

habitat  
La Encina

# MEMORIA DE CALIDADES



# Memoria de calidades



**Cimentación y estructura** La cimentación y los muros de sótano se realizarán de acuerdo con la normativa vigente y siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico. La estructura se ejecutará en hormigón armado.

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.



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

Estará formada por ladrillo revestido por el exterior con SATE combinado con una carpintería que permite la entrada de luz en el interior de las viviendas.

Por la cara interior, que da a la vivienda, el cerramiento de fachada se completará con un tabique técnico de yeso laminado, que irá aislado en su interior.



**Cubierta** La cubierta del edificio se impermeabilizará y aislará para su adecuada estanqueidad y aislamiento térmico, cumpliendo la Normativa Vigente.

El acabado de las cubiertas no transitables se realizará acabado con grava. En las cubiertas que sean transitables y terrazas de las viviendas, la grava será sustituida por un pavimento apto para exteriores. Las viviendas que estén situadas sobre espacios abiertos, soportales o terrazas llevarán un aislamiento térmico adicional por la parte inferior con el fin de aislarlas adecuadamente de estos espacios.



**Tabiquería y aislamiento** La separación entre las viviendas se realizará a base de ladrillo trasdosado, por ambas caras, con placa de yeso laminado con aislamiento térmico en su interior para mayor confort acústico y térmico.

Las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con un sistema de tabiquería de placa de yeso laminado con aislamiento interior.

Las separaciones entre viviendas y zonas comunes se realizarán a base de ladrillo que irá revestido de yeso hacia las zonas comunes y, por el interior de la vivienda, se trasdosará con placa de yeso laminado aislado interiormente.



**Carpintería exterior** La carpintería exterior de la vivienda se ha previsto en aluminio lacado en color gris. Para garantizar el correcto aislamiento, los perfiles de aluminio 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 de los dormitorios y el salón se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio. Las persianas llevan un aislamiento interior y tienen el mismo color que el resto de la carpintería. La persiana en el salón será motorizada.

El acristalamiento de las ventanas estará compuesto por 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 de mayor confort en su interior.



**Carpintería interior** La puerta de entrada a la vivienda será blindada, revestida con paneles en color, con cerradura de seguridad, pomo exterior cromado y mirilla.

Las puertas de paso en el interior de la vivienda serán en color blanco con manillas de aluminio. Las puertas de acceso al salón serán vidrieras, según diseño del Proyectista.

Los armarios son empotrados, modulares tipo monoblock, con puertas, en color blanco, abatibles según diseño del Proyectista. Los armarios van forrados interiormente y equipados con balda maletero y barra de colgar.



**Techos** La vivienda llevará falso techo en el vestíbulo, pasillo, cocina 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.


En el resto de la vivienda, el techo estará acabado en yeso, de forma que se disponga de mayor altura libre.



**Pavimentos** En salón, dormitorios y distribuidores se instalará un pavimento de baldosa de gres de la marca SALONI. El rodapié será en DM lacado en color blanco a juego con la carpintería.


Los baños de la vivienda, así como la cocina y tendedero, llevarán un pavimento de baldosa de gres de la marca SALONI.

En terrazas se colocará baldosa cerámica apta para exteriores de la marca SALONI.


 **Revestimientos y pintura** En los cuartos de baño, las paredes estarán revestidas con baldosa de gres de la marca SALONI, combinadas con pintura plástica.

En cocina, las paredes irán acabadas en pintura plástica lisa color blanco.

En el resto de la vivienda las paredes y los techos irán acabados con pintura plástica lisa color blanco.

 **Cocina** La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad. La encimera estará realizada en material de cuarzo compacto de la marca Silestone, que ofrece una mayor durabilidad y resistencia al uso. En la zona, situada entre encimera y muebles altos, el acabado de la pared será del mismo material que la encimera.

El equipamiento de la cocina se completará con fregadero de acero inoxidable bajo encimera con grifo cromado monomando y los electrodomésticos de la marca BOSCH o similar, campana extractora, placa de inducción, horno eléctrico y microondas integrado.

 **Sanitarios y griferías** En los baños se instalarán aparatos sanitarios acabados en esmalte color blanco.

En baño principal se instalará un mueble con cajones y lavabo integrado. En baño secundario y aseos se instalará un lavabo suspendido con desagüe cromado.

Tanto en baño principal como en el secundario se instalarán espejos.

En el baño principal se colocará plato de ducha.

En el baño secundario se instalará bañera.

Todas las griferías, serán cromadas y con accionamiento monomando. En baño principal y secundario, la grifería de la ducha o bañera será termostática.

 **Agua caliente, fontanería y climatización** La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante aerotermia centralizada y la calefacción se realizará mediante caldera

centralizada de gas, ambos con contadores individuales por vivienda.


Se instalarán paneles solares en la cubierta del edificio para favorecer el ahorro energético.

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

Las terrazas estarán dotadas de grifo para riego.

La calefacción de la vivienda se controla mediante termostato ubicado en el salón y dormitorios, y su distribución se realizará mediante suelo radiante.

La climatización de la vivienda se ha proyectado para la 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 la máquina interior en uno de los baños y la unidad exterior ubicada en la cubierta del edificio. No están incluidas las máquinas en esta instalación.


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

En las tipologías que dispongan de terraza se instalará una toma eléctrica apta para exterior y punto de luz.

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

El cuadro eléctrico y la caja de registro para las instalaciones de telecomunicaciones irá empotrado en el armario de la entrada de la vivienda.

Videoportero con cámara en acceso a la urbanización y en cada portal.

 **Portales, vestíbulos y escaleras** El pavimento de los portales, los vestíbulos y escaleras que dan acceso a las viviendas, se realizará en baldosa de gres de la marca SALONI o similar.

La decoración de los portales se realizará siguiendo el diseño del Proyectista, combinando pintura plástica y espejo decorativo.

Las luminarias son tipo LED para reducir el consumo eléctrico.

# Memoria de calidades

: **Ascensores** Se instalarán ascensores con acceso a todas las plantas del edificio, incluidas las plantas de sótano.

Las puertas de los ascensores estarán acabadas en pintura especial para estos elementos, excepto en planta baja que serán en acero inoxidable. El interior de la cabina se realizará según diseño del Proyectista siendo el pavimento el mismo que el colocado en el portal.

Los ascensores cumplirán los requisitos de accesibilidad para personas de movilidad reducida.



**Zonas comunes interior** Dotadas de espacios ajardinados con riego automático y sensor de lluvia, luminarias, bancos y papeleras.

Piscina para adultos con iluminación sumergida de uso exclusivo para la comunidad.

Piscina de chapoteo para niños.

Zona de juegos infantiles para los más pequeños.

Sala multiusos con instalación eléctrica y toma de TV.

Sala Gimnasio.

Pista de pádel con paredes de vidrio y césped artificial.

Se instalarán aparcamientos de bicicletas.



**Garaje** El acceso al garaje cuenta con puerta automática motorizada y accionada mediante mando a distancia. La puerta estará dotada del dispositivo de seguridad que evite que peatones o vehículos puedan sufrir daños.

El pavimento de garaje será de hormigón pulido, con las plazas debidamente señalizadas.

La extracción de humos en el garaje se realizará mediante una ventilación por conductos conectados a un sistema de detección de monóxido de carbono, que accionará este sistema en caso necesario. Se instalarán detectores de incendios y alarma, conectados a una central de incendios.

Para un futuro uso de vehículos eléctricos se ha previsto una preinstalación para que los usuarios de las plazas de garaje puedan, en un futuro, instalar sistemas de carga eléctrica de vehículos. Se ha previsto espacio para contadores de doble borna en el cuarto de contadores que facilitan la futura conexión.



^ **habitat**  
La Encina

