



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará con zapatas de hormigón armado según Estudio Geotécnico y la estructura se realizará con forjados de hormigón armado.

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

Fachadas

Se diseñarán con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) basado en mortero aislante termoacústico, que aporta prestaciones más eficientes que los sistemas de aislamiento convencionales, evitando puentes térmicos y maximizando el grado de confort y ahorro energético en el interior de los edificios, debido a la reducción de las necesidades de calefacción y refrigeración de los ambientes interiores y reducción del ruido proveniente del exterior.

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 12.5 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 12.5 mm y los cuartos húmedos 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 12.5 mm cada una a cada lado de la estructura metálica con aislamiento también a cada lado, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes, a excepción de los cuartos húmedos que llevará una placa hidrófuga de 15 mm.

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 12.5 mm. cada una, a excepción de los cuartos húmedos que llevará una placa hidrófuga de 15 mm, 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.

Los aseos llevarán solado, y en las paredes pintura plástica lisa.

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

Tanto en el baño principal como en el secundario, se colocará encimera de resina de carga mineral compacta. Se rematará con espejo en todo el frente de la encimera.

El baño principal contará con **plato de ducha con superficie texturizada antideslizante y doble sistema de rociador y ducha.** Se instalará mampara fija de vidrio.

En el baño secundario se colocará bañera.

Cocinas y tendederos

Las cocinas irán pavimentadas con baldosas de **gres porcelánico**, combinando con un revestimiento de **cuarzo** 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
- 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 solado cerámico antideslizante y césped artificial.

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 de los armarios irá revestido en melamina acabado textil y llevará división para maletero, barra de colgar y cajonera.

Los armarios de los pasillos y vestíbulos irán en su interior revestidos en melamina acabado textil y llevarán división para maletero y barra de colgar.

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 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 monoblock, que impide de una manera efectiva la entrada de aire. El ventanal de salida a terrazas desde el salón será corredero o abatible dependiendo del tamaño del hueco, al igual que los dormitorios 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 aporte de aire frío y caliente mediante sistema de conductos y bomba de calor, con los elementos exteriores (condensadoras) situados en cubierta.

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** en los ubicados en los dormitorios, 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.

Se dotará de instalación de **videoportero** de comunicación de las viviendas con los portales.

Urbanización interior

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

- Piscina
- Gimnasio equipado
- Sala de comunidad con HOME CINEMA



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.