



## MEMORIA DE CALIDADES

Conjunto residencial de 98 viviendas **con terraza**, trasteros y garajes. **Excelente ubicación junto al Parque Forestal “Cerro del Castillo - Oeste”**

- Viviendas en su mayoría de 3 dormitorios, dos por planta, pasantes a dos e incluso a tres fachadas las de esquina, para permitir la **ventilación cruzada**, y orientadas adecuadamente al mejor soleamiento con la intención de obtener la mejor calificación energética posible.
- Las viviendas de planta baja disponen de **jardín de uso privado**.
- Urbanización cerrada con caseta de control de acceso.
- **Salón comunitario** para usos múltiples (Club social, Sala de reuniones, ...).
- **Sala deportiva multiusos** – gimnasio (sin equipamiento).
- Amplias zonas comunes ajardinadas, con **Área de juego para niños**.
- **Piscina** de verano y servicios complementarios para la misma, **aseos, duchas y zonas verdes**.
- **Pista de pádel**.

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

Cimentación por zapatas corridas o aisladas de hormigón armado según recomendaciones del estudio geotécnico realizado. Muro de hormigón armado en pared perimetral de sótano, impermeabilizado y con drenaje incluido. Forjados unidireccionales con vigas y viguetas de hormigón armado y bovedillas, o losa de hormigón armado. Solera de hormigón armado terminado con cuarzo pulido.

### FACHADAS.

Cerramiento exterior de 1/2 pie de ladrillo cara vista. Cámara con alto aislamiento térmico y acústico, trasdosado con placas de yeso laminado, sobre perfiles metálicos galvanizados. Carpintería exterior abatible o corredera de aluminio lacado en color con **rotura de puente térmico**. Persiana enrollable de aluminio rellena de espuma de poliuretano, recogedor con cinta y cajón de aluminio con aislamiento. **Acristalamiento termoaislante climalit** con doble vidrio y cámara interior.

### CUBIERTAS.

Cubierta plana invertida con aislamiento térmico de alta densidad. Impermeabilización con doble tela asfáltica y protección de grava sobre cubierta de ático. En terrazas transitables, impermeabilización con tela asfáltica y pavimento de gres antideslizante.

### **TABIQUERÍA Y TECHOS.**

Separación entre viviendas y con zonas comunes, doble tabique de tabiquería seca con aislamiento térmico, acústico y placas de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos galvanizados. Separaciones entre diferentes estancias de vivienda con placas de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos galvanizados y planchas de aislamiento térmico y acústico.

Paramentos pintados en pintura plástica color blanco o claros, a elegir por dirección facultativa.

### **SOLADOS.**

El suelo de toda la vivienda será **tarima flotante tipo AC4** con terminación de roble, aislada térmica y acústicamente al impacto bajo pavimentos. Rodapié perimetral a juego. Los baños, cocinas y aseos se solarán con gres porcelánico **de 1ª calidad**.

### **ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS EN PAREDES.**

El alicatado de cocinas, baños y aseos será plaqueta cerámica **de 1ª calidad**. La pintura en paredes será lisa plástica en color blanco.

### **CARPINTERÍA INTERIOR.**

La puerta de entrada a la vivienda será blindada, en color blanco. Bisagras antipalanca y cerraduras de seguridad. Mirilla gran angular, manilla y tirador. Las puertas interiores tendrán hojas abatibles, cerco y molduras lacadas en color blanco; acristaladas las de cocinas y salones.

Frente de armarios y molduras, en el mismo acabado de las puertas de paso; separador de maletero, barra de colgar y paramentos forrados.

### **FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.**

Los aparatos sanitarios, lavabos, platos de ducha y bañeras serán de color blanco. Las griferías serán monomando cromadas. La instalación de agua fría y caliente se distribuirá por tubería de polietileno reticulado o similar. La instalación de bajantes en P.V.C. estarán insonorizadas. En la cocina se dispondrá de toma de agua y desagüe para lavadora y toma de agua y desagüe para lavavajillas.

Al disponerse de paneles solares, la toma de lavadora al interior y lavavajillas dispondrán de toma de agua caliente sanitaria. Todos los cuartos húmedos contarán con llaves de corte. Todas las viviendas tendrán un contador individual de agua.

### **CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE.**

La calefacción de cada la vivienda estará formada por caldera de condensación de gas, **de alto rendimiento y eficiencia energética**, individual por cada vivienda, dispuesto en los paramentos de la terraza al exterior.

Se dispondrá **suelo radiante** formado por tubería de polietileno reticulado o similar por donde circula el agua caliente manteniendo la temperatura igual en cualquier punto de la habitación, con disposición de termostatos individuales en salón y dormitorios.

Se dispone instalación de paneles solares para un aporte mínimo del 60% de la producción de agua caliente sanitaria de las viviendas.

Se dispone **pre-instalación de aire acondicionado**, a través de conductos con rejillas de impulsión y retorno en salón y dormitorios

#### **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES.**

Todas las viviendas tendrán un grado de electrificación elevada con red de puesta a tierra. La instalación irá entubada y empotrada y los mecanismos serán de gama media. Todas las habitaciones, salones y cocinas incorporarán toma de teléfono, TV y toma de datos, además se instalará **video-portero** para puerta general de calle y puerta de portal.

#### **GARAJES Y TRASTEROS.**

Todas las viviendas poseerán una plaza de garaje y un trastero, situados en plantas sótano. El trastero dispondrá de puerta metálica y alumbrado interior. El garaje se ubicará en la planta sótano, y tendrá acceso directo a plantas de las viviendas mediante ascensores para 6 personas con puertas automáticas, cabina con espejo, marca Orona o similar. Se dispondrá de ventilación natural y mecánica según normativa vigente. El pavimento será continuo de hormigón pulido apropiado para vehículos y contará con instalación contraincendios, según normativa vigente.

En los garajes se dispone **preinstalación para recarga de vehículo eléctrico** según normativa (ITC) BT 52, según reglamento de baja tensión. La puerta exterior de acceso de vehículos al garaje será metálica, con apertura electrónica.

#### **ZONAS COMUNES.**

La puerta general de acceso peatonal será metálica, con apertura eléctrica y llave.

El pavimento de los portales será de granito o mármol. Los vestíbulos de independencia poseerán puertas metálicas según normativa. Los paramentos de vestíbulos, escaleras y pasillos de plantas irán pintados con pintura plástica lisa.

**Iluminación** en portal y vestíbulos con interruptores y **detectores de presencia**.

*Nota: Durante el desarrollo del proyecto, la Dirección Facultativa, por motivos técnicos y administrativos, se reserva el derecho de efectuar cambios en distribuciones, dimensiones o superficies materiales, sin que ello suponga disminución en cuanto a estas calidades expresadas se refiere.*