

MEMORIA DE CALIDADES





ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará en hormigón armado de acuerdo con las directrices del Proyecto de ejecución y según las especificaciones y recomendaciones del estudio geotécnico.

La estructura se ha proyectado mediante una solución de hormigón armado in situ, para forjados y pilares.



FACHADA Y CUBIERTA

Cerramiento de fachadas de vivienda formado por fábrica de ½ pie de ladrillo macizo perforado, enfoscada exteriormente con mortero hidrófugo, aislamiento térmico-acústico en cumplimiento de normativa, cámara de aire y tabicón de ladrillo hueco doble o trasdosado de pladur, y pintura.

Cubierta transitable en solárium con impermeabilización y aislante térmico-acústico sobre formación de pendientes terminado en solería **cerámica**. Se reserva el uso de una parte de la misma para ubicar posibles equipamientos.



TABIQUERÍA

Las divisiones interiores se realizan con placas de yeso laminadas tipo pladur o similar con aislamiento acústico según especificaciones de proyecto.

Las divisiones medianeras entre viviendas serán de tabiquería cerámica con trasdosado de pladur a ambas caras a definir por DF cumpliendo normativa vigente.



CARPINTERÍA INTERIOR

Acceso de entrada a vivienda mediante puerta metálica de seguridad. Puertas interiores lisas color blanco. No incluye armarios empotrados en los dormitorios.



SOLADOS

La solería de las viviendas se colocarán sobre soporte de mortero con lamina anti-impacto para garantizar la normativa vigente en ruido. Terminado en **laminado AC5**, exceptuando en estancias húmedas que irá de cerámica.

En las terrazas se utilizará solería cerámica apta para exteriores con aislamiento térmico necesario para garantizar el bienestar de la planta baja.



TECHOS, REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

En la mayor parte de la estancia de las viviendas yeso proyectado a buena vista.

Existirá falso techo de escayola en las zonas de paso de las instalaciones, vestíbulo y pasillos. En ambos baños se instalará un techo desmontable para facilitar su registro.

En el resto de la vivienda las paredes tendrán un acabado de pintura plástica lisa en color blanco. En los cuartos húmedos: placa de yeso hidrófugo terminada en pintura plástica en la cocina; y solo habrá alicatado en la zona de ducha de los cuartos de baño.



FONTERÍA SANITARIOS Y GRIFERÍA

La instalación de fontanería se realizará con tuberías de PEX o similar aisladas según normativa, con llaves de corte en la entrada de la vivienda.

La red de desagües fecales y pluviales será en PVC insonorizado, incluyendo la recogida de aguas pluviales.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada, con platos de ducha en color blanco de 70x70 cm y 70x100 cm, y grifería cromada.

El agua caliente sanitaria (ACS) se generará de forma individual mediante un sistema de aerotermia, mejorando el rendimiento energético.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Las ventanas y puertas exteriores de viviendas (abatibles y correderas) se han diseñado en aluminio o en PVC. Equipadas con rotura de puente térmico que facilita la reducción de la transmisión frío/calor entre el exterior y el interior de la vivienda.

Doble acristalamiento para mayor aislamiento térmico y acústico "tipo Climalit", ayudando a obtener confort en el interior de la vivienda.

No se incluyen rejas en ventana en Planta Baja. Se incluyen persianas en todos los dormitorios.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica se realizará con canalización en hilo de cobre bajo tubo, cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y normas complementarias.

Los mecanismos eléctricos serán en color blanco a elegir por dirección facultativa.

Instalaciones de telecomunicaciones según el reglamento de infraestructura común de telecomunicaciones (sistema de captación mediante antena colectiva de RTV y preinstalación satélite. Sistema de telefonía y datos dentro de la vivienda.

El edificio estará dotado de placas fotovoltaicas para generación de energía eléctrica en cumplimiento del código técnico HE-05.

La caja de telecomunicaciones vendrá acondicionada para instalar: Tomas de acceso a teléfono-datos en salón y dormitorio principal, cocinas independientes y resto de dormitorios; toma de fibra óptica en salón; toma de TV en salón, cocinas independientes y dormitorios; preinstalación Punto de accesos Wifi en zona central de la vivienda que permite aumentar calidad y cobertura de la red.

Las viviendas cuentan con portero electrónico.

La promotora se queda con el derecho a uso privativo de la cubierta no transitable que no lleve instalaciones comunitarias.

**ZONAS COMUNES****GARAJE Y TRASTERO:**

- Puerta de acceso de vehículos metálica con accionamiento automático y mando a distancia. Estará dotada de los sistemas de seguridad necesarios.
 - Pavimento del sótano de aparcamientos en solera de hormigón con fratasado mecánico y señalización horizontal mediante pintura especial.
 - Paredes y techos en estructura o bloques de hormigón.
 - Instalación de extinción de incendios formada por BIES, grupo contraincendios y extintores portátiles, a definir en proyecto.
 - Para un futuro uso de vehículos eléctricos se ha previsto una preinstalación de la infraestructura (canalizaciones) de recarga para el 100% de las plazas de aparcamiento. Todas las plazas tendrán posibilidad de conectar el vehículo eléctrico previa instalación sistemas de carga eléctrica en cumplimiento de normativa.
- Trasteros terminado con hormigón, punto de luz de red de sótano con plafón unificado y puerta de entrada galvanizada.

PISCINA:

Piscina colectiva con iluminación sumergida, aseos independientes. Rodeada de césped artificial, vegetación y árboles de pequeño porte según D.F.

ASCENSORES:

Provista de **tres** ascensores para 4 pasajeros, ascensor rápido (1 m/s) nivelación de preciso sin paradas bruscas con altas medidas de seguridad gracias al cintas planas con dispositivo de digital de cargas y control de movimiento por frecuencia variable y lazo cerrado monitorizada permanente el estado de los hilos de acero 24 horas 365 días año.

En interior Indicadores de dirección en cabina con gong y retroiluminado en azul, paneles verticales vinilo plata, espejos pasamanos cromo cepillado, suelo vinilo con acabado en piedra negra, techo liso con iluminación cenital mediante leds luz de emergencia. Puertas automáticas telescópicas de dos hojas, con detector de presencia por cortina de infrarrojos, puertas de acero inoxidable cepillado, en exterior acabado con pintura en embarque frontal de las plantas .Marca Otis o similar.

PAQUETE VIVIENDA PREMIUM (EXTRAS CON COSTE ADICIONAL)

- Armarios empotrados en dormitorios con dos hojas.
- Climatización en salón y dormitorios.
- Muebles de baño para encastrar y aparatos sanitarios, WC estilo moderno y grifería mono mando.
- Cocina amueblada compuesta por muebles altos y bajos, encimera formica y electrodomésticos (campana extractora, vitrocerámica, horno, fregadero, grifo,)
- Rejas en Planta Baja.

***Esta memoria de calidades puede ser modificada por la DF en la fase de obras, por motivos técnicos, legales, comerciales o de suministro. La promotora se queda con el derecho a uso privativo de la cubierta no transitable que no lleve instalaciones comunitarias.**