

# Memoria de calidades

## Cimentación y estructura

### Cimentación

La cimentación, muros de sostenimiento, impermeabilizaciones y drenajes, se ejecutarán conforme al Proyecto de Ejecución del edificio, el cual se basará en la Legislación y Normativa Vigente, en los resultados del estudio Geotécnico y las prescripciones del proyectista.

### Estructura

Estructura de pilares y forjados, principalmente de hormigón armado, según Proyecto de Ejecución que como en el caso anterior, se diseñará conforme a la normativa vigente.

## Cerramientos de fachada

La fachada se resuelve con sistemas que proporcionan prestaciones térmicas adecuadas a las exigencias normativas más actuales con el uso de materiales tradicionales altamente contrastados que garantizan acabados de calidad.

## Cubierta

Las cubiertas planas del edificio se diseñarán para dar cumplimiento a las especificaciones normativas, con especial atención a las condiciones térmicas y acústicas. Los acabados de las mismas dependerán de los usos, sean instalaciones, tendido o cualquier otro que requiera.

## Espacio lavado-secado

Cada vivienda contará con espacio de lavado-secado.

## Particiones interiores

### Medianeras de viviendas con EECC, otras vvdas. o edificios

La separación de las viviendas entre sí, con elementos comunes o con otros edificios, se resolverán con sistemas certificados que cumplirán las exigencias de atenuación acústica normativa para cada elemento. Se vigilará especialmente la transmisión de ruido tanto aéreo como por impactos y vibraciones.

### Viviendas

Las particiones o tabiques separadores de las estancias de las viviendas se resolverán mediante una solución prefabricada denominada tabiquería seca. Esta solución, además de aislar acústicamente las diferentes dependencias, garantiza la total planeidad de las paredes ya que para ello se emplean placas prefabricadas de yeso laminado. Estas placas, van ancladas mediante tornillería, a una estructura portante de acero galvanizado con un entramado que, en el caso de cocinas, baños y salones, llevará un refuerzo para asegurar el anclaje del mobiliario, los sanitarios, TV, librerías, etc. Además, en las dependencias húmedas, se colocarán placas especiales para la humedad.

Las particiones en las zonas húmedas se realizarán con placas de yeso laminado hidrófugo.

La tabiquería seca contribuye a la sostenibilidad al minimizar la generación de residuos.

## Carpintería exterior

### Carpintería

La carpintería exterior se realizará con perfilaría en aluminio lacado y sistemas de alta calidad que garantizan el aislamiento acústico del entorno y que además dispondrá de rotura de puente térmico que evita la condensación y el frío en los marcos de las ventanas, cumpliendo así la normativa actual en esta materia. El sistema de apertura se definirá en proyecto en función de las exigencias de la normativa y de la ubicación y uso de las mismas.

### Vidrios

El acristalamiento de todas las ventanas será de vidrio doble con cámara de aire intermedia, garantizando el debido aislamiento de intercambio de energía y el ruido.

### Persianas

Los dormitorios dispondrán de persianas como sistema de oscurecimiento que ayudan a mejorar el comportamiento energético.

## Carpintería interior

Las puertas de entrada a viviendas serán acorazadas para garantizar la máxima seguridad y estarán paneadas en su cara interior acorde con el acabado de puertas de paso interiores.

Las puertas interiores estarán resueltas con los mejores materiales. Serán abatibles o correderas, según tipología, de forma recta y lisas en color blanco y herrajes cromados.

Los armarios serán empotrados modulares con puertas a juego con la carpintería. Revestido interiormente con altillo y barra para colgar.

## Instalaciones

### Electricidad

La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá escrupulosamente con la normativa vigente y dado al tamaño y el equipamiento de esta, estará preparada para un grado de electrificación elevada.

La vivienda contará con un cuadro de protección con todos los mecanismos necesarios para garantizar la seguridad de los usuarios y contarán con los puntos de luz y enchufes necesarios para las exigencias actuales en esta materia, cuidando especialmente la dotación de tomas de fuerza en el salón comedor y los dormitorios.

### Fontanería y Saneamiento

#### *Fontanería*

La instalación de fontanería se ejecutará atendiendo a las prescripciones del proyecto y de la normativa vigente y además de garantizar el perfecto funcionamiento de la misma, se cuidarán detalles tales como la colocación de llaves de corte de la vivienda, de cada cuarto húmedo y finalmente llaves individuales por cada aparato sanitario o electrodoméstico.

#### *Saneamiento*

La instalación de saneamiento se ejecutará conforme a la normativa vigente y estará dimensionada conforme a las prescripciones del Ingeniero proyectista.

Se cuidará en todo momento su perfecto aislamiento acústico tanto al ruido aéreo como a las vibraciones y se diseñará para garantizar la ventilación de la misma, empleando para ello un sistema de ventilación primaria.

Todos los sanitarios, así como el fregadero, dispondrán de sifón individual que asegure la estanqueidad de la instalación.

### **Agua Caliente Sanitaria**

Para el agua caliente sanitaria de las viviendas, hemos optado por implementar un sistema de aerotermia que la convierte en una solución ideal ya que se trata de una tecnología limpia que extrae la energía del aire y la transfiere al ambiente interior o al agua caliente mediante una bomba de calor. La aerotermia se fundamenta en los principios de la bomba de calor y emplea bombas de calor aire-agua, significando esto que obtiene su energía de fuentes inagotables y capaces de regenerarse naturalmente, lo que potencia su rentabilidad.

### **Climatización**

Instalación de climatización para producción de aire frío y caliente con distribución por conductos con rejillas en habitaciones y salón comedor.

### **Sistema de ventilación y extracción**

La instalación de ventilación y extracción de aire ha tomado gran protagonismo en los últimos tiempos con la evolución de la normativa. Estos sistemas garantizan la calidad del aire evitando humedades y condensaciones que menoscaban el confort de la vivienda, para ello dotaremos las viviendas con sistemas de extracción mecánica, cuidando especialmente las zonas húmedas y la cocina.

El edificio incorporará un sistema de ventilación de extracción mecánica de simple flujo que garantiza la calidad del aire interior, proporcionando una ventilación eficiente y un caudal óptimo de entrada de aire limpio exterior. Todo ello para garantizar unos parámetros óptimos de la calidad del aire y se evitan patologías derivadas de una ventilación deficiente.

### **TV y datos**

Las viviendas contarán con tomas de TV y de Datos conforme a la normativa en esta materia.

### **Video portero**

Las viviendas contarán con un sistema de videoportero.

### **Revestimientos**

#### **Pavimentos y revestimientos**

Pavimento cerámico formato medio, colocado sobre lámina anti-impacto con rodapié.

Revestimiento cerámico de primera calidad en baños a juego con el pavimento.

#### **Pinturas**

Para el acabado del resto de paramentos de la vivienda se empleará pintura plástica lisa.

#### **Falsos techos**

Los falsos techos, tienen como misión ocultar el paso de las instalaciones y se colocarán en aquellos espacios que lo requieran. Se emplearán materiales basados en cartón-yeso, escayolas según se indique por la proyectista.

## Mobiliario y equipamiento de cocina

Cocina amueblada de gran calidad y diseño, potenciando la funcionalidad y el confort, con muebles altos y bajos. La bancada y el frente de cocina deberán ser de aglomerado de cuarzo en color acorde al mobiliario de cocina. El elenco de electrodomésticos será de primeras marcas nacionales y estará compuesto por: vitrocerámica de inducción, horno, microondas, grupo filtrante integrado en el mobiliario y fregadero de acero bajo encimera con grifería monomando con flexo extraíble.

## Sanitarios y griferías

En ambos baños, los sanitarios serán de porcelana vitrificada y grifería monomando. Se preverá un punto de luz tipo aplique para el espejo.

En el baño principal, se instalará plato de ducha de gran formato con columna de ducha de superficie y mueble de lavabo. En el baño secundario, colocaremos un lavabo suspendido y plato de ducha con grifería monomando.

## Acceso y zonas comunes

Los elementos comunes guardarán el estilo y personalidad del edificio cuidando especialmente el zaguán en dónde se emplearán materiales cerámicos de gran formato y diseño exclusivo, combinados en todo momento con la cerrajería de la puerta de entrada, los revestimientos de los paramentos y demás elementos de los espacios comunes.

**En el zaguán**, se cuidará igualmente la iluminación, buscando en todo momento una sensación agradable empleando para ello luces indirectas automatizadas de bajo consumo y con encendido progresivo que optimice además el consumo energético.

**En el resto de las zonas de paso**, en especial en los distribuidores de planta, se emplearán downlights de led que así mismo estarán conectados a un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia.

**Ascensores** con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina, dispositivo telefónico para rescate en caso de avería y decoración de cabina con paneles y espejo.

**Patio interior descubierto** comunitario a modo de soportales con zona chill out donde celebrar y disfrutar de la piscina de uso privado comunitario.

**El garaje** contará con puerta de acceso a garaje automatizada accionada con mando a distancia y espacio para aparcamiento de bicicletas.

Preinstalación eléctrica para la recarga de vehículos eléctricos conforme al Reglamento de Baja Tensión.