

MEMORIA DE CALIDADES Y EQUIPAMIENTO

EDIFICIO

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

Cimentación y estructura de hormigón armado. Forjados unidireccionales de piso ejecutados mediante vigueta semirresistente, bloque aligerante y capa de compresión de hormigón armado. Forjados de sótano ejecutados con Prelosa pretensada que garantiza una Resistencia al Fuego REI 120.

FACHADAS Y AISLAMIENTOS:

Fachadas del edificio con paneles prefabricados de hormigón arquitectónico visto, alto espesor de aislamiento térmico mediante paneles de lana mineral y trasdosado autoportante formado por placa PYL de 15 mm de espesor. Las fachadas interiores de las terrazas se ejecutarán con levante de 1/2 asta de ladrillo perforado con revestimiento exterior mediante gres porcelánico imitación madera, enfoscado interior de mortero hidrófugo y cámara de aire alojando aislamiento mediante paneles de lana mineral y trasdosado autoportante formado por placa PYL de 15 mm de espesor.

Antepechos y barandillas de terrazas con panel prefabricado de hormigón arquitectónico visto con vidrio laminar de seguridad en color ahumado.

CUBIERTAS:

Cubierta plana invertida no transitable, compuesta por hormigón de pendiente sobre forjado, doble lámina impermeabilizante, elevado aislamiento con dos placas de aislamiento térmico de poliestireno extruido, lámina geotextil y capa de terminación de grava. Aislamiento inferior en falso techo con manta de lana mineral.

Terrazas planas de ático formadas por cubierta plana transitable, compuesta por hormigón de pendiente sobre forjado, doble lámina impermeabilizante; dos placas de aislamiento térmico con placas machihembradas de poliestireno extruido, lámina geotextil y terminación pesada mediante pavimento de Gres cerámico porcelánico rectificado en imitación madera.

ZONAS COMUNES:

Acabado con **materiales nobles** en portales. Pavimentos de gres porcelánico de gran formato o piedra natural. Paredes combinando pintura plástica lisa con tramos decorados con paneles decorativos, revestimiento vinílico tipo **VESCOM**, espejos, etc. Iluminación de bajo consumo LED con detectores de presencia. Ascensores de última tecnología con reducida sonoridad y reducidos consumos, con capacidad para 8 personas y completamente practicable por personas con movilidad reducida con cabina de dimensiones 1,10x1,40 m.

GARAJES Y TRASTEROS:

Pavimento de garaje y trasteros de hormigón con fratasado y pulido mecánico.

Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según Normativa, integrando en centralización de contadores módulos de doble borna para facilitar la instalación individualizada de punto de carga.

VIVIENDAS

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Carpintería de PVC marca **CORTIZO** multicámara en acabado bi-color y dobles vidrios tipo Climalit de baja emisividad y control solar, hojas correderas o practicables según dependencias. Hojas practicables con mecanismo de apertura oscilobatiente. Persianas de lamas de aluminio lacado con aislamiento térmico interior, cajón de persiana tipo monoblock con aislamiento térmico reforzado. Ventana principal de acceso a terrazas con persiana de accionamiento motorizado.

CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta de entrada a vivienda blindada maciza de 40 mm de espesor lacada en blanco con cerraduras amaestradas de seguridad de 3 puntos, bisagras de seguridad, pomo y manilla interior en inox., juntas de neopreno y aislamiento acústico reforzado 30 dBA. Mirilla digital.

Puertas interiores, correderas o practicables según planos de 80 cm de anchura, lacadas en color blanco con ranuras pantografiadas decorativas y jambas rectas, juntas de neopreno y manillas de acero inoxidable. Rodapié lacado a juego con la carpintería.

PAVIMENTOS - REVESTIMIENTOS INTERIORES:

Los **suelos** de toda la vivienda se pavimentarán con gres porcelánico rectificado de primera calidad imitación madera natural en piezas de gran formato o con pavimento flotante laminado de primera calidad tipo madera natural, pudiendo el cliente elegir el acabado en diversos tonos. Los suelos de las terrazas serán de gres porcelánico rectificado de gran formato imitación madera en el acabado elegido por la Dirección Facultativa de la obra. Los solados se independizarán de la estructura para atenuar el ruido de impacto.

Los **paramentos verticales** interiores de las terrazas también se revestirán con gres porcelánico rectificado de gran formato.

Los revestimientos verticales de los cuartos de baño y cocinas en cerámica rectificada de gran formato en distintos acabados a elegir por el cliente.

Paramentos verticales y horizontales del resto de la vivienda con pintura plástica lisa a elegir entre varias tonalidades previamente seleccionadas.

TERRAZAS:

Amplias terrazas con gran profundidad protegidas con antepechos de panel de hormigón arquitectónico visto combinado con tramos de vidrio laminar de seguridad.

Iluminación mediante focos de bajo consumo tipo LED, con toma de corriente estanca.
Espacios con tomas para alojar lavadora-secadora.

PARTICIONES INTERIORES - FALSOS TECHOS

Vivienda: Tabiquería de placa de yeso laminado de 15 mm de espesor sobre estructura metálica autoportante, con aislamiento térmico-acústico de lana mineral.

Separación entre viviendas: Levante de tabicón de ladrillo cerámico con enfoscado de mortero a "buena vista" y trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado de 15 mm de espesor sobre estructura metálica autoportante, con aislamiento térmico-acústico de lana mineral.

Separación entre viviendas y elementos comunes: media asta de ladrillo cerámico perforado "acústico" lucido de yeso a una cara y la otra enfoscado de mortero "a buena vista" y trasdosado con placa de yeso laminado de 15 mm de espesor sobre estructura metálica autoportante, con aislamiento térmico-acústico de lana mineral.

Falsos techos de placa de yeso laminado en toda la vivienda con estructura oculta de perfiles de acero galvanizado.

SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y ACS - SANEAMIENTO:

Instalación mediante sala de calderas centralizada para calefacción y producción de ACS con calderas de gas natural de condensación y alto rendimiento con emisión de calor en viviendas por **suelo radiante**. Regulación térmica mediante termostatos con zonas diferenciadas según orientación. Sistema centralizado de Aerotermia en cubierta del edificio para apoyo a la producción de ACS.

Tuberías de distribución de AF y ACS de consumo en polietileno reticulado. Bajantes de aguas residuales insonorizadas. **Calificación energética A**, tanto en consumo de energía primaria como en emisiones de CO₂, la más alta de las posibles contempladas en el vigente Código Técnico de la Edificación, lo que garantiza un elevado confort térmico con consumos reducidos.

VENTILACION MECANICA DE LA VIVIENDA:

Las viviendas disponen de un **sistema individual de ventilación** mecánica controlada, con central de ventilación de doble flujo individualizado (**Recuperador de Calor**) de alto rendimiento por vivienda, que permite que el aire del exterior se introduzca en la vivienda filtrado y atemperado.

ELECTRICIDAD - TV Y TELEFONÍA:

Instalación eléctrica conforme a REBT con Mecanismos de primera calidad y diseño actual, marca **SCHNEIDER** serie **UNICA**, que aportan soluciones innovadoras en funcionalidad, diseño y altas prestaciones adaptadas al hogar comunicado.

Video-portero electrónico con cámara en acceso al edificio y monitor en color en cada una de las viviendas.

Tomas de TV-Teléfono y Telecomunicaciones: Sistema centralizado integrado de recepción de señales de radiodifusión y televisión, terrestre y satélite, por cable con tomas interiores de RTV, RJ45 y toma STDP (Teléfono) en Salón, cocina y dormitorios según normativa vigente.

EQUIPAMIENTO:

Cocinas equipadas completas de alta calidad con mobiliario moderno de líneas rectas pudiendo el cliente elegir entre diversos tonos y acabados. **Encimeras en diferentes materiales y acabados personalizables.** Electrodomésticos de la marca **BOSCH** incluyendo frigorífico, horno, microondas, placa de inducción, campana extractora integrada, lavaplatos y lavadora.

Armarios en dormitorios de suelo a techo con puertas lacadas en color blanco y revestimiento melamínico interior acabado textil.

Baños equipados con mueble de lavabo suspendido de 80 cm en diversos acabados con dos cajones de extracción total encimera de porcelana vitrificada, grifería de diseño modelo **NOKEN HOTELS** y espejo con iluminación. **Plato de ducha extraplano** de resina de poliéster enrasado con el pavimento con columna termostática **V-ONE SQUARE** con rociador orientable de efecto lluvia en acero inoxidable y mampara de vidrio fijo. En baño secundario bañera de chapa esmaltada **NOKEN** serie **ACORE** con grifería monomando cromada **NOKEN** y pack de ducha. **Inodoros compactos** marca **VILLEROY&BOCH**, modelo **O.TULIP** con asiento amortiguado.

DOTACIONES COMUNITARIAS

Único edificio de los previstos en el ámbito del **Plan Parcial Magdalena** que cuenta con amplia **zona verde comunitaria privada mancomunada de más de 1.000 m²** dotada de zonas verdes y pavimentadas, zona de juegos infantiles, pérgola, bancos, etc... **Local comunitario** en planta Baja. **Amplio cuarto de bicicletas** comunitario en planta baja con acceso directo a calle.

*Nota: La presente información, vistas en 3D y resto de documentación gráfica, junto con la presente memoria de calidades tiene un carácter orientativo y están sujetas a las posibles modificaciones técnicas derivadas del proyecto y su ejecución. Las viviendas se entregarán conforme a las calidades especificadas, salvo que por razones técnicas sean modificadas por la dirección facultativa, siendo no obstante los materiales que se alterasen de calidad similar o superior a lo expresado. El mobiliario, equipamiento y revestimientos grafiados son orientativos quedando sujetos a lo especificado en la presente Memoria.