



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**.
- Amplias zonas comunes ajardinadas, con **Área de juego para niños**.
- **Piscina** de verano (para uso infantil y de adultos) 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 y barrera antihumedad en garaje.

FACHADAS.

Cerramiento exterior de 1/2 pie de ladrillo cara vista, con interior enfoscado. 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 blanco, con perfilería europea y **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 placa 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. Techos de falsos techos de placas de yeso laminado, sobre perfiles metálicos galvanizados donde se requiera.

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 y techos 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 en madera, plafonadas, rechapadas y terminadas en lacadas en color blanco, con herrajes latonados; 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. La instalación de desagües y 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 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 **vídeo-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 trasero 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, cabinas con espejos, 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 contra incendios, según normativa vigente. El pavimento de trasteros será de terrazo o gres, con rodapié.

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. Vídeo-portero con cámara en puerta de calle y puerta del portal. Pavimento de acceso en gres antideslizante.

El pavimento de los portales, vestíbulos y pasillos de planta 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*.