas peatonales y de circulación de vehículos.

Urbanización y jardines:

- ◆ Paseos peatonales continuos acabados en colores claros.
- ◆ Control general de acceso peatonal desde cabina de control.
- ◆ Piscina.
- ◆ Instalación de duchas y aseos.
- ◆ Jardín diseñado, con zonas de estancia y de juego, zonas de paseo, con tratamiento paisajístico de las zonas ajardinadas, y diversos elementos de mobiliario urbano.
- ◆ Zona infantil con juegos homologados.
- ◆ Riego automático con drenaje en zonas verdes.

**AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA:**

- ◆ Las viviendas se han proyectado para conseguir; ahorro energético, menor contaminación medioambiental y mayor confort para el usuario final:
  - Aislamiento térmico y acústico es continuo, para evitar cualquier puente térmico en la vivienda.
  - Carpintería exterior con doble rotura de puente térmico y vidrio de máximo rendimiento energético.
  - Contribución en la generación de agua caliente sanitaria mediante energía solar.
  - Mayor confort acústico y menor emisión de CO2.
  - Sistemas de ventilación forzada por regulación automática.
  - Inodoros con doble descarga y aireadores en grifería.
  - Calefacción de funcionamiento a baja temperatura y calderas de nueva generación.