

**5.**  
Memoria de calidades



## **A. Agua caliente, fontanería y climatización**

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de aerotermia. Sistema de alta eficiencia y bajo consumo que provee de agua caliente sanitaria a toda la vivienda mediante acumuladores y cuya instalación se realizará en los sótanos, en el cuarto de instalaciones.

La instalación de fontanería se realizará convenientemente aislada para una mejor eficiencia energética. Se colocarán llaves de corte en la entrada de la red de agua a la vivienda, en cada cuarto de baño y en cocina.

La climatización (frío-calor) de la vivienda se ha proyectado con instalación de bomba de calor. La distribución en el interior de las viviendas será por conductos, ubicados en el falso techo. Se instalarán rejillas de salida de aire en salón y dormitorios. Se ha previsto la colocación de las unidades interiores de climatización en el baño secundario de planta primera y en el aseo de planta baja. Las unidades exteriores estarán ubicadas en el exterior, en el jardín delantero de acceso.

## **B. Baños, sanitarios y griferías**

Alicatado de gres porcelánico de primera calidad.

Aparatos sanitarios de diseño actual con acabado en esmalte color blanco.

En baño principal se instalará un mueble de doble seno con cajones y lavabos integrados. En baño secundario se instalará un mueble de un seno con cajones.

Todas las griferías, serán cromadas y con accionamiento monomando.

## **C. Carpintería exterior**

La carpintería exterior de la vivienda será de primera calidad, compuesta por periles extruidos en aluminio lacado o en pvc, en color. Para garantizar el correcto aislamiento y acústico, los periles integrarán un sistema de rotura de puente térmico que reduce la transmisión de frío/calor entre el exterior y el interior de la vivienda.

En las ventanas se instalarán persianas enrollables de lamas extrusionadas. Las persianas llevan un aislamiento interior y tendrán el mismo color que el resto de la carpintería.

El acristalamiento de las ventanas estará compuesto por doble vidrio tipo Climalit o similar, con cámara de aire intermedia, que además de favorecer las condiciones de aislamiento térmico, favorecen un mayor aislamiento acústico aportando a la vivienda un mayor confort en su interior.

## **C. Carpintería interior**

La puerta de entrada a la vivienda será acorazada, revestida con paneles en color, con cerradura de seguridad, pomo exterior de acero y mirilla.

Puertas de paso interiores laminadas, con sistema de apertura abatible, con estructura maciza, acabado melamina CPL en color roble con herrajes en acero lacado en negro.

## **C. Cimentación y estructura**

La cimentación y los muros de sótano de hormigón armado y siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico.

La estructura será en hormigón armado y estará formada por pilares de hormigón armado, forjados unidireccionales y losas macizas.

La correcta ejecución de todos los elementos será validada por un Organismo de Control Técnico homologado y de reconocido prestigio. Durante la ejecución de la obra se llevará un estricto control de calidad realizado por un laboratorio homologado e independiente.

## **C. Cocinas**

La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad.

Muebles de cocina, con acabado laminado alta presión, altos y bajos, cajones y puertas con sistema de auto freno de retención y remate antihumedad.

La encimera estará realizada en material de cuarzo compacto, que ofrece una mayor durabilidad y resistencia al uso.

El equipamiento de la cocina se completará con fregadero de acero inoxidable con grifo cromado monomando.

## **C. Cubierta y terrazas**

Las cubiertas principales de las viviendas se realizarán a dos aguas, con teja cerámica vista tipo árabe o similar. Estarán correctamente impermeabilizadas y aisladas, cumpliendo la Normativa Vigente.

El acabado de las cubiertas planas no transitables se realizará con mortero de cemento y acabado con grava. En las cubiertas inclinadas no transitables se realizará la capa de acabado con sistema de teja cerámica sobre entramado de perfiles fijados sobre el aislamiento de dicha cubierta.

## **E. Electricidad y telecomunicaciones**

La instalación eléctrica de las viviendas cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dotará a la vivienda de circuitos independientes para alumbrado, fuerza, climatización y electrodomésticos.

En los jardines delantero y trasero se instalará una toma eléctrica apta para exterior y punto de luz, así como punto de recarga para vehículos eléctricos.

En dormitorios, salón y cocina se instalará toma de TV y de datos.

El cuadro eléctrico irá empotrado a la entrada de la vivienda. También, en la entrada y empotrada se colocará una caja de registro para las instalaciones de telecomunicaciones.

## **F. Fachada**

La fachada del edificio ha sido proyectada para dotar a la promoción de una imagen elegante y única.

La fachada del bloque 01 se configura mediante presenta una estética que reinterpreta la arquitectura de la zona con cubiertas inclinadas y teja cerámica que junto a los tonos térreos y las texturas de madera conforman la imagen principal del conjunto de la Promoción.

El restos de bloques dotarán de mayor serenidad al espacio central de zonas comunes reduciendo la altura de las edificaciones con cubiertas planas y dotando al conjunto de mayor horizontalidad mediante la creación del gran zócalo que forma la pb de dichos bloques y el tratamiento de las fachadas con aplacados pétreos combinados con revetimiento continuo en tono caliza.

De esta forma, la fachada, estará formada por una combinación de diferentes materiales, según definición del proyecto (ladrillo revestido por el exterior con mortero de cemento, ladrillo con revestimiento de piezas cerámicas de gres porcelánico...) y se completará con una carpintería que permita y mejore la entrada de luz en el interior de las viviendas. Toda la fachada se aislará térmicamente por su cara interior.

## **I. Instalaciones y zonas comunes**

Una gran piscina de adultos y otra piscina infantil, conectadas y con formas orgánicas y sinuosas, dotan el espacio comunitario central de una gran calidad visual junto a toda la vegetación y la zona de lúdica infantil.

## **P. Pavimentos**

El pavimento de la vivienda será de gres porcelánico de primera calidad y tendrá continuidad entre las diferentes estancias como habitaciones, baños, salón, cocina, etc. Podrá ser elegido por el cliente entre tres tipos distintos de colores y acabados.

El rodapié será cerámico de la misma serie y mismo acabado que el pavimento colocado.

En zonas exteriores se colocará baldosa cerámica de primera calidad antideslizante apta para exteriores.

El pavimento de zonas comunes como la playa de piscina, se realizará en baldosa de gres porcelánico antideslizante, mientras que en las zonas exteriores de paso se realizará con adoquines y césped artificial.

## **R. Revestimientos y pintura**

En los cuartos de baño, las paredes estarán revestidas con alicatado de piezas cerámicas de gran formato de gres porcelánico de primera calidad. En el resto de la vivienda, las paredes y los techos irán acabados con pintura plástica lisa en tono blanco con dos capas previas de fondeado.

## **T. Tabiquería y aislamiento**

Tabiquería interior autoportante de yeso laminado con aislamiento mediante paneles semirígidos de lana mineral.

La separación entre las viviendas se realizará cumpliendo normativa para mayor confort acústico y térmico, mediante fábrica de ladrillo cerámico y sendos trasdosados interiores con sistema autoportante de yeso laminado.

Las distribuciones interiores de viviendas se realizarán por tanto, con tabiques de sistema de tipo Pladur o similar, de placas de cartón-yeso de 15mm de espesor y perfilería de acero galvanizado de 48mm y 70mm de espesor, con aislamiento de paneles semirígidos de lana mineral en su interior y acabado encintado y enmasillado.

## **T. Techos**

La vivienda estará dotada de falso techo en el vestíbulos, distribuidores, cocina, salón, comedor y baños, además de las zonas de paso de instalaciones.

Se instalará un registro o un falso techo registrable para acceder a las instalaciones que así lo requieran, tanto en baños como en cuartos de instalaciones.

En las habitaciones, el techo tendrá el acabado en color madera propio de la terminación de la cubierta inclinada formada por las placas prefabricadas aisladas que conforman la cubierta.

## **U. Urbanización**

La urbanización se ha concebido como un amplio jardín en el que alternan los espacios de estancia, piscina de adultos, piscina infantil, zona biosaludable y zona de juegos infantiles, así como un cuarto de instalaciones comunitarias entre las que destaca las instalaciones de la piscina.

