



edificio **SAN MIGUEL**  
MEMORIA DE CALIDADES

## ÍNDICE

- CIMENTACIÓN, ESTRUCTURA, FACHADAS Y CUBIERTAS. **02**
- TABIQUERÍA, SOLADOS, ALICATADOS, TECHOS Y CARPINTERÍA INTERIOR. **03**
- CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS Y PINTURA. **04**
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS, ILUMINACIÓN, TELECOMUNICACIONES E INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS **05**
- SANITARIOS Y GRIFERÍA, INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN, PRODUCCIÓN DE A.C.S Y CLIMATIZACIÓN. **06**
- ASCENSOR, PORTAL, GARAJES, TRASTEROS Y ENTREGA DE LA VIVIENDA. **07**

## CIMENTACIÓN

Se ha realizado estudio geotécnico del terreno por Laboratorio Homologado para el cálculo de cimentación.

Cimentación se ejecutara mediante zapatas aisladas y muros de contención de hormigón armado según CTE. Un organismo de control técnico independiente garantiza la perfecta ejecución de la cimentación, que además está asegurada por el seguro decenal.

## ESTRUCTURA

La estructura portante del edificio será de hormigón armado HA -25, forjado de hormigón armado unidireccional.

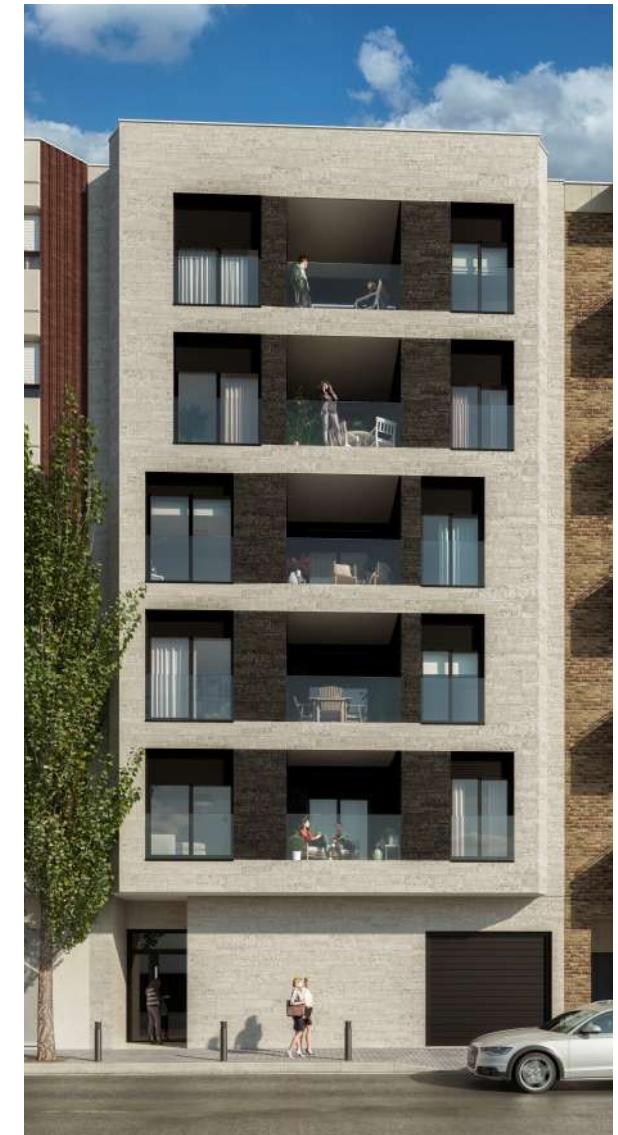
Un organismo de control técnico independiente garantiza la perfecta ejecución de la estructura, que además está cubierta por el seguro decenal.

## FACHADAS

La fachada del edificio tiene imagen e identidad propia actual, se resuelve mediante aplacado piedra natural/granito fábrica de ladrillo macizo perforado de  $\frac{1}{2}$  pie, con enfoscado de cemento hidrófugo en cara interior, aislamiento térmico y acústico en cámaras de aire mediante lana de vidrio en el interior, trasdosado realizado con ladrillo de gran formato, con esto se consigue una mejora de la envolvente térmica según cálculos y normativa vigente.

## CUBIERTAS

Cubierta plana de tipo invertida, en terrazas transitables como no transitables, con formación de pendientes impermeabilizada y aislada según los cálculos y normativa vigente.



## **TABIQUERÍA**

Divisiones interiores entre diferentes estancias de una misma vivienda están ejecutadas con ladrillo de gran formato de 7 cm revestidas por ambas caras con enlucido de yeso realizada mediante sistemas constructivos "Sistema Silensis", consiguiendo un mayor grado de planeidad en los acabados.

## **SOLADO Y ALICATADOS**

Granito nacional en portal, pasillos de acceso a viviendas y escaleras.

Solado general de la vivienda con suelo laminado de madera tipo AC4, Clase 32, en hall, pasillo distribuidor, salón y dormitorios. Los rodapié serán de madera lacada en color blanco.

Alicatados de cocina y baños de gres cerámico de primera calidad.

Solado de cocina y baños de gres cerámico de primera calidad a juego con los alicatados

Solados de terrazas y tendederos con gres cerámico nacional de primera calidad.

## **TECHOS**

El falso techo con placa de yeso laminado en zonas húmedas, pasillos, vestíbulos y donde proceda según criterio de la Dirección Facultativa.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de acceso a la vivienda de madera lacada en color blanco y pomo liso satinado color cromo en inox y mirilla, dotada de cerradura de seguridad con varios puntos de anclaje.

Las puertas interiores serán de madera lacada en color blanco con manivela lisas tipo roseta acabada en acero inoxidable.

Armarios empotrados modulares. Además están forrados y disponen de maletero y barra de colgar. Con herrajes de diseño elegante y funcional. En los armarios menores de 100 cm de ancho las puertas serán practicables. Colocados en todas las dependencias de la vivienda reflejadas en plano.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

La carpintería exterior está compuesta por ventanas y puertas de aluminio lacado con rotura de puente térmico que proporciona un elevado aislamiento térmico y minimiza la condensación de agua en el marco.

Todas las ventanas de salón y dormitorios tienen persianas de aluminio del mismo color que la carpintería con aislamiento térmico y acústico incorporado.

Las características de la carpintería exterior proporcionan un importante ahorro energético y un aumento de confort para los usuarios de la vivienda.

## **VIDRIOS**

El doble acristalamiento con cámara de aire reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior, asegurando un buen confort en el interior.

Colocación de vidrios de seguridad en las zonas inferiores de puertas balconeras.

## **PINTURA**

Pintura plástica lisa en color suave en todos los paramentos verticales a elegir.

Pintura plástica blanca en techos.

## **INSTALACIONES ELÉCTRICAS E ILUMINACIÓN**

Las viviendas cuentan con mecanismos de diseño, cuadro eléctrico con la potencia necesaria para la preinstalación del Aire Acondicionado, con toma de fuerza para lavadora, secadora, lavavajillas, frigorífico, horno, campana extractora y tomas de corriente según Reglamento electrotécnico de Baja Tensión.

Sistema de Video-Portero en color con manos libres de diseño marca Fermax para el control de accesos a las viviendas y zonas comunes.

Las viviendas cuentan con iluminación Led, en pasillos, cocinas, baños y terrazas en las terrazas se han previsto tomas de corriente y tomas de televisión.

## **TELECOMUNICACIONES**

De acuerdo al Reglamento de Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones el edificio dispone de un cuarto de telecomunicaciones preparado para que desde el mismo los diferentes operadores puedan dotar a la vivienda con las novedades tecnológicas futuras sin necesidad de hacer ningún tipo de obra adicional.

En salón, cocina y dormitorios se dispone de toma ETHERNET tipo RJ45 que permite tanto la transmisión de datos (red local, acceso a internet) como de voz (telefonía) o la instalación de un Smart TV.

Tomas de antena (RTV) para la recepción de canales TDT e instalación de ANTENA PARABOLICA en cubierta del edificio para la visualización de canales TV vía satélite, en salón, dormitorios, cocina y terraza.

Toda la iluminación de elementos comunes cuenta con detectores de presencia lámpara de LED, lo que permite un gran ahorro en el consumo de energía eléctrica.

## **INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACION DE AGUAS**

Cumpliendo normativas vigentes, realizada con tubería de polietileno reticulado llaves de corte individuales en cocinas y baños.

Instalación de tomas bi-térmicas para lavadora y lavavajillas.

La instalación de evacuación de aguas están realizadas en PVC.

## **SANITARIOS Y GRIFERÍA**

El baño principal cuenta con mueble de diseño bajo lavabo, con cierre progresivo y extracción total y colocación de espejo en la pared.

Los sanitarios son de porcelana vitrificada en color blanco modelo THE GAP de marca Roca o similar y los platos de ducha lisos texturados siguiendo un diseño actual.

Todas las griferías tienen acabado cromado, con accionamiento monomando de la marca Roca, cuentan con economizadores de chorro y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro en el consumo de agua.

## **INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y PRODUCCION DE A.C.S.**

El sistema de calefacción será por suelo radiante mediante sistema AEROTERMIA. Este sistema de distribución sustituye los radiadores por un sistema de tuberías a través de los cuales circula el agua caliente, siendo el suelo, emisor del calor, consiguiendo una energía RENOVABLE, SOSTENIBLE y EFICIENTE que permite ahorrar energía al mismo tiempo que se distribuye homogéneamente el calor, lo que aumenta de confort de la estancia.

Termostatos digitales individuales en las estancias principales para control de la temperatura.

## **CLIMATIZACIÓN**

Las viviendas cuentan con pre-instalación de aire acondicionado en salón y dormitorio principal, lo que permite la futura instalación de maquinarias en cuestión de horas y sin necesidad de obras.

## **ASCENSOR**

El ascensor es eléctrico de última tecnología, con sonoridad muy reducida y regulación por variador de frecuencia, apto para la utilización de personas con movilidad reducida; las puertas son en acero inoxidable, tiene acceso directo a garaje.

## **PORTAL**

Portal de diseño con una cuidada combinación de materiales, selección de detalles que confiere al portal un agradable espacio de acceso a las viviendas.

Iluminación de elementos comunes con detectores de presencia y lámparas de led.

## **GARAJES Y TRASTEROS**

El edificio cuenta con garaje para acceso de vehículos directamente desde la calle.

Suelo terminado en hormigón pulido en color a determinar por la Dirección Facultativa

Los trasteros en plantas sótanos con paredes enlucidas de mortero y pintadas en blanco, dejando el suelo en hormigón pulido del mismo color que el resto del garaje.

## **ENTREGA DE LA VIVIENDA**

El edificio se entrega con constitución y puesta en marcha de la Comunidad de Propietarios totalmente reglada.

Se entrega a cada propietario el Manual de Mantenimiento de la vivienda así como los boletines y certificados de instalación de cada suministro.

La presente memoria de calidades corresponde a la del anteproyecto de edificación, estando supeditada, por motivos técnicos o jurídicos, a posibles cambios en el proyecto definitivo o en ejecución, entendiéndose que de realizarse algún cambio en materiales, acabados o sistemas, serían a otro equivalente o superior calidad y prestaciones. Las imágenes incorporadas a este documento lo son únicamente a efectos decorativos, no representando las calidades de la vivienda.