

03

# MEMORIA DE CALIDADES



Imagen sujeta a posibles modificaciones por razones o exigencias de índole técnica o jurídica.

\*Los datos incluidos en esta memoria de calidades están sujetos a posibles modificaciones consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas o técnicas. Los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir exigencias comerciales (incluidas de distribución de productos), jurídicas o técnicas que así lo aconsejen.

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

### **Cimentación y estructura:**

La cimentación y la estructura del edificio se ejecutarán con elementos de hormigón armado y acero, de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Ejecución redactado por la dirección facultativa, conforme a la normativa vigente y en particular al Código Técnico de la Edificación (CTE) y la Instrucción EHE-08. La solución adoptada estará dimensionada según los cálculos estructurales realizados y en función de las características del terreno determinadas por el estudio geotécnico específico del emplazamiento.

## FACHADAS

**Fachadas y medianeras:** estarán formadas por fábrica de ladrillo cerámico recibido con mortero, aislamiento térmico mediante paneles semirrígidos de lana de roca con el espesor determinado según el cálculo de eficiencia energética, y trasdosado autoportante de paneles de yeso laminado.

En las fachadas, el acabado exterior se resolverá mediante un revestimiento de mortero hidrófugo maestrado de 15 mm de espesor, con acabado liso o revestimiento cerámico, según el caso.

**Cubierta:** se ejecutará como cubierta inclinada con formación de pendiente mediante estructura resistente. Contará con aislamiento térmico de espesor adecuado según el cálculo de eficiencia energética, y lámina impermeabilizante. El material de acabado exterior se determinará durante la fase de ejecución, garantizando en todo caso la estanqueidad, el adecuado comportamiento térmico y la durabilidad exigida por la normativa vigente.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

### **Carpintería exterior y acristalamientos:**

Las ventanas y cerramientos exteriores se ejecutarán con carpintería de PVC, incorporando sistemas de doble junta de estanqueidad, tanto interior como exterior, para garantizar un óptimo comportamiento frente a infiltraciones de aire y agua. El encuentro entre la carpintería y la fábrica de obra se rematará con sellado perimetral mediante silicona neutra, asegurando la continuidad de la hermeticidad y del aislamiento.

El acristalamiento será de doble vidrio con cámara (tipo Climallit o equivalente), compuesto por dos vidrios incoloros y una cámara de aire deshidratada, con perfil separador de baja conductividad térmica y sellado perimetral estanco. Todo el conjunto cumplirá con las exigencias del CTE, tanto en materia de eficiencia energética (DB-HE) como de aislamiento acústico (DB-HR), según lo indicado en el Proyecto de Ejecución.

\*Los datos incluidos en esta memoria de calidades están sujetos a posibles modificaciones consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas o técnicas. Los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir exigencias comerciales (incluidas de distribución de productos), jurídicas o técnicas que así lo aconsejen.

## TABIQUERÍA INTERIOR

### **Separación entre viviendas:**

Las divisiones entre viviendas se ejecutarán con soluciones constructivas que garantizan el cumplimiento de los requisitos de aislamiento acústico establecidos en el CTE (DB-HR), con el objetivo de proporcionar el máximo confort entre unidades habitacionales independientes.

### **Particiones interiores de vivienda:**

Las particiones interiores se realizarán mediante sistemas de tabiquería seca, compuestos por paneles de yeso laminado atornillados a una estructura autoportante de perfiles de acero galvanizado. Se dispondrá en su interior aislamiento térmico y acústico mediante paneles semirrígidos de lana de roca, asegurando un adecuado nivel de confort térmico y acústico dentro de la vivienda.

## PAVIMENTOS

### **Pavimentación interior de la vivienda:**

El pavimento general de la vivienda se ejecutará con baldosas de gres porcelánico, colocadas mediante sistema de doble encolado sobre capa de mortero autonivelante.

### **Pavimentación en zonas comunes y terrazas privativas:**

Los elementos de circulación comunitaria, zonas comunes y terrazas de uso privativo se pavimentarán igualmente con baldosas de gres porcelánico, colocadas mediante doble encolado sobre capa de mortero autonivelante, asegurando resistencia, uniformidad y un acabado antideslizante cuando proceda, en función del uso previsto.

## REVESTIMIENTOS

### **Acabado de paramentos interiores:**

Los paramentos verticales interiores de la vivienda se tratarán con pintura plástica lisa, de acabado mate, aplicada en dos manos sobre una mano de imprimación previa con resinas acrílicas en dispersión acuosa, que actuará como fijador y regulador de absorción del soporte. La pintura utilizada será lavable, apta para interiores, y con resistencia adecuada a la abrasión, conforme a la normativa vigente y especificaciones del fabricante.

### **Revestimiento en cuartos húmedos:**

Los paramentos verticales de baños y aseos se revestirán con azulejo cerámico de gres porcelánico, colocado con adhesivo cementoso según UNE-EN 12004, sobre paramento regularizado. Se garantizará la correcta planeidad, estanqueidad y durabilidad del revestimiento, cumpliendo los requisitos del CTE para zonas húmedas.

\*Los datos incluidos en esta memoria de calidades están sujetos a posibles modificaciones consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas o técnicas. Los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir exigencias comerciales (incluidas de distribución de productos), jurídicas o técnicas que así lo aconsejen.

## FALSOS TECHOS

### Falsos techos:

En el interior de las viviendas, se instalará falso techo continuo descolgado formado por placas de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, hidrófugas en los locales húmedos para garantizar resistencia a la humedad y durabilidad.

En las zonas comunes, el falso techo será también continuo y descolgado, realizado con placas de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, hidrófugas en locales húmedos, para asegurar las condiciones ambientales adecuadas y el acabado uniforme.

## CARPINTERÍA INTERIOR

### Puertas de paso interiores:

Las puertas de paso se ejecutarán con hoja compuesta por tablero de DM (fibras de densidad media), lacadas en blanco, canteadas perimetralmente con madera maciza para mayor resistencia y estabilidad. Se instalarán sobre precercos de madera de pino con garras de fijación de acero galvanizado, e incorporarán galce y tapajuntas también en madera maciza, proporcionando un acabado continuo y de calidad.

### Armarios empotrados:

Los armarios empotrados serán modulares y estarán equipados con puertas abatibles o correderas, en función de la estancia, con el mismo acabado que las puertas de paso. El interior estará completamente forrado e incluirá balda de altillo y barra de colgar, garantizando funcionalidad y aprovechamiento del espacio de almacenamiento.

## MOBILIARIO DE COCINA Y ELECTRÓNICA

### Cocina amueblada y equipada:

La cocina se entregará completamente amueblada, con mobiliario alto y bajo de gran capacidad. La estructura interior de los módulos será de tablero de partículas de 16 mm de espesor, y los frentes se realizarán en tablero de 19 mm, ambos recubiertos con papel melamínico de acabado texturizado y canteados perimetralmente en ABS, lo que garantiza durabilidad y resistencia a la humedad y al uso diario. La encimera y el frente entre muebles se realizarán en tablero de aglomerado recubierto de cuarzo compacto o material similar, de alta resistencia al rayado, al calor y a las manchas. El fregadero será de resina, de una cubetas, con grifería monomando de caño giratorio y ducha extraíble incorporada. La cocina estará equipada con electrodomésticos integrados o vistos según diseño: placa de inducción, horno eléctrico, microondas y extractor con grupo filtrante integrado en el mobiliario, todo ello de primeras marcas, según especificaciones del Proyecto de Ejecución.

\*Los datos incluidos en esta memoria de calidades están sujetos a posibles modificaciones consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas o técnicas. Los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir exigencias comerciales (incluidas de distribución de productos), jurídicas o técnicas que así lo aconsejen.

## **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**

### **Equipamiento de baños:**

Los lavabos serán de porcelana vitrificada en color blanco, equipados con grifería monomando cromada con apertura en frío, desagüe automático con válvula tipo "click-clack" y sifón cromado visto o empotrado, según diseño.

Los platos de ducha serán extraplano, fabricados en resina con acabado antideslizante, con válvula de desagüe integrada, y estarán equipados con columna de ducha monomando en acabado cromado y mampara de vidrio templado, fija o abatible según diseño del Proyecto de Ejecución.

Los inodoros serán de porcelana vitrificada en color blanco, con cisterna integrada de doble descarga para optimización del consumo de agua, mecanismo silencioso y tapa con caída amortiguada.

Las bañeras, cuando se incluyan según tipología de vivienda, serán de material acrílico en color blanco, sin asas, con faldón frontal y desagüe cromado.

En los baños se instalará mueble lavabo suspendido o apoyado, con uno o dos cajones según dimensiones, y encimera integrada o sobre encimera, según proyecto. El conjunto estará diseñado para ofrecer capacidad de almacenamiento y facilitar el mantenimiento y limpieza.

## **ACONDICIONAMIENTO DE AIRE Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

### **Instalación de climatización y producción de ACS:**

La vivienda contará con sistema de climatización mediante bomba de calor tipo aire-aire, con funcionamiento en modo frío y calor, distribuido por conductos en falso techo e impulsión en todas las estancias principales (excepto pasillos, baños y cocina). El sistema incluirá rejillas de impulsión y retorno, unidad interior oculta en falso techo y unidad exterior ubicada según diseño del Proyecto de Ejecución, garantizando un alto rendimiento energético y confort térmico durante todo el año.

La producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) se realizará mediante sistema de aerotermia, compuesto por bomba de calor aire-agua de alta eficiencia, que permite el aprovechamiento de energía renovable del aire exterior, cumpliendo con las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE – DB-HE) en materia de eficiencia energética y contribución energética mínima.

\*Los datos incluidos en esta memoria de calidades están sujetos a posibles modificaciones consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas o técnicas. Los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir exigencias comerciales (incluidas de distribución de productos), jurídicas o técnicas que así lo aconsejen.

## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

### **Instalación eléctrica y telecomunicaciones:**

La instalación eléctrica de la vivienda se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) y al Código Técnico de la Edificación (CTE), dimensionada según las exigencias del grado de electrificación correspondiente y las necesidades funcionales de la vivienda. Se incluirán mecanismos de diseño actual y protección diferencial-magnetotérmica en cuadro general, garantizando seguridad y eficiencia en el uso de la energía. Se dispondrá de sistema de videoportero electrónico para control de acceso desde la vivienda, con placa exterior en el portal y terminal interior con pantalla a color, permitiendo la comunicación y apertura remota. La vivienda contará con tomas de televisión (TDT) en salón, cocina y dormitorios, así como tomas de teléfono/datos en salón y dormitorio principal, preparadas para su conexión a la red interior de telecomunicaciones, de acuerdo con la normativa vigente (ICT).

## **INSTALACIONES GENERALES**

### **Instalaciones generales del edificio:**

El edificio contará con las instalaciones generales necesarias para su correcto funcionamiento y cumplimiento de la normativa vigente. Dispondrá de ascensor montacoches para acceso a las dos plantas de aparcamiento ubicadas en sótano, facilitando la circulación y el aprovechamiento del espacio.

En planta baja se ubicará el cuarto de residuos orgánicos, cumpliendo con la normativa municipal en materia de gestión de residuos y accesibilidad para su recogida.

Asimismo, el edificio dispondrá de un centro de transformación propio para garantizar el suministro eléctrico adecuado a las necesidades del conjunto residencial, conforme a las exigencias de la compañía suministradora.

Se habilitará un aparcamiento de bicicletas por vivienda, ubicado en zonas comunes cubiertas del edificio, fomentando la movilidad sostenible.

El zaguán o portal de acceso contará con conjunto de buzones normalizados para cada vivienda, integrados en el diseño del vestíbulo, cumpliendo con los requisitos de accesibilidad y funcionalidad.