



## MEMORIA DE CALIDADES DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

### CONSTRUCCIÓN

#### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación por zapatas de hormigón armado. Muros de contención en sótano de hormigón armado encofrado e impermeabilizado. La solera de sótano, se ejecutará en hormigón armado con cuarzo pulido, sobre encachado y barrera antihumedad. Estructura monolítica de hormigón armado, en vigas y pilares.

#### CUBIERTAS

Cubierta plana en todo el edificio. Se ejecutará sobre el forjado aislado térmicamente con doble capa de aislamiento de alta densidad e impermeabilizado con doble tela asfáltica. Con este sistema se garantiza un correcto aislamiento térmico y acústico de la cubierta, cumpliendo por exceso las exigencias del código técnico de la edificación. En las zonas donde se ubiquen los paneles solares así como las que se coloquen las unidades climatizadoras, se dispondrán las correspondientes bancadas con separación antivibratoria, con independencia de los elementos de ruptura acústica y de vibración.

#### FACHADAS

Se diseñan como fachadas ventiladas con elementos puntuales de composite del tipo Larson de Alucoil o similar; armonizando un conjunto estético de presencia singular y destacada. El soporte será fábrica de ladrillo macizo de 1/2 pie que, al interior, tendrá un tratamiento de enfoscado hidrófugo y aislamiento de 6-8 cms de lana mineral (sistema Ursamur o similar), y tabiquería en formación de cámara de aire, garantizando un completo aislamiento térmico y acústico, según el Código Técnico de la Edificación. Todas las carpinterías exteriores, serán de aluminio y estarán equipadas con persianas de aluminio térmico del mismo color que la carpintería; incluyendo según diseño de planos elementos de contraventana en situaciones puntuales para conseguir un efecto estético acorde con la arquitectura del conjunto.

#### TABIQUERÍAS Y DIVISIONES

Las divisiones interiores de las viviendas al igual que el tabique de trasdosado de fachada, se ejecutarán en tabiquería maciza tecnológica del tipo Panel System. La separación entre viviendas y viviendas con zonas comunes, se ejecutará con doble pared y doble aislamiento.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Puertas de accesos a portales en acero esmaltado con bisagras reforzadas, barras de apertura de acerinox, y vidrio de seguridad Stadip. Ventanas en aluminio con rotura de puente térmico (RTP), capialzado integrado, con sistema de aireación/ventilación según exigencias del DB-HS del CTE; y persianas motorizadas, de aluminio térmico del mismo color; con vidrio doble tipo Climalit bajo emisivo 6/16/4 en ventanas y 3+3/16/5 en ventanales. Se utilizarán carpinterías de aluminio de alta gama tipo Technal o similar. Balcones y balconeras combinando peto ciego con barandilla de vidrio de seguridad 6+6 y estructura complementaria de acero, en sistema semi oculto.

## **ACABADOS INTERIORES**

### **CARPINTERÍA INTERIOR**

La puerta de entrada será acorazada, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad del tipo Fichet o similar. Toda la carpintería interior (puertas, y frentes de armario) serán de madera en tablero macizo lacado en tono claro con entrecalles, y herrajes cromados, incorporando condena en dormitorio y baños. Los armarios irán totalmente panelados en su interior, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

### **SOLADOS Y ALICATADOS**

El suelo de toda la vivienda será de tarima flotante, con estructura de tablero fenólico acabado en polímero estratificado ecológico de lama ancha biselada, del tipo Parador serie Trendtime 6 o similar, especial para suelo radiante. En cocina y baños, suelo de gres formato grande, de Porcelanosa o similar. En baños, paredes alicatadas en gres de gran formato, de Porcelanosa o similar, combinando zonas de zócalo y de ducha con piezas a juego con el pavimento.

### **PARAMENTOS Y TECHOS**

Toda la vivienda se proyecta con falso techo liso, de pladur o escayola, facilitando así el trazado de instalaciones y el encastramiento de luminarias. En zona de portales y rellanos se diseñan áreas puntuales de candileja iluminada en un concepto de diseño homogéneo y actual. Paredes y techos de toda la vivienda, se pintarán en plástico liso y color suave. Techos de baños y cocinas en color blanco. Elementos comunes y portales combinarán pintura plástica y zonas paneladas en tablero tipo wengue o cebrano y espejo.

### **BAÑOS, SANITARIOS Y GRIFERÍA**

Todos los lavabos irán encastrados sobre encimeras. Los baños principales incluirán un espejo con iluminación LED. Los sanitarios serán en porcelana vitrificada en color blanco, del tipo Duravit serie Starck o similar. La grifería, monomando cromada de Hansgrohe o similar, incluyendo, doble descarga en cisternas, y aireadores en grifos para ahorro de consumo. Duchas de gran formato.

## **COCINA**

Amueblamiento de cocinas con diseño actual, dotadas de muebles altos y bajos de gran capacidad con puertas en laminado y encimeras y traseras de Silestone. Está dotada con electrodomésticos de gama alta e incluye frigorífico americano, lavavajillas integrable, horno con sistema de limpieza easyclean, microondas con grill en acabado acero inoxidable, placa de inducción biselada y grupo filtrante con control electrónico de extracción.

## **INSTALACIONES**

### **FONTANERÍA**

La red de agua se desarrollará en tubería reticular isoterma bicapa. Desagües en PVC. Las zonas comunes y de jardín incorporan un sistema de riego combinando zona de aspersores y riego por goteo.

### **CLIMATIZACIÓN**

Caldera mixta de condensación para gas natural, tipo SAUNIER DUVAL o similar, calefacción mediante suelo radiante de máximo confort por colectores en tubería bicapa de polipropileno, aislada y protegida. Se proyecta instalación de aire acondicionado bomba de calor, por el sistema de conductos en falso techo, con las unidades condensadoras colocadas sobre bancada antivibratoria en cubierta, y unidades evaporadoras ocultas en falso techo de baños secundarios. Se instalará un sistema tipo Mitsubishi, con sistema AIRZONE, con termostatos de control de temperatura zonales, incluyendo rejillas de aluminio lacado en impulsión y retorno y red de conductos del tipo Climaver.

### **ELECTRICIDAD, TV, FM**

La instalación eléctrica ira empotrada y entubada según normas de industria y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Todas las viviendas dispondrán de acometida y red de teléfono, de TV y FM. La instalación de teléfono será entubada y empotrada, con puntos de toma de TV/FM y teléfono, en salón-comedor, en dormitorios y en cocina. Mecanismos de marca B TICINO o similar. Todas las habitaciones, salón y cocina incorporan teléfono, TV y FM; con la instalación preparada para TV digital y TV por cable, incluyendo cableado estructurado y puntos de toma en todas las dependencias. Luminarias de emergencia y señalización en garajes y todas las zonas comunes del edificio. Iluminación de comunes con sistema LED activado por detectores de presencia garantizando bajo consumo en todos los elementos comunitarios de la finca.

### **ENERGÍA SOLAR**

El agua caliente sanitaria se obtendrá mayoritariamente de placas solares en cubierta, complementándose con depósitos acumuladores e intercambiador de placas; garantizando así el cumplimiento de ahorro energético del CTE.

### **DOMÓTICA**

Instalación de sistema de domótica básico en viviendas con central y funciones de control de calefacción, iluminación, sensores de alarma y creación de escenas.

## **EXTERIORES Y VARIOS**

### **CERRAMIENTO Y CONTROL.**

Toda la urbanización estará cerrada y protegida. Valla perimetral, con muros exteriores, forrados con zonas revestidas en un acabado similar a la fachada y tratamientos enfoscados en zonas de menor visión. Se incluye, caseta de control de accesos y conserjería, equipada con una central de circuito cerrado de video que permite la detección de presencia y grabación. Individualmente, el sistema de portería automática, garantiza el control y acceso individual desde cada portal a las viviendas. El sistema de cerramiento global de la urbanización, se integra en su diseño con la arquitectura del conjunto, incluyendo los accesos de garaje, el paseo con pérgola central, y las zonas deportivas y de ocio.

### **ASCENSORES**

Ascensor de alta gama automático, autopulsado del tipo Schindler o similar que no precisa cuarto de maquinaria en cubierta, y máxima calificación energética. Con cabinas adaptadas para personas con movilidad reducida y botonadura en sistema Braille para invidentes.

### **ZONAS COMUNES**

Las zonas comunes incluyen piscina, zonas para juegos infantiles, pista multideporte, pista de bolos y petanca, zonas ajardinadas con plantaciones arbóreas, arbustivas y de flor, dotadas de riego automático (aspersores y goteo) y zonas de paseo y bancos. Se proyecta además una sala multiusos/gimnasio, cuarto de bicicletas y un área de salud, con zona para masajes y botiquín equipado y gimnasio. Espacio para huerto ecológico.