

# MEMORIA DE CALIDADES

## DESCRIPCIÓN DE LOS SISTEMA TÉCNICOS:

### Estructura y cimentación:

- Cimentación mediante losa de hormigón armado sobre membrana de impermeabilización, para su aislamiento de la humedad.
- Estructura de hormigón armado con forjados reticulares, garantizada por un organismo de control homologado, con criterios antisísmicos.

### Fachada exterior e interior:

- Cerramiento con fábrica de ladrillo de medio pie perforado, embarrado, aislamiento de 6,5 (EPS) con bolitas de grito y trasdosado de 7cm con aislamiento de lana mineral de 6,5 cm y placa de 18 mm de cartón yeso.
- Revestimiento exterior con base de mortero monocapa, aplacado de porcelánico rectificado de gran formato con anclaje mecánico, en dos colores y aislamiento térmico según especificaciones del CTE.
- Falso techo de placas de cartón yeso en terrazas semicubiertas.
- Barandillas completa y sobre peto de 60 cm, formadas por soporte de aluminio anodizado y panel de vidrio securit.

### Cubiertas:

- Cubierta plana transitable, con formación de pendiente, aislamiento térmico-acústico de 14 cm de placas de lana mineral o similar, impermeabilización con tela asfáltica y acabada en gres antideslizante, de primera calidad.
- En terrazas y zonas privadas, acabadas en gres porcelánico antideslizante de exterior, con impermeabilización y aislante termo-acústico de 14 cm.

### Carpintería exterior:

- de PVC lacado RAL 7024 con rotura de puente térmico y premarcos aislantes.
- Balconeras oscilobatiente/oscilo-lateral en el salón y dormitorios, según planos.
- Persiana de lamas apilables de aluminio, con aislamiento interior. Motorización en grandes cristaleras.
- Acristalamiento doble vidrio y cámara de aire con butirales (6+14+4) con gas argón, según el CTE.

### Ascensor:

- Ascensor con doble embarque a 180°, eléctrico de bajo consumo con clasificación energética A, alta eficiencia energética, de marca reconocida y de altas prestaciones con bajo nivel de ruido, recorrido suave y alta velocidad (1m/s) y con capacidad mínima para 8 personas y carga de 630kg. Puertas interiores y exteriores automáticas de acero inoxidable.

### Tabiquería interior

- Distribución interior: tabiquería seca de placas de yeso de 18 mm Knauf o similar, atornillada a estructura metálica de acero galvanizado de 7 cm de ancho, con modulación de 60 cm con aislamiento térmico-acústico de lana mineral de 6 cm y pintura plástica lisa.
- Separación entre viviendas: tabicón de ladrillo hueco de 8 cm con trasdosado a ambas caras autoportante de placas de yeso de 18 mm Knauf o similar, atornillada a estructura metálica de acero galvanizado de 4,8 cm de ancho, con modulación de 60 cm con aislamiento térmico-acústico de lana mineral de 5 cm y pintura plástica lisa.
- Separación vivienda/zona común: tabicón de ladrillo hueco doble de 11,5 cm, trasdosado a una cara autoportante de placas de yeso de 18 mm Knauf o similar, atornillada a estructura metálica de acero galvanizado de 4,8 cm de ancho, con aislamiento térmico-acústico de lana mineral de 5 cm.

### Fontanería.

- Instalación de agua fría y caliente sanitaria con tubo de polietileno reticulado con aislamiento térmico según Código Técnico de la Edificación y Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Llave de corte general de vivienda y en cada una de las dependencias húmedas como son baños y cocinas.
- Lavavajillas y lavadoras con agua fría y caliente para equipos bitérmicos.
- Toma de agua en terraza y balcones.

### Electricidad.

- Electrificación elevada en cada vivienda para alimentar tanto la propia vivienda como el punto de carga de vehículo eléctrico instalado en una plaza de aparcamiento (opcional).
- Cuadro general de distribución integrado, dotado de protecciones contra sobretensiones, magneto-térmicas y diferenciales.
- Puntos de alumbrado y tomas de corriente en todos los recintos según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
- Los vehículos dispondrán de una preinstalación de punto de carga de vehículo eléctrico (según ITC BT 52) en planta sótano para las plazas de aparcamiento que lo deseen, con acción de carga y descarga. Su alimentación será individual, de tipo monofásica de 16A y desde el propio contador de la vivienda para minimizar los costes fijos de mantenimiento y alquiler del mismo como la potencia de contratación.

### Telecomunicaciones.

- Las instalaciones cumplirán con el Reglamento de Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones.
- Antena colectiva por escalera para la recepción de señales de los canales de televisión terrestre (TDT), de radio digital (DAB) y FM.
- Instalación de cableado en el interior del edificio hasta el mismo registro de acceso interior de la vivienda con fibra óptica, coaxial de banda ancha y cable UTP categoría 6 para los servicios de telefonía, de banda ancha y de telefonía disponible al público (STDP).
- Todas las habitaciones, salón y cocina con tomas de televisión terrestre y satélite (SAT/RTV), distribución mediante cable coaxial en estrella.
- Previsión de tomas de televisión de banda ancha por cable (TBA) en salón y dormitorio principal, mediante cable coaxial. Tomas de voz y datos tipo RJ-45 mediante cable UTP categoría 6 en salón, cocina y todas las habitaciones (dobladas en comedor y habitación principal).

### Domótica

- Vídeo-portero electrónico con comunicación entre el video-portero y el Smartphone. con pantalla táctil hasta 7" y audio manos libres. Con app de conexión para responder llamadas si estas fuera de casa y activar /desactivar mensajes del contestador. Opcionales.
- Cámara de video en el acceso al edificio, conectado al sistema de videoportero y posibilidad de visualización de las imágenes desde Smartphone. Opcionales.
- Sistema domótico con control desde casa o estando de viaje, con un control simple y sencillo, a través de pulsadores, como también Smartphone, Tablet, PC o cualquier otro dispositivo desde tu conexión WiFi o internet si estás fuera de ella. Opcionales.

**Garaje.**

- Pavimento continuo de hormigón fratasado con polvo de cuarzo de 8 cm de espesor, en suelo de garaje.
- En rampa de acceso pavimento impreso de hormigón de 8 cm de espesor. Pintado general de la superficie de plazas de aparcamiento y de la rodadura de vehículos. Paredes pintadas con pintura plástica conforme al proyecto de decoración correspondiente.

**SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA:****Ventilación mecánica.**

- La ventilación de las viviendas será de doble flujo independiente, introduciendo aire en cada espacio y desde los espacios húmedos extraemos el aire viciado. Mayor eficiencia energética, con ahorro de energía en invierno y verano. Reducción de ruidos. Se disfruta de aire más limpio y se evita molestias respiratorias en el hogar.
- Divisiones interiores entre habitaciones con tabiquería seca, para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales.

**Sistema de climatización y producción de agua caliente.**

- Sistema de climatización integral que incluye calefacción y refrigeración mediante aerotermia y agua caliente sanitaria (ACS) con bomba de calor exterior aire-agua. Sistema de alta eficiencia energética considerada como energía renovable, sostenible y alta conectividad.
- Espacio modular integrado en cada vivienda, con de equipo de aerotermia que dará servicio tanto al circuito de climatización como el acumulador de agua caliente sanitaria instalado bajo de éste.

- Deposito acumulador de 180 litros en unidad interior compacta para todos los pisos, PANASONIC o similar.
- Todas las estancias incluyendo la cocina y baños tendrán circuito de suelo radiante-refrescante.

**Iluminación.**

- La iluminación comunitaria interior de bajo consumo como es el LED y detectores de movimiento para el encendido de los diferentes espacios iluminados para favorecer el ahorro energético.
- La iluminación de zonas comunes del aparcamiento mediante LED ofreciendo un mínimo consumo energético y de mantenimiento.
- La terraza dispone de puntos de Iluminación en falso techo o pared y de toma de corriente estanca.

**Ahorro de agua.**

- Ahorro en consumo de agua mediante inodoros de doble descarga de tanque bajo y aireadores en los grifos.

**Saneamiento.**

- Redes separativas de pluviales y residuales, ejecutado con sistema de tubería de polipropileno multicapa (material recomendado por sus prestaciones de atenuación acústica, resistencia al impacto y más respetuoso al medioambiente) y con soluciones acústicas para minimizar sus posibles ruidos.

**Calificación energética**

- Clasiicación energética estimada clase A o B.

## ACABADOS Y EQUIPAMIENTOS:

### Carpintería interior.

- Puertas Interiores con 4 ranuras de 2,05 m de altura libre, acabado lacado blanco, de 35 mm dotadas de junta de estanqueidad (burlate de goma). Sistema de cierre a base de picaporte de doble muelle, con condena en baños y aseo.
- Puerta de entrada de hoja blindada, acabado lacada en blanco con 4 ranuras y enrasada por el interior. Cerradura seguridad de 3 puntos, tirador de acero inoxidable y mirilla.

### Pavimentos y revestimientos.

- Pavimentos:
  - Piezas de gres porcelánico de gran formato y rodapié de 10 cm, MDF, hidrófugo, lacado en blanco, canto recto.
  - Cocina con gres porcelánico de gran formato a elegir por D.F.
  - Baño Dormitorio principal con gres porcelánico de gran formato a elegir por D.F.
  - Terrazas con gres porcelánico o similar a elegir por la D.F., formato pequeño.
- Revestimientos:
  - Acabado con pintura plástica blanca lisa en el salón, habitaciones y zonas de paso. En el baño del dormitorio principal, gres porcelánico rectificado de gran formato elegir por la D.F.
- Falsos techos:
  - Falso techo continuo de yeso laminado en toda la vivienda y registrable de piezas desmontables 60x60 en los baños, si son necesarios instalaciones auxiliares en falso techo.

### Equipamiento baños

- Equipamientos comunes:
  - Inodoro y lavabo de porcelana vitrificada en mueble suspendido con patas en color blanco, con doble seno o un seno (ver planos) incorpora espejo y grifería mono-mando y sifones de desagüe vistos cromados.
- Baño dormitorio principal:
  - Plato de ducha de resina enrasado con pavimento, con sumidero lineal o central y columna de ducha termostática de dimensiones según planos. La grifería será con pack de ducha.
- Baño común:
  - Plato de ducha de resina enrasado con pavimento, con sumidero lineal o central y columna de ducha termostática de dimensiones según planos. La grifería será con pack de ducha.
  - La calefacción de ambos baños se realizará mediante aerotermia según D.F.
  - Ventilación mecánica en todos los baños. Ventilación natural en baños que dispongan de ventana (según proyecto).