

# MEMORIA DE CALIDADES



JULIO 2019

## **CIMENTACION Y ESTRUCTURA:**

La cimentación del edificio se ejecutará con una losa de hormigón armado y un muro pantalla perimetral de hormigón armado y pilotes de hormigón armado in situ de 100 cm de diámetro y hasta 25 m de profundidad.

La estructura estará construida con pilares R de hormigón prefabricado y con forjados de prelosas de hormigón pretensadas de 20+5, 30+8 y 35+8 cm de canto.

Las escaleras se ejecutarán con losas in situ de hormigón armado peldañeadas y los cierres de ascensor en edificios de mayor altura con muros de hormigón armado de 20 cm de espesor.

## **ALBAÑILERÍA**

**FACHADAS:** La fachada perimetral exterior se realizará con muro de hormigón prefabricado con acabado en punta de diamante rayado en una cara y la otra lisa y trasdosado interior cerámico. La fachada perimetral interior se realizará con el sistema aislante continuo SATE sobre soporte interior de ladrillo cerámico perforado de 11 cm de espesor.

**CUBIERTAS:** Las cubiertas planas estarán a su vez aisladas con aislamiento térmico de poliestireno extrusionado rígido de 10 cm de espesor e impermeabilizadas con láminas asfálticas adheridas al soporte. Los acabados serán a base baldosa de todo gres de exteriores antideslizante en zonas transitables y de canto rodado en zonas no transitables con manta de fieltro intermedia de protección.

**PARTICIONES INTERIORES:** Los tabiques interiores se realizarán con machetón de ladrillo hueco doble en separación de estancias de la misma vivienda y con doble tabique de machetón de ladrillo hueco doble de 7 cm de espesor y ladrillo perforado de 11 cm de espesor en separación entre viviendas medianera y entre viviendas y zonas comunes y aislamiento acústico especial entre viviendas a base de bandas de neopreno y poliestireno de separación con la estructura y de lana de roca de 4 cm de espesor entre tabiques medianeros.

## **AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES**

**AISLAMIENTOS:** Los aislamientos del edificio están diseñados para intentar conseguir EL MAYOR GRADO POSIBLE DE EFICIENCIA ENERGETICA PARA LA CONSECUION DE LA CLASIFICACION ENERGETICA A, cuidando asi mismo la calidad del aislamiento acústico entre viviendas, zonas comunes y fachadas exteriores. Por ese motivo se realizará una capa de aislamientos térmicos y acústicos en fachadas de 14 cm de espesor, doble

tabique de separación entre viviendas con aislamiento térmico y acústico intermedio, y capa de aislamiento térmico también en suelo de viviendas. En cubiertas y terrazas se empleará placa rígida de alta densidad de 10 cm de espesor. Para completar la envolvente térmica se aislara el techo de la planta de accesos debajo de viviendas con una capa de aislamiento proyectado de lana de roca.

### **PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS**

**SUELOS:** La solera del garaje y los trasteros del sótano estará realizada con hormigón fratasado y pulido con color gris natural. Los solados de las cocinas y baños serán de gres porcelánico de primera calidad. Los dormitorios y salón serán de parquet laminado o natural y tendrán tres opciones a elegir por el cliente junto con la elección de puertas, con el fin de personalizar el acabado interior de su vivienda. Los suelos de las terrazas estarán terminados con baldosa de gres antideslizante de exteriores.

**PAREDES:** Las paredes de cocinas y baños estarán revestidas con azulejo cerámico de primera calidad a juego con el suelo y el resto de habitaciones con guarnecido y enlucido de yeso fino y pintura plástica lisa.

**TECHOS:** Los techos de toda la vivienda se realizarán con falso techo de placa de yeso lisa sobre estructura metálica auxiliar y pintura plástica lisa.

### **CARPINTERIA EXTERIOR E INTERIOR**

**VENTANAS:** Las ventanas exteriores serán aluminio con rotura de puente térmico, en color en la cara exterior y blanco en la cara interior. Se realizará el acristalamiento con doble vidrio con lámina de baja emisividad y cámara 4+BE+16+4. Las persianas serán monobloc con lama de aluminio y aislamiento interior, en color a juego con la propia ventana.

**PUERTAS:** Las puertas interiores y los frentes de armarios empotrados llevaran dos diferentes acabados a elegir por el cliente, con el objeto de personalizar el acabado interior de su vivienda, y conjuntados a la elección del cliente, con los acabados de suelos y rodapiés. Las puertas de entrada a la vivienda serán acorazadas con acabado en el interior en la misma madera que las puertas interiores y de armarios. Los armarios empotrados estarán forrados en su interior y dispondrán de altillo y barra de colgar con puertas de una pieza hasta el suelo

## **INSTALACIONES**

**ENERGÍA:** La energía para calefacción y agua caliente sanitaria de todo el edificio, se generará en una sala de energía común, con una instalación combinada de calderas de gas por condensación y de Biomasa. Las acometidas de la red a las viviendas estarán situadas en los patinillos del distribuidor de cada planta, donde se colocarán las válvulas de entrada y el contador individual de kilocalorías para cada vivienda. Este tipo de instalación de energía está diseñado para conseguir EL MAYOR GRADO POSIBLE DE EFICIENCIA ENERGETICA PARA CONSEGUIR LA CLASIFICACION ENERGETICA A, con el que se proporcionaría un considerable ahorro energético y el menor índice de contaminación posibles por el empleo de energía alternativa, como la biomasa.

**CALEFACCIÓN:** La calefacción de cada vivienda se realizará con el sistema de suelo radiante con circuitos individuales, con tubería de polietileno sobre aislamiento térmico en el suelo de cada vivienda marca UPONOR, que combina la más alta calidad en confort y el mayor grado de eficiencia energética. Tanto la regulación del sistema como el consumo son individualizados a base de termostato de regulación y de contador de kilocalorías individual.

**FONTANERÍA:** La red de fontanería para agua potable se realizará con tubería de polietileno con llaves de corte en todos los cuartos húmedos.

**SANEAMIENTO:** Se realizará con tubería de P.V.C. para recogida de aguas fecales y en PVC o aluminio o acero en recogida de aguas pluviales de cubierta.

**APARATOS SANITARIOS:** Los aparatos sanitarios serán de porcelana de primera calidad. Las griferías serán mono mando de primera calidad.

**ELECTRICIDAD:** La red eléctrica se realizara con conductores de cobre. Los mecanismos para interruptores y bases de enchufe se realizaran con mecanismos de primera calidad.

**TELECOMUNICACIONES:** Se realizará un proyecto específico para el diseño de la red de telecomunicaciones del edificio y se le dotara con todas las instalaciones que marca la normativa en vigor, con tomas de TV en internet en todas las dependencias.

**VENTILACIÓN:** Las viviendas estarán dotadas de una instalación de ventilación marcada por el nuevo Código Técnico de la Edificación. El garaje en sótano estará dotado de un sistema de detección de CO2 y el correspondiente sistema conductos de chapa y de extracción automática.

**ASCENSORES:** Los ascensores serán eléctricos con puertas automáticas y adaptadas según la Ley de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

**VIDEO PORTERO:** Se dotará al edificio de una instalación de video portero en color manos libres, para acceso exterior, con monitor en cada vivienda y portero automático desde acceso de urbanización privada.

#### **URBANIZACION:**

El proyecto contempla una amplia urbanización privada interior, perfectamente soleada que contiene piscina privada para adultos y para niños, vestuarios, jardines con césped, arbolado y otras especies vegetales decorativas, bancos, juegos infantiles con pavimento de caucho, pavimentos rígidos y ajardinados y toda clase de instalaciones como alumbrado, papeleras, recogida de agua de lluvias etc.

También dispondrá de una zona de urbanización bajo techo en las zonas de acceso a portales donde están diseñados zonas de juegos, aparca-bicis y espacios de usos comunitarios, así como las rampas de acceso a garaje.

#### **ESPACIOS COMUNITARIOS:**

El edificio dispondrá también de amplia dotación de espacios comunitarios para uso y disfrute de la comunidad, tales como portería, salón de eventos y reuniones, gimnasio, vestuarios para gimnasio y piscina, ludoteca infantil y zona de juegos.

**(\*) Los materiales y calidades descritos en la presente memoria, podrán ser modificados sustituidos por otros de iguales o superiores características por decisión de la Dirección Técnica o de la empresa promotora, siempre que no afecten esencial o sustancialmente el grado de calidades ofertado.**