

MEMORIA TÉCNICA DE CALIDADES

Cimentación

Los cimientos del edificio son de hormigón armado, diseñados según sondeo geotécnico.

Estructura

- **PILARES:** Los pilares estructurales son de hormigón armado.
- **FORJADOS SÓTANOS:** Los forjados están formados por prelosas de hormigón visto con bovedilla de porexpan, vigas y zunchos de hormigón armado y capa de compresión de hormigón.
- **FORJADOS VIVIENDAS:** Los forjados están formados por vigas, zunchos y viguetas de hormigón armado con bovedillas y capa de compresión de hormigón o losa de hormigón armado.

Fachadas

- **PREFABRICADAS DE HORMIGÓN:** Se empleará panel arquitectónico de hormigón prefabricado, revestido por el interior con aislamiento de poliuretano, trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento termoacústico de fibra mineral.
- **LADRILLO CARAVISTA:** En terrazas, planta baja y planta ático, se empleará ladrillo caravista, aislamiento de poliuretano, trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento termo-acústico de fibra mineral.
- **PETOS DE TERRAZAS:** Formados mediante panel arquitectónico de hormigón prefabricado y resguardo de acero lacado al horno.

Particiones verticales

- **Medianeras y separación entre viviendas y zonas comunes** con trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de fibra mineral, más media asta de ladrillo cerámico o de mortero y más un nuevo trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de fibra mineral en separación de viviendas y yesado en zonas comunes.
- **Tabiquería interior de viviendas** con tabique con placa de yeso laminado por ambas caras y aislamiento térmico-acústico de fibra mineral.

Particiones horizontales

- **Separación horizontal entre viviendas** mediante el propio forjado de la estructura de sustentación; sobre él se coloca el sistema de placas de aislamiento de soporte para el suelo radiante, una solera de arena de sílice y el pavimento. Bajo el forjado se monta falso techo, con placas de yeso laminado, en toda la superficie de la vivienda.

Cubiertas

- **Terrazas transitables** en áticos, formada por mortero de pendientes hasta los puntos de recogida de agua, impermeabilizadas con doble lámina asfáltica, capa de aislamiento extruido y lámina de geotextil y pavimento de baldosa porcelánica imitación a madera para exteriores con rodapié como material de acabado.
- **Cubierta plana no transitable**, formada por mortero de pendientes hasta los puntos de recogida de agua, impermeabilizadas con doble lámina asfáltica, doble capa de aislamiento extruido y lámina de geotextil. Protección mediante capa de grava de canto rodado.

Carpintería exterior

- Carpintería de P.V.C. perfil de 5 cámaras 70mm bicolor, grafito por el exterior y blanco por el interior, con rotura de puente térmico, marco y perfiles de P.V.C., herrajes metálicos con ejes de acero inoxidable, juntas de caucho y sellados de todos los ingleses.
- Una hoja oscilobatiente por dormitorio en ventanas.
- Doble acristalamiento tipo climalit con aislamiento térmico.
- Capialzado de persiana incorporado a la carpintería con aislamiento.
- Persianas térmicas de aluminio lacado.
- Puerta exterior en portal de aluminio o P.V.C. Acristalamiento de seguridad.

Carpintería interior

- Puerta de acceso a viviendas tipo "block" macizada de 45mm lacada por ambas caras, blindada, pernios antipalanca, cerradura de seguridad, media manilla al interior y tirador exterior, todo ello en acero inoxidable.
- Puertas interiores tipo "Block-port" de 35mm lacadas en color blanco, con aberturas de paso incorporadas en el dintel y atenuador acústico y manillas de acero.
- Puertas vidrieras con vidrio de seguridad.

Acabados y revestimientos**Pavimentos**

Viviendas: En todas las dependencias interiores el pavimento será de parquet flotante laminado en varios acabados a elegir por el cliente, con rodapié de DM lacado en blanco (salvo en zonas húmedas).

Terrazas/Tendederos: Pavimento porcelánico imitación a madera para exteriores.

Terrazas ático: Pavimento porcelánico imitación a madera para exteriores.

Portal: Granito o baldosa porcelánica.

Escaleras y acceso a viviendas: Granito o baldosa porcelánica.

Trasteros: Solera hormigón pulido al cuarzo en planta sótano.

Garaje/Aparcamiento: Solera de hormigón pulido al cuarzo.

Porche: Baldosa de exteriores según proyecto de urbanización.

Techos

Viviendas: Falso techo continuo de placas de yeso laminado en toda la vivienda y desmontable en baño para registro del recuperador de calor. Acabado pintura plástica lisa en toda la vivienda.

Terrazas/Tendederos: Falso techo formado por placa de yeso laminado antihumedad, atornillada a estructura oculta de acero galvanizado, con acabado de pintura plástica para exteriores.

Portal y acceso viviendas: Falso techo continuo de placa de yeso laminado. Acabado pintura plástica lisa.

Sótano: Prelosa de hormigón con acabado visto.

Paramentos verticales interiores

Viviendas: Pintura plástica lisa.

Cocinas y baños: Combinación de alicatados cerámicos de 1ª calidad y diseño actual en baños y cocina (se podrá elegir entre varias opciones).

Portal: Zócalos de granito o baldosa porcelánica, espejo y pintura plástica lisa en color.

La presente información y documentación gráfica, perspectivas, medidas, cotas, mobiliario, sanitarios, electrodomésticos, ajardinamiento, piscina etc.. tienen carácter orientativo y meramente ornamental, no siendo vinculantes desde el punto de vista contractual, y están sujetas a modificaciones derivadas del proyecto técnico y de su ejecución. Los solados y alicatados tienen igualmente carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones. Las viviendas se entregarán conforme a las calidades especificadas salvo que por razones técnicas, jurídicas o comerciales sean modificadas por parte de la Dirección Facultativa, sin que ello suponga merma de calidad. El resto de información contemplada en el R.D. 515/1989, de 21 de abril, se encuentra en nuestras oficinas para su consulta.

MEMORIA TÉCNICA DE CALIDADES

Escalera y accesos viviendas: Pintura plástica lisa.

Trasteros: Bloque de hormigón o muro de hormigón.

Fontanería

- Sanitarios de porcelana **The Gap** de Roca o similar.
- Lavabos de porcelana **The Gap** de Roca o similar.
- Bañera modelo **Contesa** o similar.
- **Ducha extraplana** tipo sílex.
- Grifería monomando modelo **Alplus** o similar en lavabos, **termostática Lex-Alplus** o similar en bañera, y conjunto **Flat** termostática o similar para ducha.

Calefacción y A.C.S.

- Calefacción individual por **suelo radiante** mediante sistema de caldera estanca de alto rendimiento calefacción/a.c.s., con **termostatos ambiente en salón y todos los dormitorios.**
- **Aerotermia** para producción de A.C.S.
- Toma de a.c.s. para lavadora y lavavajillas para conexión de aparatos bitérmicos según CTE HS4.

Electricidad

- Detectores de presencia en zonas comunes (portales, rellanos de viviendas y rellanos de acceso a garaje).
- Tomas de TV y teléfono en salón, cocina y todas las habitaciones.
- Mecanismo **Simon Play** o similar.
- Videoportero automático en color.
- Instalación de antena parabólica.
- Tomas de voz y datos **RJ-45** en salón, cocina y todas las habitaciones.
- Alumbrado de todas las zonas comunes, servicios generales y terrazas tipo led de bajo consumo.
- Punto de luz y toma de corriente estanca en terrazas.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa vigente, con doble borna de conexión para todas las viviendas.

Telecomunicaciones

- Instalación según Reglamento de las Infraestructuras de Telecomunicaciones. Mecanismos de 1ª calidad y diseño actual.

Solar fotovoltaica

- Instalación de **Captadores Solares para generación de Energía Eléctrica** gratuita, en cumplimiento del CTE HE 5, Generación de Energía Eléctrica procedente de Energías renovables, sistema conectado al cuadro común de Sala de Calderas y Aerotermia.

Video portería

- Video-portero electrónico con monitor en color en todas las viviendas.

Ascensor

- Ascensor eléctrico: con cabina de 1,10x1,40m para ocho personas, decorada con espejo, suelo de granito o cerámico, puertas de camarín en P.B. de acero inoxidable, y adaptado a minusválidos.

Recuperador de calor

- **Sistema de ventilación mecánica** controlada mediante sistema de **recuperador de calor** tipo **Wolf** o similar, según CTE HS3.
- Sistema compuesto por:
 - Motores EC de bajo consumo.
 - Intercambiadores estáticos de alto rendimiento.
 - Redes de insuflación formadas por conductos termoplásticos, que toman el aire limpio de la fachada de la cocina, y lo distribuyen a salones y dormitorios.
 - Bocas de extracción, para la extracción de aire utilizado, ubicadas en cocina y baños.
 - Bocas de insuflación, para la impulsión de aire nuevo, en salón y dormitorios.
 - Filtros ubicados en el recuperador, encargados de filtrar el aire de impulsión.
 - Control mediante interruptor.

Calificación energética

Calificación energética doble A, la máxima calificación contemplada en el Real Decreto 390/2021 de Certificación Energética de Edificios. Esto va a permitir obtener un ahorro en el consumo energético y una notable reducción en las emisiones de CO2.

Zona común

Amplias zonas comunes de esparcimiento, con **piscina**, amplias **zonas verdes** y solárium.

La presente información y documentación gráfica, perspectivas, medidas, cotas, mobiliario, sanitarios, electrodomésticos, ajardinamiento, piscina etc.. tienen carácter orientativo y meramente ornamental, no siendo vinculantes desde el punto de vista contractual, y están sujetas a modificaciones derivadas del proyecto técnico y de su ejecución. Los solados y alicatados tienen igualmente carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones. Las viviendas se entregarán conforme a las calidades especificadas salvo que por razones técnicas, jurídicas o comerciales sean modificadas por parte de la Dirección Facultativa, sin que ello suponga merma de calidad. El resto de información contemplada en el R.D. 515/1989, de 21 de abril, se encuentra en nuestras oficinas para su consulta.