



# **EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS Y GARAJE**

PROMOTOR:

**ALENTA HOMES S.L.**

ARQUITECTO:

**FCO. JAVIER GIL SANTOS**

SITUACIÓN

CALLE JOSÉ LA MANO BENEITE 36

37007 SALAMANCA

# MEMORIA DE CALIDADES

## ALBAÑILERÍA GENERAL. FACHADAS

Se proyecta de: hoja exterior de ½ pié de ladrillo hueco doble para revestir exteriormente con un revestimiento cerámico pegado o monocapa según zonas y enfoscado interiormente 15 mm. con mortero de cemento hidrófugo sistema Ecosec o similar, cámara de aire con aislamiento formado por doble placa panel rígido de lana mineral (6+4 cms), de 100 mm de espesor sistema Ecosec y trasdosado tipo Pladur (13+13).

Divisiones entre viviendas: Tabique de pladur 48/600 (13+13+48+48+13+13), tabique de 156 mm de espesor con dos placas de 13 mm a cada lado y doble estructura con perfiles de 48 mm de espesor, y montantes separados 600 mm.

Doble lana de roca de 50 mm. La exterior en zonas húmedas serán PLACAS PLADUR WA BA PEAR.

Particiones de vivienda: Tabiquería de doble placa de yeso laminado sobre perfilera galvanizada con aislamiento intermedio de lana de roca tabique pladur (13+13+48+13+13). Falsos techos de yeso laminado en toda la vivienda.

Las terrazas disponen de falso techo.

Acabado final con pintura plástica lisa mate lavable de 1ª calidad.

## REVESTIMIENTOS Y PINTURA

Solado de viviendas con tarima estratificada AC4 tabla “ancha” excepto en cuartos húmedos donde irá baldosa de gres rectificado.

Alicatado de baños y cocinas con plaqueta cerámica rectificada pegada con cemento cola a la tabiquería.

Solado de terrazas con gres de exteriores. Solado de zonas comunes bajo rasante, cuartos de instalaciones y trasteros con baldosas de gres.

Solado de zonas pasillos y distribuidores comunes sobre rasante con baldosas de gres. Rectificados gran formato. Peldaños de escaleras de zonas comunes de gres.

Solado de gres de exteriores en urbanización.

Albardillas metálicas o piedra artificial según ubicación.

Solado de garaje de sótanos con pavimento continuo de hormigón con cuarzo pulido.

Pintura plástica lisa suave en paredes de viviendas.

Pintura plástica lisa suave o blanca mate en techos de viviendas, incluso en zonas húmedas.

Pintura plástica lisa blanca en cuartos de instalaciones.

Pintura de señalización de plazas de garaje y numeración.

Pintura plástica dos colores en zócalo de sótano.

Pintura temple liso blanco en verticales y cuartos de instalaciones

## **CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA**

La puerta de entrada blindada con bisagras bulonadas antipalanqueta y cerradura de seguridad.

Al interior de las viviendas, se disponen puertas de paso en hoja lacadas en blanco mate. Tendrán herrajes de cierre y seguridad, cromados. Dispondrán de condensa en cuartos de baño y aseo.

Los armarios serán "compactos" tipo Block con puertas lacadas en blanco mate a juego con las puertas de paso estando forrados y panelados interiormente, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

Las ventanas serán de PVC o aluminio lacado en color gris de alta calidad, con Rotura de Puente Térmico y garantizando una transmitancia acorde con las exigencias del Código Técnico.

En aquellas estancias en las que las ventanas sean hasta el suelo, el vidrio inferior será de seguridad, del tipo Stadip (4+4/12/4) en el resto se utilizará doble acristalamiento del tipo 6/12/4.

Las persianas, enrollables, serán de aluminio con poliuretano inyectado, lacadas en el mismo tono que la carpintería de las ventanas. A fin de dotar a la vivienda de un alto grado de domotización, las persianas contarán con sistema de apertura y cierre motorizado.

El sistema de capialzado incorpora la ventilación exigible por el Código Técnico de Edificación garantizando renovaciones del aire exterior y con el fin de evitar condensaciones en las viviendas.

La puerta de acceso al portal será de acero inoxidable y vidrio Stadip 4+4, y zonas de vinilo opal que marque referencia fundamentalmente hasta los 60 cms de altura evitando accidente por la transparencia del vidrio.

## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Ejecutada según Reglamento Electrotécnico y normas específicas de la Compañía Suministradora.

Se dispondrá de red general de puesta a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. Se utilizarán mecanismos de tecla grande tipo BTicino o calidad equivalente.

En escaleras y portales, se colocarán detectores de presencia y temporizadores como complemento de ahorro energético. Se dejarán instaladas luminarias en todas las terrazas de las viviendas.

Así mismo, en zonas comunes de planta baja y pisos se colocarán downlights empotrables, mientras que en sótanos será luminarias fluorescentes, estancas, garantizando así el bajo consumo y la eficiencia lumínica.

Para el alumbrado de emergencia en sótanos y elementos comunes sobre rasante se colocarán luminarias autónomas estancas. La urbanización interior se iluminará por medio de balizas bajas y farolas de báculo recto preferentemente equipadas con activador fotovoltaico y luminarias de bajo consumo.

Todas las viviendas dispondrán de red de teléfono de TV y FM. La instalación de teléfono será entubada y empotrada con puntos de toma en el salón-comedor, en dormitorio principal y en cocina. Todas las viviendas dispondrán de videoportero, incluyendo telemando por accionamiento para la apertura de cuartos de portal.

## **FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS**

La distribución de agua caliente y fría se hará en tubo de polietileno multicapa de los diámetros correspondientes, aisladas las de agua caliente sanitaria y calefacción, para evitar pérdidas calorífugas.

Las bajantes se encuentran insonorizadas en su paso por las viviendas. La red de desagües en tubería de PVC, con botes sifónicos del mismo material.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de diseño de primera marca, en color blanco, contando los inodoros con mecanismos de doble descarga para ahorro de consumo de agua.

La grifería será cromada y monomando con reductores de presión y aireadores para ahorro en el consumo.

## **INSTALACIONES Y CLIMATIZACIÓN**

El sistema elegido para la calefacción es por suelo refrescante con instalación de aereotermia. Este sistema es el más utilizado actualmente para este tipo de promociones por su menor coste de consumo para cada vivienda, debido a la instalación de contadores individualizados, tanto del consumo de calefacción como de agua caliente sanitaria.

Cada vivienda podrá elegir horario y temperatura interior personalizada, pagando cada propietario exclusivamente la energía que consuma a su elección. Coste más sencillo y confortable de los existentes en el mercado.

El agua se calienta con el apoyo de acumulador y placas fotovoltaicas para el agua caliente en cubierta. Instalación de contadores individualizados de calefacción, agua caliente y suministro, de acuerdo al C.T.E.

Calefacción: mediante suelo refrescante por tubería de agua en polietileno y termostatos ambiente sectorizando por habitaciones y salón. Armario de control de colectores integrado en el mismo.

El suelo refrescante es un sistema de calefacción de alto rendimiento, bajo consumo y máximo confort pues permite una temperatura uniforme en todo el espacio y durante todo el año.

Contador individual para el consumo diferenciado de cada vivienda.

En los baños se procurará la colocación de un radiador toallero.

El edificio dispondrá de sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes de sótano y garaje, central de alarma y elementos de extinción fijos y móviles.

La instalación de ventilación de las viviendas se realizará mediante un sistema de ventilación mecánica controlada, con microventilación en ventanas de dormitorios y salón, extracción en baños y cocinas y columnas de extracción verticales con un extractor por portal o vivienda.

## **ZONAS COMUNES**

El portal irá decorado con materiales de gran calidad según diseño del Arquitecto que permitirá dotar a estos espacios de un ambiente de elegancia y calidez de acorde al diseño del proyecto.

En el interior, materiales como la madera y el revestimiento Vescom transmiten el altísimo nivel que se ofrece.

Todos los espacios comunes están tratados con el mismo nivel de exigencia, pensados con minuciosidad.

Se dotará al edificio con ascensor con parada en garaje, modelo de alta gama con acabado interior y exterior en acero inoxidable lino.

Los distribuidores de cada planta mantienen el mismo criterio en cuanto a diseño y acabados, el solado cerámico rectificado, las paredes se han revestido con vinilo ranurado vertical en color blanco en planta baja y las puertas de acceso a cada vivienda están paneladas en madera, con embocaduras de suelo a techo.

Para su comodidad y seguridad, el sistema de iluminación de los portales y rellanos de ascensores es automático y permite tener estas zonas iluminadas según transite por ellas.

La Promoción contará con piscina comunitaria con unas medidas aproximadas de 9.60 metros x 4 metros.

Ajardinamiento general en parcela.