

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES**

#### **Fachadas**

Se diseñarán con revestimiento continuo monocapa sobre fábrica de ladrillo y aislamiento térmico de poliuretano proyectado.

El acabado interior será de **panel de doble placa de yeso laminado** pintado.

#### **Tabiquería y aislamiento**

En cuanto a las **divisiones interiores entre habitaciones** de cada vivienda se optará por un sistema de **tabiquería seca** frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo. Para ello y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, haremos los tabiques con **2 placas de yeso laminado** de 13 mm cada una a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico. En las traseras de armarios se colocará una placa de 13 mm y los baños llevarán una única placa hidrófuga de 15 mm.

**La separación entre viviendas** se realizará con una **tabiquería mixta** de fábrica de ladrillo y trasdosado con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una a cada lado de la estructura metálica con aislamiento también a cada lado, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

**La separación entre viviendas y zonas comunes** se realizará con **fábrica de ladrillo** enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una, con aislamiento al interior de la vivienda.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que nos permite la terminación en pintura lisa.

### **ACABADOS INTERIORES**

#### **Vestíbulos, salones, dormitorios y pasillos**

El pavimento será de **laminado flotante AC-4** terminación roble con cuatro biseles.

Se rematará con un **rodapié de 10 cm.** de altura con terminación lacada en blanco.

Las paredes irán acabadas con **pintura plástica lisa.**

Se colocará **falso techo** de placa de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa en todas las estancias de la vivienda.

### Baños y aseos

Las paredes y suelos de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica.

Se instalarán **griferías monomando termostáticas** en acabado cromado y **los sanitarios serán blancos** de diseño.

En el baño principal se colocará encimera de cuarzo **COMPAC ABSOLUT** con dos lavabos sobre la encimera y espejo en todo su frente.

El baño secundario llevará encimera de cuarzo **COMPAC ABSOLUT** con un lavabo sobre la encimera y espejo en todo su frente.

El baño principal contará con **plato de ducha de 1,40 m. y doble sistema de rociador y ducha.**

En el baño secundario el falso techo será registrable para que permita alojar en su interior la máquina de aire acondicionado.

### Cocinas y tenderos

Las cocinas irán pavimentadas con baldosas de **gres porcelánico**, combinando con un revestimiento de cuarzo **COMPAC ABSOLUT** en la pared de la encimera y pintura **plástica lisa** en el resto.

Llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado con pintura plástica lisa.

Se entregarán amuebladas con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad e incluirá el siguiente equipamiento:

- Encimera de cuarzo COMPAC ABSOLUT
- Placa de inducción
- Campana extractora
- Horno eléctrico
- Microondas
- Fregadero con grifería monomando.

### Terrazas, jardines y soportales

El solado de las terrazas y los soportales será cerámico antideslizante. Los bajos con jardín llevarán césped artificial con un acerado perimetral del mismo solado cerámico antideslizante.

### Carpintería interior

La **puerta de acceso** a la vivienda será **blindada y con herrajes de seguridad**, con terminación lacada en blanco al interior y en chapa de madera al exterior con mirilla óptica. Las **puertas de paso** serán de **tablero de DM** acabado lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original.



En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Los armarios serán modulares con puertas **abatibles** lacadas en blanco.

En los dormitorios el interior irá revestido en melamina acabado textil y llevará división para maletero, barra de colgar y cajonera.

En los dormitorios en los que sea posible disponer de vestidor la puerta de acceso al mismo será corredera e irá revestido igualmente en melamina acabado textil. Llevará dos cajoneras, divisiones para maletero, barra de colgar y baldas para zapatero.

Los herrajes y manillas serán de acero inoxidable mate.

### Carpintería exterior

Para las ventanas se elegirá una carpintería de **perfilería de aluminio con rotura de puente térmico oscilobatiente** tipo block, que impide de una manera efectiva la entrada de aire. El ventanal de salida a terrazas desde el salón será corredero, así como los de los dormitorios principales que dispongan de salida a terraza.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de **doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia**, que mejora también el aislamiento térmico.

Se colocarán **persianas enrollables de aluminio aislante, con accionamiento motorizado** en ventanales de salón.

## INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

### Calefacción y climatización

Instalación completa de **aire acondicionado** con sistema de conductos, con los elementos exteriores (condensadoras) situados en cubierta y la unidad interior oculta y accesible desde el falso techo del baño secundario.

Dispondrá de termostato programador colocado en el salón.

La instalación de calefacción **será centralizada con contadores de consumo individual**, y la emisión de calor se realizará mediante **radiadores de aluminio con válvulas termostáticas** que permiten regular diferentes temperaturas en estancias con diferentes orientaciones con el consiguiente ahorro de consumo. El termostato programador se colocará en el salón de la vivienda.

En los baños se colocarán **radiadores toalleros**, elementos que consiguen un gran confort.

### Instalación de fontanería y saneamiento

La distribución individual de **fontanería** se realizará con tuberías de **polipropileno y polietileno reticulado**.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas y tendedores, para lavadora, lavavajillas y frigorífico.

Se instalarán también tomas de agua en terrazas.

Las viviendas dispondrán de una **llave de corte** general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de **saneamiento** será de PVC con las bajantes verticales **insonorizadas** y con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

### Instalación de Agua Caliente Sanitaria

El agua caliente sanitaria se producirá mediante un sistema centralizado de caldera de gas con control individualizado del consumo, con el apoyo de **paneles solares colocados en la cubierta del edificio**, consiguiendo una gran eficiencia energética en todo el conjunto.

Las viviendas también dispondrán de una **llave de corte** general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

### Instalación eléctrica

Todas las viviendas incluirán la instalación eléctrica con sus respectivos puntos de luz y tomas de corriente.

Las **terrazas** se dotarán de uno o varios puntos de luz según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios.

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

### Instalación de telecomunicaciones

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, datos, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y cocinas. Las terrazas contarán con toma de televisión.

Se dotará de instalación de **videoportero** en cada vivienda.

## ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

### Portales, escaleras y pasillos comunes

La puerta de acceso a portal será **de carpintería metálica**.

Los suelos irán acabados en **baldosa porcelánica** y las paredes llevarán tratamiento de pintura decorativa.



Los portales llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado con pintura plástica.

El alumbrado será accionado mediante **detectores de presencia** y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Los **ascensores**, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, llevarán puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

### Urbanización interior

Los propietarios de las viviendas de Residencial BAOS podrán disfrutar de una urbanización cerrada, con control de acceso y dotada de las mejores instalaciones para el **deporte y ocio**:

- Piscina
- Espacio de solárium.
- Zona de juegos infantiles.
- Gimnasio equipado.
- Sala de comunidad con HOME CINEMA.
- Espacio para aparcamiento de bicicletas.

Las puertas de entrada y salida de **garajes** serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia.

### SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.