# Memoria de calidades

## Exterior

### 1. Edificio

Edificio diseñado siguiendo todas las exigencias actuales sobre calidad, emisiones ambientales y ahorro energético.

### 2. Estructura

- Losa maciza y pilares de hormigón armado.

### 3. Fachadas

- Cerámica con Ladrillo ½ asta en la parte exterior, aislamiento de 6cm. de poliuretano e interiormente tabique de ladrillo cerámico de 7 cm y yeso.
- Alféizares de las ventanas de material cerámico y chapa de aluminio.
- Barandillas exteriores en balcones serán: de acero Inox 304 lacado.

### 4. Cubierta

- La cubierta estará revestida de teja cerámica mixta, con doble rastrelado y capa de 8cm. de aislamiento térmico tipo roofmate o similar.

### 5. Solado exterior

El solado será de baldosa cerámica antideslizante.

### 6. Carpintería exterior

- Ventanas de Aluminio anodizado, con rotura de puente térmico y vidrio Climalit con argón, que será de protección a la rotura, cuando exista riesgo de caídas. La composición del vidrio será la suficiente para cumplir con el aislamiento frente al ruido, siguiendo con la normativa actual. Las ventanas dispondrán de apertura oscilo-batiente en cada estancia. Todas las ventanas, se colocarán con sistema monobloc, que integra persianas de aluminio con aislamiento de poliuretano inyectado. En la caja de persiana irá colocada una rejilla higrorregulable cumpliendo con el CTE.

# ***Interior***

## 1. ***Divisiones interiores***

- Separación entre viviendas y caja de escaleras a base de dos hojas de ladrillo cerámico, uno de los ladrillos macizo y otro hueco, con aislamiento acústico de lana de roca de 4cm. entre ellas y acabado en yeso.

- Divisiones entre habitaciones a base de ladrillo cerámico gran formato y yeso por ambas caras. Las paredes de cocinas irán acabadas con yeso y pintura.

- Las paredes de los baños irán alicatadas sobre raseo de mortero y revestidas de azulejo cerámico.

## 2. ***Techos***

- Falsos techos de cartón yeso en todas las estancias de las viviendas.
- Sin moldura en ninguna de las estancias de las viviendas.

## 3. ***Pintura***

- Pintura plástica lisa en todos los techos y paredes de la vivienda, excepto en las paredes de los baños.

## 4. ***Revestimiento Suelos***

- Suelos de habitaciones, salones y pasillos de parquet flotante laminado de madera de Roble o suelo cerámico imitación madera.
- Solados de cocinas con material cerámico (p.v.p. 30,00 €/$m^2$)
- Solados y alicatados de baños con material cerámico a elegir (p.v.p. 30,00 €/$m^2$)

## 5. ***Carpintería***

- Puertas macizas de acceso a viviendas, fresadas y lacadas en blanco, incluso pernios y manillas en color negro y cerradura de seguridad.
- Puertas interiores lisas de roble barnizadas al natural o fresadas lacadas en blanco, ambas acristaladas en salones.
- Zócalos lacados en blanco o acabados en madera de Roble.
- Armarios con puertas correderas o abatibles blancas, el interior del armario fabricado en melaminado de diseño textil y equipados con 2 cajoneras en uno de los lados, 1 barra superior y balda maletero.

## 6. ***Muebles de cocina y electrodomésticos***

Se instala un conjunto completo de muebles de cocina modelo HÖNNUN laminado o similar, con encimera y frente de Porcelánico o similar, con sistema Sistem en cajones y caceroleros.

Electrodomésticos INTEGRABLES marca WHIRLPOOOL o similar (lavadora blanca, lavavajillas, horno pirolítico, microondas, frigorífico NO-FROST integrable, campana extraplana inox. 2 motores y Vitrocerámica de inducción)

## 7. ***Fontanería / Saneamiento/ Ventilación***

- Se emplearán tuberías y accesorios homologados en las instalaciones de agua sanitaria fría y caliente.
- Los aparatos sanitarios serán de la casa ROCA modelo Meridian o similar.
- El lavabo será de la casa ROCA modelo Meridian con semipedestal o similar.
- El inodoro será de la casa ROCA modelo Meridian compact o similar
- La grifería será monomando también de la casa ROCA serie L20 o similar en color negro.
- Se colocará una placa de ducha rasante de resina con columna termostática modelo CROMA de HANSGROHE.
- La ventilación de la vivienda re realizará mediante una ventilación mecánica higrorregulable individual, a base de rejillas higrorregulables en las ventanas y motores de extracción en las zonas comunes de cada planta.

## 8. ***Calefacción y agua caliente sanitaria***

- El sistema de calefacción y agua caliente sanitaria se realizará por medio de calderas individuales, alimentadas con gas natural, de acuerdo con el CTE
- Se dotará a cada vivienda de un sistema de ahorro energético a base de Aerotermia.
- Suelo radiante en todas las viviendas con termostato ambiente en el salón-estar y habitaciones para regular individualmente la temperatura deseada.

## 9. ***Electricidad***

- Toda la instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (RBT) según Real Decreto 842/2002 y también se ejecutará según el Código Técnico de la Edificación (CTE)
- El portal y las escaleras de las zonas comunes dispondrán de detectores de presencia.
- Los mecanismos serán marca NIESSEN modelo Zenit o similar.

## *10.Telecomunicaciones*

· La instalación a realizar en el edificio se ha proyectado y se desarrollará según el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de las edificaciones, aprobado por el real Decreto 346/2011, de 11 de marzo (iCT2).
· El edificio incorpora la fibra óptica y los cables de pares trenzados, además del cable coaxial, y está adecuado al escenario TDT, contribuyendo al proceso de acercamiento de las viviendas al concepto de hogar digital.
· El edificio dispone de acceso, para un mínimo de dos operadores, para los servicios de Telefonía + RDSI, más una previsión para futuros servicios de televisión por cable.
· El edificio dispone de recepción de señales TDT, FM, DAB y una previsión para una futura colocación de dos plataformas digitales por satélite.
· Se dotará a cada vivienda de video-portero con pantalla en color.
·

### *11.Escaleras dúplex*

- Las escaleras interiores en los dúplex serán de madera de roble y blancas, siendo las pisas en color roble y las tabicas y los banzos en acrílico blanco.
- La barandilla será de madera en acrílico blanco.
- En la estructura se dejará previsto un espacio para poder colocar en un futuro una plataforma vertical, cumpliendo así con el Decreto 80/2022.

# *Elementos comunes*

## *Portal / Escalera / Ascensor*

- Portal y escaleras comunes con pavimento cerámico y paredes pintadas con pintura lisa sobre yeso.
- Ascensor eléctrico con puertas de pintadas y vidrio automáticas que comunican desde las plantas de garajes hasta las plantas de viviendas y solado de material cerámico.

### *Ascensor*

Cabina de embarque a 180º
Velocidad de 1.75m/s, regulada electrónicamente, consiguiendo máximo confort tanto en la velocidad nominal, como en la aceleración y deceleración.
Sin cuarto de máquinas.

# ***Garaje***

- Las plazas de garaje irán cerradas con puertas seccionales de chapa prelacada y motorizadas. Las puertas seccionales llevarán incorporada una puerta peatonal.
- Divisiones entre plazas de garaje a base de bloque de hormigón pintado.
- Suelo de la planta de garajes de hormigón pulido gris.

# ***Trasteros***

- Las plazas de trasteros irán cerradas con puertas metálicas
- Divisiones entre trasteros a base de ladrillo Gran Formato, raseado y pintado
- Suelo de los trasteros con baldosa cerámica.

**Lo descrito en la presente Memoria de Calidades se efectuará con carácter orientativo, siendo el Arquitecto y Director de la Obra, el que valore los posibles cambios, siempre que no afecte a las Calidades previstas.**
**El MOBILIARIO reflejado en los planos es una SIMULACION.**

***NOTA: Cualquier cambio que se realice por parte del cliente en relación a los materiales, se aplicará la diferencia de los precios de la constructora, tanto a favor como en contra, respecto al material utilizado en obra.***

---

**Le ofrecemos la posibilidad de adecuar su vivienda a sus necesidades (*)**

**(*)** Cualquier modificación solicitada por la parte compradora, en relación a las opciones sobre posibles cambios con respecto a los planos y/o memoria facilitados, deberá presentarse por escrito, con fecha y firma del solicitante, debiendo ser aprobado por la Dirección Técnica y por el Contratista de la Obra.
Las diferencias de precios en todos los cambios de los materiales solicitados por el comprador, serán abonados directamente al Distribuidor y al Contratista de la Obra.