

# **MEMORIA DE CALIDADES**

## **ACABADOS ZONAS COMUNES**

---

### **ESTRUCTURA**

---

El material utilizado para la construcción de los cimientos, el muro perimetral de la planta sótano y la estructura es de hormigón armado, para conseguir la máxima solidez.

### **CUBIERTA DEL EDIFICIO**

---

La cubierta será plana del tipo "invertida", con el aislamiento térmico en la parte exterior y la impermeabilización por la cara interior, garantizando el confort térmico de las viviendas y la estanqueidad total. Acabadas con baldosa cerámica en las zonas transitables y de uso privado, y con grava las zonas destinadas a instalaciones.

### **VESTIBULO ACCESOS Y ESCALERA COMUN**

---

Vestíbulos y rellanos con pavimentos de piedra natural y paredes con superficies pintadas. Escaleras con pavimento y peldaños de piedra natural pulida y paredes y techos pintados. Puerta de entrada de acceso con vidrio laminado 5+5, para aportar seguridad a la intrusión o a la rotura accidental.

La comunicación desde el exterior con las viviendas es mediante video-portero electrónico con monitor con pantalla TFT.

Escalera de vecinos dispone de un ascensor electromecánico con capacidad para 6 personas, con maquinaria de tecnología sin reductor y variador de frecuencia, aportando confort y suavidad con la mejor eficiencia. Las puertas son automáticas de acero inoxidable y la cabina está decorada interiormente con el mismo material y con espejo. La botonera está equipada con un servicio permanente de comunicación para un eventual rescate de emergencia.

### **FACHADAS**

---

Fachadas, formadas por unos cerramientos exteriores con doble hoja, compuestas por hoja principal de ladrillo obra vista y revoco pintado, aislamiento térmico proyectado en la cara interior y tabique cerámico enyesado y pintado.

Antepecho de piedra en fachada y zócalo de piedra. Balconera en planta segunda de aluminio lacado con pasamano de hierro pintado con esmalte sintético y rejas de seguridad en ventanas de vivienda en planta baja de hierro pintado.

## **CARPINTERIAS EXTERIORES**

Balconeras con hojas correderas de aluminio lacado (RAL 7022) con rotura de puente térmico y vidrios con cámara de aire tipo "Clímalit" de composición 4+4/16/3+3.

Ventanas con hojas correderas de aluminio lacado(RAL 7022) con rotura de puente térmico y vidrios con cámara de aire tipo "Clímalit" de Composición 4/12/4.

Se instalarán persianas de aluminio motorizadas (RAL 7022), ofreciendo privacidad y control lumínico. En el caso de que por problemas técnicos no se puedan motorizar, esta dispondrá de cinta convencional manual.

## **ACABADOS INTERIORES**

---

### **CARPINTERÍA INTERIOR**

---

Puerta de entrada a la vivienda formada por hoja blindada metálica lacada en color RAL estándar, con cerradura de seguridad de tres puntos y bisagras anti palanca.

Puertas interiores lisas tipo "block" lacadas en color blanco.

Puerta vidriera con vidrio translucido en el recibidor y en el acceso al salón, según distribución.

Manetas y herrajes de las puertas acabados aluminio/zinc imitación inox.

Armarios empotrados formados por puertas lacadas en color blanco, interiores de melamina texturizada con estante y barra de colgar distribuidos en:

- En habitación suite
- Y en el resto de unidades de las habitaciones restantes, según distribución, y necesidades del proyecto.

### **DIVISORIAS Y TECHOS**

---

Paredes tabique cerámico enyesado.

Techos enyesados, excepto en zonas húmedas, pasillos y zonas de distribución de los conductos de aire, donde se colocara falso techo de pladur.

Pintura de color blanco roto o similar según DO, en paredes y techos.

## **PAVIMENTO**

---

Pavimento parquet flotante laminado tipo AC-4 de una lama ancha en toda la vivienda excepto en baños y cocinas cuyo acabado será Gres cerámico. Zócalo perimetral de color blanco.

Su instalación proporciona calidez visual y aislamiento térmico y acústico en la transmisión de ruidos de impacto de una planta a otra.

Escalera interior de la vivienda de granito sobre estructura de hormigón con barandilla interior metálica, en el caso de la vivienda en planta dos dúplex.

## **COCINA**

---

Armarios de cocina modulares altos y bajos con frontales de color blanco sin tirador, marca de primera línea mercado. Cajones y puertas con sistema de frenado incorporado.

Encimera de Silestone Blanco Norte o similar y retorno hasta los muebles altos con el mismo material.

Grifo monomando cromado, con cabezal extraíble con aireador y limitador de caudal marca Roca o similar.

Pavimento de baldosas porcelánicas y paredes acabadas pintadas.

Iluminación downlight led en el techo y lineal led bajo los muebles altos.

Electrodomésticos de la marca BOSCH, Balay (o similar):

- Placa de inducción "Touch control" 3 zonas, una gigante, programación de tiempo e indicadores acústicos, potencia regular. (o similar)

- Horno eléctrico de acero inoxidable, programación electrónica, 7 funciones, esmalte de fácil limpieza y auto limpieza pared posterior (o similar)

- Microondas integrado de acero inoxidable, de 5 niveles de potencia, reloj programable y base cerámica. (o similar)

- Campana extractora telescópica, integrada bajo los muebles altos, potencia máx. 400

## **BAÑOS**

---

Revestimiento de paredes con cerámica esmaltada.

Pavimento de gres cerámico.

Iluminación con downlight Led empotrados en el techo.

Conjunto de Lavabo de porcelana sobre encimera con mueble suspendido (uno o dos lavamanos según distribución). Espejo sobre el lavamanos.

Grifería de lavamanos monomando cromada con aireador limitador de caudal, de la marca "Roca", modelo "L-20" (o similar).

Sanitarios de porcelana blanca de la marca ROCA(o similar):

- Inodoro modelo "Dama" o similar con cisterna baja de doble descarga adosado a la pared.
- Bañera esmaltada modelo "Contesa" o similar enbaño según distribución.
- Plato de ducha modelo "Serie Visual (Hidrobox)"(o similar) en baño suite.

Grifería de la bañera y/o ducha, termostática, cromadas, con aireador limitador de caudal, y barra de ducha de la marca "Roca, modelo "T-1000" (o similar).

Mamparas fijas solo en baños con plato de ducha,con vidrio templado.

## **INSTALACIONES - AGUA**

---

La instalación se ajustará a las "Normas Básicas de Suministro de Agua en Edificios Habitados".

Se hará con tubos de polietileno reticulado, material que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación y es químicamente neutro.

Se dotará de agua fría y caliente a todos los servicios, incluyendo el lavavajillas y la lavadora. Y se colocaran llaves de paso en los lavaderos, cocinas y baños. También habrá una llave de corte general.

## **INSTALACIONES - ELECTRICIDAD**

---

Electrificación de potencia según el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión" y las normas particulares de la compañía suministradora.

Cada vivienda dispone de un cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.

Los mecanismos marca Jung Is990 o similar de líneas rectas y formas puras en color gris (o similar).

## **INSTALACIONES - SANEAMIENTO**

---

Recogida y evacuación de aguas sucias y de lluvia a través de tuberías de PVC hasta el sifón general situado en el sótano.

## **INSTALACIONES - CLIMATIZACIÓN**

---

Climatización por Aerotermia frío/calor por plenum y conductos por falso techo hasta todas las estancias, con rejillas de impulsión frontales o de techo; con máquina de impulsión interior de bajo perfil de la marca Panasonic (o similar) instalada en techo baño, control por termostato digital única por vivienda o planta; y máquina exterior instalada en cubierta comunitaria.

## **INSTALACIONES - CALEFACCIÓN(AEROTERMIA)**

---

Calefacción por radiador en todos los espacios habitables de la vivienda.

Producción mediante equipo de Aerotermia marca de primera línea en el mercado y distribución con dos circuitos mono tubulares por debajo del pavimento y radiadores de aluminio.

Radiador toallero en baños de la marca "BAXI ROCA" (o similar).

## **INSTALACIONES - TELECOMUNICACIONES**

---

Antena colectiva para la recepción de señal TDT/ DAB/FM y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a "Astro", que permite recibir la señal de Digital+.

Cableado en el interior del edificio (desde el RITI hasta el PAU de cada usuario) con fibra óptica (si existe despliegue en la zona), coaxial y por trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha. (\* Ver nota)

Tomas de TV-SAT en el salón-comedor, cocina y todos los dormitorios.

Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el PAU (punto de acceso a usuario) situado en el recibidor, hasta cada una de las tomas de señal.

Tomas de TV por Cable en el salón-comedor y dormitorio principal. (\* Ver nota)

Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP Categoría 6 en el salón-comedor, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet). Doble toma en el salón comedor y dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU hasta cada una de las tomas de señal.

(\*Nota: Disponibilidad del servicio sujeto al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

## ENTREGA

---

Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.

**NOTA - Todos los elementos descritos en la presenté memoria podrán ser sustituidos por equivalentes, previo consentimiento de la dirección facultativa, por lo cual, todos los datos contenidos en este documento no son vinculantes ni contractuales, pudiendo ser modificados sin previo aviso por requerimientos administrativos, técnicos, jurídicos, comerciales o de disponibilidad de materiales, sin que esto implique menoscabo en el nivel global de calidades.**