



## MEMORIA DE CALIDADES

### 28 VIVIENDAS EN DOS BLOQUES EN PARCELA RM-2

#### **ESTRUCTURA, FACHADA Y CUBIERTA:**

Estructura general de la vivienda de hormigón armado.

Fachada de ladrillo cara vista hidrófugo de baja absorción, impermeabilizada por su cara interior mediante morteros hidrófugos, cámara de aire y tabique interior en las fachadas que delimitan con el exterior. Aislamiento térmico en cámaras de aire mediante espuma de poliuretano proyectado proporcionando así un gran confort térmico y acústico con el consiguiente ahorro energético.

Cubierta inclinada con zona central plana en la que se colocarán instalaciones generales del edificio.

#### **CARPINTERÍA EXTERIOR:**

Carpintería exterior en ventanas y puertas balconeras en aluminio lacado con perfilera con rotura de puente térmico.

Ventanas oscilo-batientes.

Puertas balconeras practicables o abatibles, según planos.

Persianas enrollables de aluminio lacado, en huecos de salón y dormitorios.

Acristalamiento aislante mediante sistemas de vidrio con cámaras de aire estancas.

Colocación de vidrios de seguridad en las zonas inferiores según normativa.

El diseño de nuestras fachadas en su conjunto permite alcanzar unos valores de aislamiento acústicos y térmicos excelentes.

Puerta de entrada a la vivienda acorazada, con cerradura de seguridad y acabado interior a juego con el resto de la carpintería interior. Herrajes en color inox.

#### **CARPINTERÍA INTERIOR:**

Opción A: Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas macizas en tablero de DM revestido con madera de haya con acabado barnizado.

(Cercos y molduras de igual calidad y acabado. Herrajes de diseño color inox y condena interior

en baños)

Opción B: Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas macizas en tablero de DM lacado en color blanco con entrecalles.

(Cercos y molduras de igual calidad y acabado. Herrajes de diseño color inox y condensa interior en baños)

Opción C: Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas macizas en tablero de DM lacado en color blanco liso.

(Cercos y molduras de igual calidad y acabado. Herrajes de diseño color inox y condensa interior en baños)

#### **ARMARIOS EMPOTRADOS:**

Armarios modulares, con puertas correderas o abatibles, en función de la tipología de los huecos indicados en planos comerciales, con hojas macizas con el mismo acabado que la opción elegida para la carpintería interior.

Interior del armario en madera de aglomerado revestido de melamina (acabado haya en opción A de carpintería interior, acabado en gris perla en opción B y wengué en opción C).

Formación de maletero y barra de colgar.

Cercos y molduras en madera rechapada.

Herrajes de diseño color inox.

#### **TABIQUERÍA INTERIOR:**

Divisiones interiores ejecutadas mediante tabique de alma metálica y placas de yeso laminadas, consiguiendo mediante este sistema un mayor grado de planeidad en los acabados favoreciendo la terminación con pinturas lisas a la vez que se proporcionan unos valores de aislamiento acústico y térmico muy elevados.

#### **PINTURA Y FALSOS TECHOS:**

Paramentos verticales en salón, dormitorios y pasillo pintados con plástico acabado liso en color a elegir (RAL 9010, RAL 9002 Y RAL 1013).

Falso techo de escayola o placas de yeso laminado pintado en plástico liso blanco en cocina, baños y determinadas zonas según proyecto.

#### **INSTALACION DE FONTANERIA, GAS Y CALEFACCION:**

Instalación de fontanería individualizada desde cuadro de contadores de la compañía suministradora, según las Normas Básicas de Ministerio de Fomento y la compañía suministradora, distribución interior de vivienda mediante sistema de colectores.

Bajantes y desagües en tubería de PVC de primera calidad.

Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria individualizada mediante caldera mural de condensación de gas natural, con control mediante termostato digital inalámbrico instalado en el salón.

Caldera instalada en tendedero, excepto en bajos y bajocubiertas en los que se instalará en cocina o terraza.

Radiadores de aluminio y radiador toallero de color blanco en baño principal.

Toma de agua en terrazas de salón y jardines de planta baja.

Las viviendas cuentan también con una instalación solar térmica mediante paneles solares y/o paneles termodinámicos ubicados en cubierta para proporcionar, como complemento a la instalación de agua caliente sanitaria, un mayor confort y un gran ahorro energético.

#### **SANITARIOS Y GRIFERÍA:**

Aparatos sanitarios de porcelana esmaltada en color blanco de primera marca, lavabos con semipedestal.

Grifería cromada monomando de primera calidad.

Grifería termostática en bañeras y duchas.

Cuarto de baño principal equipado con mueble bajo lavabo de un cajón con cierre progresivo y extracción total, acabado a elegir (wengué, roble o blanco).

#### **INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES:**

Instalación eléctrica, con canalización bajo tubo según RETB, Normas Básicas y Normas de la Compañía Suministradora.

Mecanismos en color blanco.

Instalación de telefonía según Normas Básicas y Normas de la compañía telefónica.

Toma de tierra en vivienda y red equipotencial en baños.

Instalación de Antena exterior para servicios de radio FM y de T.V. para canales digitales terrestres. Instalación preparada para futura televisión por cable y líneas RDSI.

Canalización de teléfono y antena en dormitorios, salones y cocinas, según reglamento.

Toma de antena y dos enchufes en terrazas de salón o jardines de las viviendas de planta baja.

El control de acceso se realizará mediante terminal de portero automático conectado entre la vivienda, la puerta de acceso principal a la parcela y el portal.

#### **SOLADOS Y ALICATADOS:**

Solado de tarima flotante a elegir entre multicapa de madera de roble o laminado AC4 con opciones de acabado en roble highland, gris, o blanco.

Rodapié de madera aglomerada revestido a juego con la carpintería interior (haya o blanco).

Cocina y baños con solado de baldosa de gres y alicatado cerámico.

Instalación de sistemas de aislamiento acústico frente a ruido de impacto, para mejora del confort de la vivienda.

#### **TRASTEROS:**

Pavimento de hormigón pulido o gres.

Punto de luz individualizado.

Pintura de paredes en temple liso.

Puerta de acceso metálica con cerradura.

#### **COCINA:**

Instalación de frente de mobiliario en cocina mediante muebles altos y bajos con acabado color madera, rojo o blanco, a elegir por el cliente.

Encimera de aglomerado de cuarzo de la marca Compac o similar.

Placa de vitrocerámica, horno y campana extractora.

Fregadero bajoencimera de acero inoxidable y grifo monomando.

Nota: En las viviendas de planta ático el mueble alto se adaptará a la altura disponible.

#### **AIRE ACONDICIONADO:**

Preinstalación para la futura instalación por parte del cliente de las máquinas de aire acondicionado, mediante conductos.

La preinstalación consta de previsión de electrificación elevada en la vivienda, que permite contratar la energía necesaria, línea de alimentación eléctrica desde el cuadro de la vivienda a la ubicación de la unidad exterior en tendaderos en pisos de planta, en jardines en bajos y en terrazas en áticos, el baño donde se aloje la unidad interior tendrá el falso techo registrable y existirá una previsión de desagüe, línea frigorífica e interconexión eléctrica entre unidad interior y exterior, red de conductos de fibra de vidrio tipo Climaver o similar para la impulsión de aire, rejillas de impulsión de doble deflexión, regulación manual y rejillas de retorno de lamas a 45º, así como previsión de canalización y cable para termostato.

Se prevé para futura climatización de salón y dormitorios.

#### **INSTALACIÓN DE TRANSPORTE VERTICAL:**

Instalación de ascensores, proporcionando la tracción al ascensor mediante cintas formadas por cables de acero recubiertas por poliuretano minimizando la vibración y proporcionando un desplazamiento suave y silencioso. Instalación de puertas automáticas y cabina con maniobra de subida y bajada hasta el garaje. Puertas de acero inoxidable tanto en cabina como en los rellanos de todas las plantas.

**ZONAS COMUNES:**

Vallado del perímetro del conjunto para garantizar su uso privado.

Caseta de control de acceso a la entrada de la urbanización.

Iluminación de bajo consumo en accesos, viales interiores, jardines y piscinas.

Ajardinamientos y zonas verdes con tratamiento paisajístico combinando xerojardinería, especies autóctonas y plantas tapizantes. Dispondrá de riego automático programable por goteo y drenaje.

Fitness exterior con aparatos de gimnasia, iluminado mediante balizas de bajo consumo.

Acceso a nivel de planta baja para vehículos de emergencia (bomberos, ambulancias...).

Áreas entre bloques de viviendas con mobiliario urbano, pérgolas para generar zonas de sombra y fuente.

Zona de recreo infantil equipada con juegos.

Pista de pádel reglamentaria de césped artificial con paredes de cristal y sistema de iluminación nocturna.

Zona de picnic con mesas y bancos.

Cuarto de bicicletas en cada bloque con acceso directo desde garaje, dispondrá de zona delimitada para cada vivienda.

**PISCINA COMUNITARIA:**

Piscina infantil.

Piscina de adultos con vaso de formas orgánicas.

Instalaciones de depuración.

Zona de solárium y pérgola.

Vestuarios, aseos y botiquín.

**GARAJE:**

Puerta de acceso automática preparada para accionamiento mediante mando y llave.

Pavimento en garaje de hormigón pulido, con señalización y rotulación.

Rampas de acceso con hormigón antideslizante o rayado.

Paredes pintadas al temple liso y franja de señalización.

Instalación de protección contra incendios según C.T.E.

Instalación hidráulica mediante red de Bies.

Instalación de detección contra incendios según C.T.E., mediante detectores, pulsadores y sirenas, conectadas a central de incendios.

Instalación de detección de monóxido de carbono, mediante detectores, conectados a centralita que controla la extracción mecánica, mediante conducto de chapa y ventiladores de resistencia al fuego adecuada según normativa.

**TENEDERO (SI PROCEDE):**

Instalación de toma de corriente, desagüe y agua potable.

En las viviendas de planta baja se dispondrá de enchufe, toma de agua y desagüe junto a la salida de la cocina al jardín.

**PORTALES Y ESCALERAS:**

Carpintería de aluminio con acristalamiento de vidrio.

Paredes y techos de portal y escaleras pintadas en pintura plástica en acabado liso.

Zonas decorativas terminadas mediante paneles de madera o acabados con revestimientos vinílicos, según especificaciones del proyecto.

Pasamanos metálicos esmaltados con acabado superficial en madera.

Pavimentos en piedra natural pulida y rodapiés en piedra natural pulida o aluminio en función de la zona. Iluminación decorativa automática con detectores de presencia en portal y vestíbulos de planta. Buzones para el servicio de correos y rotulación decorativa.

Llaves de acceso a portales, entradas a finca y trasteros individuales maestreadas con la de acceso a la vivienda.