

## MEMORIA DE CALIDADES

### ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

La cimentación se ejecutará mediante pantalla de pilotes perimetrales de hormigón de contención y se adecuará a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar y conforme a normativa vigente y Código técnico de la Edificación. Verificación por Organismo de Control Técnico y laboratorio homologado.

La estructura se realizará mediante forjados de hormigón armado y pilares de hormigón armado o metálicos, según el caso.

Cuando los forjados de vivienda se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico, eliminando los puentes térmicos.

### FACHADA Y TABIQUERÍA

**Fachada** Se realiza de exterior a interior según zonas, con prefabricado de hormigón texturado o con revoco texturado sobre fábrica de ladrillo, todo ellos con aislamiento térmico-acústico y trasdosado con placa de yeso y/o panel de alta densidad aislamiento de lana mineral.

Las zonas de terrazas se formarán con barandillas de vidrio de seguridad, chapa sobre estructura metálica y/o con fábrica cerámica acabada con revoco.

**Divisiones entre viviendas** Se realiza con ladrillo cerámico, trasdosado a ambas caras con placa de yeso o tabique prefabricado de yeso de alta densidad y aislamiento interior de lana mineral, garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

**Divisiones entre viviendas y zonas comunes** Se realiza con ladrillo cerámico guarnecido con yeso y/o trasdosado con placa de yeso a la zona común, y trasdosado con placa de yeso o tabique prefabricado de yeso de alta densidad, y aislamiento interior de lana mineral en la cara de la vivienda, garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas y zonas comunes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

**Particiones en cada vivienda:** Las particiones interiores, se ejecutan con tabiquería de placa de yeso laminado o tabique prefabricado de yeso de alta densidad, sobre bandas elásticas, para evitar transmisiones de ruido y evitar microfisuras por dilataciones del material.

Falsos techos de placas de yeso laminado o escayola lisa en cocinas, baños, distribuidores y exteriores, siendo resistente al agua en cuartos húmedos y exteriores.

#### NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.

# CONJUNTO RESIDENCIAL DE 180 VIVIENDAS CON GARAJE EN VALENCIA.

---

## CUBIERTAS

Todas las cubiertas estarán protegidas con aislamiento térmico y acústico, así como impermeabilizada, garantizando el confort de las viviendas y reduciendo el consumo energético del edificio.

La cubierta del edificio general irá acabada en grava. Será no transitable de uso exclusivo para el personal de mantenimiento.

## AISLAMIENTOS

Aislamiento de fachadas mediante poliuretano proyectado y/o lana mineral según el caso.

## PINTURAS

Todas las viviendas irán pintadas con acabado liso en techos y en paramentos verticales.

## SOLADOS Y ALICATADOS

En general, los suelos de las viviendas serán de tarima laminada flotante en color preferentemente claro, en compuesto de resinas estratificadas (similar a un haya vaporizada o roble). Rodapié lacado en blanco.

Las cocinas y los baños de las viviendas estarán revestidas con gres de primera calidad de gran formato.

Los solados de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico específico para exteriores.

En zonas comunes del portal se colocará gres porcelánico gran formato en planta baja, el peldañado de la escalera se ejecutarán con baldosa de piedra artificial. Los rellanos de escalera y resto de zonas comunes interiores se solarán con gres porcelánico.

El garaje se ejecutará con un pavimento continuo en hormigón pulido color gris.

### NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.

## CONJUNTO RESIDENCIAL DE 180 VIVIENDAS CON GARAJE EN VALENCIA.

---

### CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, acabado lacado y con cerradura de seguridad. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica.

Las puertas de paso de la vivienda serán lisas lacadas con entrecalles, hojas abatibles y/o correderas según planos.

Las hojas de armarios serán lisas lacadas con entrecalles, hojas ciegas abatibles/correderas según planos.

### CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior estará compuesta de ventanas y puertas de aluminio o PVC, con rotura de puente térmico, según diseño proyecto con acristalamiento de vidrios bajo-emisivos favoreciendo el aislamiento térmico, evitando condensaciones y mejorando el confort y la sensación térmica en el interior la vivienda, generando importantes ahorros energéticos.

Las ventanas dispondrán de al menos una hoja oscilo batiente, y las puertas de salida a terraza dispondrán de apertura batiente, osciloparalelas o correderas. Las persianas de lamas de aluminio irán incorporadas a la carpintería

Persianas serán enrollables de lamas de aluminio extrusionado. Color a juego de la carpintería exterior.

### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos.

Instalación de video portero electrónico con cámara de acceso a urbanización y teléfono standard con monitor en cada una de las viviendas.

En las terrazas se instalará toma de corriente estanca para usos varios y uno o varios puntos de luz, según sus dimensiones.

Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.

Los mecanismos eléctricos serán de primeras calidades, estancos en terrazas y zonas exteriores.

#### NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.

## CONJUNTO RESIDENCIAL DE 180 VIVIENDAS CON GARAJE EN VALENCIA.

---

### FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Tuberías de distribución de agua en polietileno y bajantes sanitarias de PVC insonorizadas.

Aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua.

Lavabos suspendido con sifón cromado.

Bañeras esmaltada con fondo antideslizante y plato de ducha extraplano de resina antideslizante de gran formato adaptado al hueco para mayor aprovechamiento y uso de la ducha.

Grifería cromada monomando en lavabo. Columna termostática en duchas y grifería termostática en bañeras.

### CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación centralizada para climatización y agua caliente Sanitaria (ACS) por medio de aerotermia de baja temperatura para climatización y de alta temperatura para ACS.

La aerotermia es un sistema de producción renovable que permite obtener una gran parte de la demanda energética del edificio mediante energía extraída del aire exterior y cedida al interior a través de una bomba de calor, que aprovecha una fuente de energía limpia que no produce combustión localmente y no quema ni emite humos, lo que reduce las emisiones de CO2 a la atmósfera.

Las viviendas dispondrán de calefacción y climatización mediante fan-coil. Cada una de las viviendas, dentro de cada periodo estacional de calefacción o refrigeración, podrá programar el uso, los horarios de encendido y apagado y la temperatura deseada de forma individual, mediante termostatos programables digitales.

Completando el sistema, y si fuese necesario, se colocará una instalación fotovoltaica que dará cobertura a una parte del consumo eléctrico de la bomba de calor aerotérmica, incrementando la eficiencia del sistema, proporcionando ahorros energéticos a los usuarios.

#### NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.

# CONJUNTO RESIDENCIAL DE 180 VIVIENDAS CON GARAJE EN VALENCIA.

---

## INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN DE VIVIENDAS

El edificio dispondrá de sistema de ventilación que asegura la calidad del aire en el interior de la vivienda mediante la extracción del aire viciado en las estancias húmedas (cocina y baños) y que simultáneamente asegura la insuflación de aire nuevo en las estancias secas (salones y dormitorios).

Las carpinterías exteriores en salón y dormitorios dispondrán de toma de admisión (microventilación) de aire exterior, bocas de extracción por baños y cocina, con paso del aire por aireadores en la parte superior de las puertas o similar.

## ZONAS COMUNES

- Portal acabado con materiales de primera calidad y escaleras y elementos comunes revestidos con material pétreo o acabados vinílicos en paramentos horizontales.
- Instalación de lámparas LED de bajo consumo que aseguran el confort lumínico y permiten un gran ahorro de energía eléctrica. Se instalará un sistema de detectores de presencia con temporizador para control de iluminación en portal, vestíbulos de planta y escalera.
- Ascensores de última tecnología y seguridad con puertas telescópicas automáticas, y acceso desde el garaje a todas las plantas de las viviendas según normativa y dotados de alarma y servicio de telefonía.
- Puerta exterior de garaje motorizada, dotada de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y mando a distancia.
- Suelos de garaje acabado en hormigón pulido.
- Los garajes dispondrán de una preinstalación de carga eléctrica de vehículos según CTE.

### NOTA:

No se incluye el amueblamiento de las estancias, el mobiliario de la cocina ni los muebles de los baños.

### NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.