

**❖ CIMENTACIÓN:**

La cimentación del edificio se resolverá mediante zapata o losa de hormigón armado.

**❖ ESTRUCTURA:**

La estructura del edificio está compuesta por forjados de hormigón armado dando cumplimiento al código estructural así como a los criterios de CTE-DB-SE.

En cuanto al sismo, se aplicará la NCSE-02.

**❖ ALBAÑILERÍA:**

Todos los cerramientos del edificio se realizarán con doble hoja de ladrillo cerámico y cara vista para la fachada posterior.

Para las particiones separadoras entre viviendas se usará un tabique de ladrillo intermedio y doble ladrillo del 7 en cada lado.

Para las particiones interiores de la vivienda se usará ladrillo doble hueco y/o pladur.

Para las cámaras en el exterior se combinará el ladrillo hueco en el exterior y con ladrillo hueco doble en el interior o pladur según instrucciones de la dirección técnica de obra.

**❖ AISLAMIENTO TÉRMICO Y IMPERMEABILIZACIÓN****FACHADAS**

Aislamiento térmico en cámara interior con aislamiento térmico según proyecto de ejecución.

**CUBIERTAS**

En cubiertas el aislamiento térmico, será mediante placas machihembradas sobre las cuales se ejecutarán las pendientes con arcilla expandida, funcionando ambas capas como aislantes térmicos y posteriormente la impermeabilización mediante lámina asfáltica, posteriormente irán acabadas con solados cerámicos o con grava según ubicación, respetándose todas las juntas perimetrales necesarias de dilatación. Todo según proyecto de ejecución.

**❖ AISLAMIENTO ACÚSTICO:**

Los aislamientos acústicos se acentuarán tanto en las medianeras entre viviendas con ladrillo intermedio y doble tabique de ladrillo hueco de 7 cm y entre forjados con colocación de membrana anti impacto debajo del autonivelante para evitar sonidos de impacto e independizando los pavimentos de los pilares y muro central medianero para evitar transmisiones entre diferentes plantas.

Todas las bajantes del edificio y paso de tubos que pasen dentro de la vivienda son con tubos fonoabsorbentes para evitar ruidos entre plantas.

#### ❖ **CARPINTERIA EXTERIOR:**

La carpintería exterior será de Aluminio de marca reconocida de prestigio y fabricación nacional, con su sello de garantía, con rotura de puente térmico en toda su superficie, según ubicación serán correderas o batientes, las persianas exteriores se instalarán en dormitorios, siendo de aluminio lacado con el mismo color que la carpintería

Los vidrios serán con cámara y doble cristal para regular mejor la temperatura interior del inmueble.

#### ❖ **BARANDILLAS:**

Las barandillas exteriores del edificio tanto en el interior del edificio como en el exterior serán una combinación entre cristales y/o acero tratado y/o murete de obra.

#### ❖ **CARPINTERIA INTERIOR**

##### **PUERTAS**

La puerta de entrada a la vivienda será una puerta de seguridad lisa.

Las puertas interiores serán lacadas en blanco con herrajes y maneta en acero inoxidable acabo brillo o mate.

##### **ARMARIOS Y PANELADOS**

Los armarios serán las puertas lacadas en blanco y el interior forrado con una balda y barra de colgar.

##### **COCINA**

El equipamiento de cocinas será con muebles acabado en PET, con cajones autofreno, serán las puertas en acabado blanco y apertura con uñero incorporado en la puerta. La encimera será en gres compacto liso compuesto de cuarzo antracita y vidrio oscuro en frente cocina, con fregadero encastrado integrado.

Los electrodomésticos incluidos serán: grupo filtrante encastrado en mueble alto de cocina, horno y vitrocerámica de inducción marca Balay o similar.

#### ❖ **BAÑOS**

Los baños irán revestidos con cerámica, tanto en paramentos como en suelos, con piezas de gran formato de alta calidad, siempre usando marcas reconocidas por el mercado y dando en lo posible prioridad a la producción en española y europea.

Los sanitarios serán con líneas modernas y modelos actuales color blanco.

La grifería será de marca reconocida en el mercado, preferentemente marca nacional Teka o similar.

Los platos de ducha serán planos de resina/hormigón en color blanco

Ventilación de toda la vivienda en cocina y baños mediante conductos con extracción forzada.

#### ❖ **ACABADO INTERIOR VIVIENDA, REVESTIMIENTOS**

La vivienda irá revestida en todas las paredes con enlucido de yeso o pladur y posterior pintado con pintura lavable plástica y transpirable para el interior de la vivienda.

Los suelos interiores de toda la vivienda serán de tarima de marca reconocida Porcelanosa o similar calidad, exceptuando baños que irán revestidos de gres porcelánico de gran formato.  
En la terraza/balcón se usará gres porcelánico imitación madera.  
Los techos se rematarán con placas de yeso.

## ❖ **INSTALACIONES**

### **CLIMATIZACIÓN**

Preinstalación para la climatización de la vivienda, dejando los conductos montados, preinstalación de tuberías, cableado y rejillas.

La producción del agua caliente sanitaria será mediante un aerotermo que produce energía vía aerotermia de gran eficiencia energética, primando la energía limpia.

### **AUTOMATISMOS**

Se instalará mecanismo de la marca SIMON o similar.

### **ELECTRICIDAD**

Todas las habitaciones y salón comedor, tendrán toma de TV digital. El audio portero electrónico será de marca Fermax o similares.

## ❖ **ZONAS COMUNES**

### **FACHADA**

La fachada del edificio será tratada con sumo cuidado usando la carpintería exterior en tonos oscuros, las barandillas combinando el vidrio y /o el acero inox o pintado, tratado con toques de perfilería en las curvas. La fachada trasera y lateral se tratará con ladrillo caravista combinada con dos tonos de color.

### **PLAZAS DE APARCAMIENTO Y TRASTEROS**

Las plazas de garaje, serán en sótano y delimitadas con líneas en pintura, siendo algunas cerradas tipo box.

Las puertas de acceso al garaje serán motorizadas y con apertura mediante mando a distancia. En la parte superior de la entrada al sótano estará situada la garita de la portería para mayor control y seguridad.

Los trasteros serán algunos individuales cerrados con puerta galvanizada, otros integrados en las plazas tipo box.

El sótano contará con preinstalación de carga de vehículos eléctricos.

### **SERVICIOS COMUNES**

Los ascensores diseñados serán aptos para 6 personas, de alta gama y extra silenciosos.

Cierre perimetral del edificio con cerramiento de muro y/o elementos metálicos y/o separador vegetal..

Iluminación exterior mediante lámparas de diseño de bajo consumo.

Piscina comunitaria con zona de terraza y zona verde para relax y bienestar.

Espacio de gimnasio con equipamiento básico para mantenimiento físico.

### **SEGURIDAD**

El edificio constará de portería y sistema de videocámaras de última generación.

### ❖ **EJECUCIÓN DEL EDIFICIO Y PLAZOS**

La edificación se tiene previsto ejecutar por fases con un máximo de tres bloques, ejecutándose de manera correlativa, siendo el bloque de la zona de piscina y gimnasio el que se ejecutará en la última fase, salvo que la dirección determine otro orden.

**NOTA:** La Dirección facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades reseñadas.