



# Memoria constructiva y de calidades

## Cimentación

- Pantalla de hormigón armado o pilotaje para contención del terreno y zapatas para pilares.

## Estructura

- Hormigón armado, tanto pilares como vigas.

## Cubierta

- Cubierta inclinada acabada en teja cerámica.

## Cerramientos exteriores

- Las fachadas exteriores se resolverán mediante el sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior) que garantiza una eficiencia energética alta óptima, y viviendas más sostenibles aumentando las condiciones de confort y habitabilidad, reduciendo los consumos de energía.

## Carpintería exterior

- Ventanas y balconeras, se realizarán en aluminio lacado en color, con perfilaría provista de rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire, rellena con gas inerte de espesor según cálculo energético y vidrio exterior de baja emisividad, tanto en ventanas como en puertas. Llevarán incorporado capitalizado sistema monoblock para la persiana, con sistema de aireación/ventilación.
- Se utilizarán carpinterías de aluminio de alta gama con anclajes oscilobatientes.
- En portales, acristalamiento de seguridad según norma UNE EN 12600:2003.

## Cerrajería

- Las barandillas tanto de escaleras principales como las sitas en rampas de acceso se realizarán en perfilaría metálica lacada, con pasamanos.
- En paso de sectores de incendios y vestíbulos de independencia, a independizar, las puertas serán metálicas, resistentes al fuego y homologadas según normativa. Puerta motorizada de acceso a garaje. En los trasteros las puertas serán de chapa metálica lisa y rejilla para ventilación.

## Tabiquería interior

- Entre viviendas, con ladrillo cerámico y trasdosado a ambas caras con perfilaría metálica y aplacado de yeso laminado y aislamiento termo-acústico intermedio de fibras minerales de alta densidad para evitar la transmisión de ruidos entre viviendas colindantes. Para la separación entre viviendas y zonas comunes, se resolverán con ladrillo cerámico trasdosado a una cara con perfilaría metálica y aplacado de yeso laminado y aislamiento

termo-acústico intermedio de fibras minerales de alta densidad, para evitar transmisión de ruido. En interiores de viviendas, la tabiquería se ha previsto mediante perfilaría metálica con aislamiento termo-acústico interior y aplacado de yeso laminado.

## Carpintería interior

- En viviendas, puertas interiores de madera lisas, macizas lacadas en blanco. La puerta de entrada a cada vivienda será blindada. Los armarios serán modulables, de hojas abatibles y forrados en paredes, techo y suelo, con división interior de maletero y barra de colgar, con el mismo acabado que las puertas de paso. Cercos y molduras de igual calidad y acabado. Herrajes color inox y condensa interior en baños.

## Solados y alicatados

- Solado de tarima sintética laminada AC5 o similar en la totalidad de la vivienda excepto baños y cocinas, de máxima calidad.
- Terrazas y tendederos con solado de gres antideslizante. Los tendederos disponen de toma eléctrica, de agua y desagüe que posibilitan la instalación de lavadora y/o secadora. Solado de piedra natural en el portal, escalera principal, distribuidores de las viviendas y zonas comunes.
- Cocinas y baños con solado de gres de primera calidad y alicatado del mismo material.

## Falsos techos

- Se colocará falso techo en distribuidores, cocina, baños y allí donde las instalaciones lo requieran.
- Pintura plástica lisa sobre parámetros verticales y horizontales.

## Fontanería

- La red de agua se desarrollará en tubería reticular isoterma bicapa. Desagües en PVC.

## Aparatos sanitarios

- En porcelana sanitaria vitrificada de alta calidad combinados con moderna grifería monomando cromada. Bañera de chapa de acero esmaltado.
- Platos de ducha de resina, extraplano y antideslizantes y mampara con cristal templado y material de primera calidad.

## Calefacción y refrigeración

- SISTEMA AEROTERMIA es una tecnología limpia que extrae gratuitamente hasta un 77% de la energía del aire. Los sistemas aerotermia son bombas de calor de última generación diseñadas para aportar refrigeración en verano, calefacción en invierno y agua caliente todo el año.
- EMISOR mediante SUELO RADIANTE, eficiente, que



trabaja a bajas temperaturas, con un mayor rendimiento, ahorro energético, invisible, distribuidor uniforme de la temperatura, que crea un ambiente confortable y limpio, con un menor coste de funcionamiento.

### **Instalación eléctrica, telefonía y telecomunicaciones**

- Será realizada por una empresa instaladora autorizada, de acuerdo con el REBT E ITC, se dotará de interruptores diferenciales y magnetotérmicos. Puntos de luz, enchufes de alumbrado y de usos varios según el REBT. Las viviendas llevarán canalización para conexión con la red telefónica según normativa y canalización para portero automático. Se realizará la instalación necesaria para la recepción de las señales de TV y FM, de acuerdo con el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Las viviendas estarán dotadas de tomas de televisión y teléfono en salón, cocina y todos los dormitorios. Video-portero en todas las viviendas.
- En cuanto al ascensor, con capacidad para seis personas, las puertas serán en acero inoxidable en planta de viviendas, con acabado de lujo, además, cuenta con bloqueo de bajada a sótano por llave.

### **Garaje y trasteros**

- El garaje se sitúa en dos plantas. El acceso al garaje se realizará mediante elevador de máxima calidad con sistema de rescate automático por falta de corriente. La terminación del suelo del garaje es de hormigón con tratamiento superficial pulido y aditivo mineral anti-abrasión. Cuenta además con sistema de extracción forzada, detectores de CO2 y sistemas contra incendios según normativa.
- Los trasteros se ubican en la planta bajo cubierta, con acceso directo desde el ascensor.

### **Instalación de ventilación**

- Todas las estancias se ventilarán mecánicamente a través de la cocina y/o los baños cumpliendo lo exigido por el CTE-DB-HS3, con recuperador de calor, logrando un equilibrio entre el aire exterior e interior del que se recupera hasta el 95% de la energía.
- Las cocinas dispondrán de salida de humos.

### **Cocinas**

- Cocinas amuebladas con muebles altos y bajos de gran capacidad, encimera tipo Silestone o similar y fregadero bajo encimera con grifería monomando.
- Equipadas con placa de inducción, campana extractora y horno. La placa de inducción ofrece mayor potencia, velocidad de calentamiento/enfriamiento y seguridad respecto a una placa vitrocerámica tradicional, con significativo menor consumo energético.

### **Calificación energética**

- Se pretende obtener la máxima calificación energética del edificio, una baja emisión de CO2 y una escasa demanda energética del edificio (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria). Esta máxima calificación se obtendrá mediante la adopción de las siguientes medidas:
  1. Mayor aislamiento térmico, que se obtiene mediante la mejora de la envolvente térmica aumentando el aislamiento de fachada, mejorando el de cubierta y separación con zonas comunes, así como la carpintería e incorporando vidrios bajo emisivos.
  2. Suelo radiante que trabaja a temperaturas bajas, favoreciendo el incremento del rendimiento del emisor. Se consigue mayor sensación de confort que con un sistema convencional gracias a un reparto uniforme del calor desde la zona más baja de las estancias. Sistema invisible y limpio. Libera espacio en la vivienda.
  3. Ventilación controlada de las viviendas, no siendo necesaria la apertura de ventanas para dicha ventilación. Ventilación continua de la vivienda mediante sistema de extracción conducida.
  4. Mejora del aislamiento acústico de la vivienda, al no ser necesario mantener las ventanas abiertas para una correcta ventilación. Evita la acumulación de olores y gases tóxicos en la vivienda.