

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

La cimentación se realizará con zapatas aisladas y vigas riostras de atado con diseño acorde a las condiciones de carga, las condiciones del terreno y la normativa que le son de aplicación. Para su diseño se considerarán las normativas que le son de aplicación, así como las normas del buen oficio con el fin de garantizar las prestaciones a futuro de la mismas. La estructura estará formada por pilares y losas de hormigón armado que dispondrán refuerzos de vigas planas en los casos en los que son necesarios. El cálculo y construcción de esta estructura cumplirán con la normativa vigente, atendiendo a las especificaciones del proyecto y supervisándose mediante laboratorios homologados especializados asegurando la seguridad, calidad y durabilidad de la misma.

FACHADA Y CUBIERTA

- **Cerramiento:** Fábrica de bloque de hormigón vibrado de doble cámara en las fachadas laterales que incluirán revestimiento continuo monocapa tintado en masa según el diseño definido por la Dirección Facultativa. Las fachadas frontales serán de fábrica de ladrillo macizo visto e incluirán revestimiento singular de hormigón visto tipo GRC, según diseño definido por la Dirección Facultativa.
- **Aislamiento Exterior.** Las fachadas exteriores dispondrán de trasdosado interior de tabique multicapa con estructura de acero galvanizado y placa de cartón yeso con aislamiento continuo de lana de roca.
- **Cubierta:** Ejecución de las cubiertas transitables será con acabado cerámico previo ejecución de impermeabilización realizada con lámina continua de PVC y aislamiento térmico de XPS o en su defecto capa de formación de pendiente de arlita.
- **Carpintería Exterior:** Ventanas y puertas de aluminio anodizado color negro con rotura de puente térmico. Incluyen doble acristalamiento tipo Climalit con cristal laminado en ambos lados y aperturas oscilobatientes o correderas según diseño. Dispondrá de todos los herrajes necesarios para su correcto funcionamiento.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

Distribución interior.

La tabiquería interior de las viviendas estará realizada con sistemas de placas de yeso laminado (tipo Pladur o similar), montadas sobre estructuras metálicas de acero galvanizado. Estas placas ofrecen un excelente comportamiento acústico y térmico incluyendo aislamiento en los paramentos de habitaciones, garantizando la solidez y el confort de los espacios interiores. Incluirán refuerzos de madera de DM en las áreas que previsiblemente pudieran estar sometidas a cargas adicionales. Las placas se revestirán con pintura plástica lisa de primera calidad, creando un acabado liso y uniforme en las superficies. Esta configuración garantiza una construcción eficiente, ligera y adaptada a los estándares modernos de confort y sostenibilidad.

Revestimientos verticales Interiores:

- En baños: Alicatados con revestimiento cerámico con acabado a elegir por la Dirección Facultativa.

- En cocinas: Franja de alicatado en gres porcelánico entre los módulos superior e inferior del mobiliario, con acabado a definir por la Dirección Facultativa.

Revestimientos horizontales. Pavimentos:

- **Interior:** Gres porcelánico en toda la vivienda, con acabado a elegir por la Dirección Facultativa o en su defecto tarima vinílica rígida clipada. Rodapié de espuma de poliuretano blanca en todas las estancias, excepto en zonas alicatadas.
- **Exterior:** Gres porcelánico con acabado a elegir por la Dirección Facultativa. Las zonas exteriores expuestas a humedad tendrán un acabado antideslizante según normativa vigente.

CARPINTERÍA INTERIOR

- **Puertas:** Marco de madera maciza de conífera, estructura de hoja de madera maciza panelada con tableros hidrófobos en ambas caras. Acabado lacado en blanco equivalente los rodapiés. Incluye tapajuntas corridos en ambas caras con acabados rectangulares
- **Armarios de vestidores y cocina:** Carpintería realizada con tableros MDF hidrófobos con acabado laminado en melamina y puertas lacadas de madera maciza tipo MDF.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- **Fontanería:** Instalación empotrada con tuberías de PPR para agua fría y caliente, con llaves de corte en cada estancia húmeda.
- **Agua Caliente Sanitaria (ACS):** Termo de Aerotermia.
- **Saneamiento:** Redes de evacuación separadas para aguas fecales y pluviales, formadas por tuberías de PVC en colectores horizontales y verticales en cumplimiento de las normativas de aplicación.

Sanitarios y Grifería

- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada (calidad Roca o similar) en color blanco. Loza sanitaria modelo suspendidos y compactos.
- Platos de ducha extraplano, embutidos con geometría rectangular según planos de proyecto (según vivienda), de material sintético en color blanco.
- Grifería: a grifería seleccionada para los baños será de **calidad media** y contará con un acabado cromado brillante, que combine diseño moderno y funcionalidad. Calidad Roca o similar con sistema de ahorro de agua que permita regular de manera eficiente el caudal y la temperatura.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- **Electricidad:** Instalación empotrada con tubo de PVC y grado de electrificación media. Mecanismos eléctricos marca Schneider Electric, modelo Única o similar, en color blanco.
- **Telecomunicaciones:**

- Equipo comunitario de antenas para canales nacionales.
- Tomas en salón y dormitorios.
- Preinstalación de servicios de internet.
- Instalación de videoportero para apertura de puerta.

Iluminación

- Zonas comunes y viviendas equipadas con luminarias LED empotradas en techos falsos, optimizando consumo y calidad de iluminación.

PORTAL Y ZONAS COMUNES

- **Acabados:**
 - Portal principal y vestíbulos con pavimento cerámico de primera calidad.
 - Paredes revestidas según diseño de la Dirección Facultativa.
- **Elementos Comunes:** Armarios de instalaciones en panel de madera. Las barandillas combinarán estructuras de pasamanos metálicos.

ASCENSOR

Equipado con puertas automáticas y cabinas adaptadas para personas con movilidad reducida. Iluminación LED con detector de presencia en zonas comunes.

Nota sobre las Calidades y Representaciones

Las imágenes y descripciones incluidas en esta memoria de calidades son orientativas y están sujetas a posibles modificaciones derivadas de ajustes en el proyecto final, razones técnicas, legales o circunstancias imprevistas durante el desarrollo de las obras.