

# **MEMORIA DE CALIDADES**

**EDIFICIOS RESIDENCIALES, TRASTEROS Y GARAJE**

**CALLE VENTANILLA    Nº 16,18-20,22,24-26,28-30-32  
GRANADA**

## ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

- Cimentación mediante losa de hormigón armado sobre membrana de impermeabilización.
- Estructura de hormigón armado con forjados reticulares, garantizada por organismo de control homologado.
- Todo ello cumpliendo el Código Técnico (CTE).

## FACHADA

- Cerramiento con fábrica de ladrillo perforado, embarrado, aislamiento de 6 (EPS) con bolitas de grafito y trasdosado de 7 cm con estructura de acero galvanizado, aislamiento de lana mineral de 6 cm y doble placa de yeso laminado de 15 mm.
- Falso techo de placas de cartón yeso en terrazas cubiertas.
- Revestimiento exterior de mortero monocapa blanco y aplacado de piedra Sierra Elvira o similar en zócalo.
- Barandilla de vidrio laminado securit sobre soporte.

## CUBIERTA

- Cubierta plana transitable con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico de placas de lana mineral o similar, impermeabilización con tela asfáltica y acabado en gres porcelánico antideslizante.
- En terrazas y patios, acabado con gres porcelánico antideslizante.
- Cubierta inclinada con aislamiento termo-acústico, barrera impermeable, con acabado final en teja árabe.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de Aluminio RPT con premarcos aislantes para rotura de puente térmico.
- Balconeras oscilobatientes, según planos.
- Oscurecimiento mediante postigos de aluminio.
- Acristalamiento doble vidrio y cámara de aire (6+14+4) con butiral y gas argón, según el CTE..

## TABICUERÍA INTERIOR

- Distribución interior: tabiquería seca de placas de yeso laminado, atornilladas a estructura metálica de acero galvanizado de 7 cm de ancho, con modulación de 60 cm, aislamiento térmico-acústico de lana mineral de 6 cm y pintura plástica lisa.
- Separación entre viviendas: tabicón de ladrillo hueco, trasdosado autoportante en ambas caras con placas de yeso laminado, atornilladas a estructura metálica de acero galvanizado de 4,8 cm de ancho, con modulación de 60 cm con aislamiento térmico-acústico de lana mineral de 5 cm y pintura plástica lisa.
- Separación vivienda/zona común: fábrica de ladrillo perforado con trasdosado autoportante a una cara de placas de yeso laminado, atornilladas a estructura metálica de acero galvanizado de 4,8 cm de ancho, con aislamiento térmico-acústico de lana mineral de 5 cm.

## ASCENSOR

- Ascensor con doble embarque 180°, eléctrico de bajo consumo, con clasificación energética A, alta eficiencia energética, de marca reconocida, y de altas prestaciones con bajo nivel de ruido, recorrido suave y alta velocidad (1m/s) y capacidad mínima para 6 personas y carga de 625 kg. Cabina con pantalla multimedia informativa y llamada por voz. Puertas interiores y exteriores automáticas de acero inoxidable.

## FONTANERÍA

- Instalación de agua fría y caliente sanitaria con tubo de polietileno reticulado con aislamiento térmico según CTE y Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Llave de corte general de vivienda y en cada una de las dependencias húmedas como baños y cocinas.

## ELECTRICIDAD

- Electrificación elevada en cada vivienda para alimentar tanto la propia vivienda como el punto de carga de vehículo eléctrico instalado en una plaza de aparcamiento (opcional).
- Cuadro general de distribución integrado, dotado de protecciones contra sobretensiones, magneto-térmicas y diferenciales.
- Puntos de alumbrado y tomas de corriente en todos los recintos según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
- Las plazas de aparcamiento dispondrán de una preinstalación de punto de carga de vehículo eléctrico (según ITC BT 52). Su alimentación será individual, de tipo monofásica de 16A y desde el propio contador de la vivienda para minimizar los costes fijos de mantenimiento y alquiler del mismo como la potencia de contratación.

## TELECOMUNICACIONES

- Las instalaciones cumplirán con el Reglamento de Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones.
- Antena colectiva por escalera para la recepción de señales de los canales de televisión terrestre (TDT), de radio digital (DAB) y FM.
- Instalación de cableado en el interior del edificio hasta el mismo registro de acceso interior de la vivienda con fibra óptica, coaxial de banda ancha y cable UTP categoría 7 para los servicios de telefonía, de banda ancha y de telefonía disponible al público (STDP).
- Previsión con tomas de televisión de banda ancha por cable (TBA) en salón y dormitorio principal, mediante cable coaxial.
- Tomas de voz y datos tipo RJ-45 mediante cable UTP categoría 7, en salón, cocina y habitaciones.

## DOMÓTICA

- Vídeo-portero electrónico con comunicación entre el videoportero y el Smartphone, con pantalla táctil hasta 7" y audio manos libres. Con app de conexión para responder llamadas si estas fuera de casa.

Documentación informativa sin carácter contractual y meramente ilustrativa sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. La infografía de la fachada, elementos comunes y restantes espacios orientativos, podrán ser objeto de verificación y/o modificación en los proyectos técnicos. Los acabados, calidades, colores, equipamientos, aparatos sanitarios y mobiliario de cocina son una aproximación meramente representativa.

## EDIFICIOS RESIDENCIALES, TRASTEROS Y GARAJE

CALLE VENTANILLA Nº 16,18-20,22,24-26,28-30-32  
GRANADA

GARAJE

- Pavimento continuo de hormigón fratasado con polvo de cuarzo de 8 cm de espesor, en suelo de garaje. En rampa de acceso pavimento impreso de hormigón de 8 cm de espesor. Pintado general de la superficie de plazas de aparcamiento y de la rodadura de vehículos. Paredes pintadas con pintura plástica conforme a la Dirección Facultativa.

ILUMINACIÓN

- La iluminación comunitaria es con bombillas LED y con detectores de movimiento para el encendido de los diferentes espacios favoreciendo así el ahorro energético.
- La iluminación de las zonas comunes del aparcamiento igualmente será mediante LED ofreciendo un mínimo consumo energético y de mantenimiento.
- Diseño de iluminación indirecta mediante LED empotrados en las estancias principales de la vivienda.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas interiores lisas de 35 mm, acabado lacado blanco, dotadas de junta de estanqueidad (burlete de goma). Sistema de cierre a base de picaporte de doble muelle, con condensa en baños y aseo.
- Puerta de entrada de hoja blindada con acabado lacado en blanco y enrasada por el interior. Cerradura seguridad de 3 puntos, tirador de acero inoxidable y mirilla.
- Tapajuntas de 9 cm, MDF, hidrófugo, lacado en blanco.

VENTILACIÓN MECÁNICA

- La ventilación de las viviendas será extrayendo el aire viciado a través de las dependencias húmedas. Se disfruta de aire más limpio y se evitan molestias respiratorias en el hogar.

SANEAMIENTO

- Redes separativas de pluviales y residuales, ejecutado con sistema de tubería de polipropileno multicapa (material recomendado por sus prestaciones de atenuación acústica, resistencia al impacto y más respetuoso al medioambiente) y con soluciones acústicas para minimizar sus posibles ruidos.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimentos:

- Piezas de gres porcelánico de gran formato.
- Rodapié de MDF, hidrófugo, lacado en blanco.

Revestimientos:

- Acabado con pintura plástica blanca lisa en el salón, habitaciones y zonas de paso.
- Cocinas (independientes) y baños con gres de marca reconocida..

Falsos techos:

- Falso techo continuo de placas de yeso laminado.
- Falso techo registrable de piezas desmontables 60x60 en los baños, si son necesarias instalaciones auxiliares.

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- Producción de Agua Caliente Sanitaria y climatización por AEROTERMIA con suelo radiante- refrescante, de alta eficiencia energética considerada como energía renovable y sostenible.
- Espacio modular integrado en cada vivienda que dispondrá de equipo compacto de aerotermia, que dará servicio tanto al circuito de climatización como al acumulador de agua caliente sanitaria.
- Todas las estancias, incluyendo la cocina y baños, tendrán circuito de suelo radiante- refrescante.
- Sistema de climatización complementario mediante unidades fan coil conectadas por conductos y rejillas distribuidas estratégicamente en las distintas estancias. Este sistema permitirá una climatización por aire, tanto en modo frío como calor, mejorando la rapidez de respuesta térmica y asegurando un mayor confort en todo momento.

AHORRO DE AGUA

- Ahorro en consumo de agua mediante inodoros de doble descarga y aireadores en los grifos.

CLASIFICACIÓN ENERGÉTICA

- La clasificación energética estimada en emisiones será clase A o B.

Documentación informativa sin carácter contractual y meramente ilustrativa sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. La infografía de la fachada, elementos comunes y restantes espacios orientativos, podrán ser objeto de verificación y/o modificación en los proyectos técnicos. Los acabados, calidades, colores, equipamientos, aparatos sanitarios y mobiliario de cocina son una aproximación meramente representativa.

EQUIPAMIENTO BAÑOS

Equipamientos comunes:

-Inodoro y lavabo de porcelana vitrificada, con doble seno o un seno (según planos) incorpora mueble y espejo. Grifería mono-mando modelo TRES (o similar) y sifones de desagüe vistos cromados.

- Baño dormitorio principal
  - Plato de ducha de resina (o similar) con sumidero lineal o central, mampara integrada y columna de ducha termostática modelo TRES(o similar).
- Baño común
  - Plato de ducha de resina (o similar) con sumidero lineal o central, mampara integrada y columna de ducha termostática modelo TRES (o similar).
  - La calefacción de ambos baños se realizará mediante aerotermia según D.F. Ventilación mecánica en todos los baños.

PORTAL

- El portal se ejecutará con una combinación de materiales de primera calidad, que generará un espacio de primer nivel.

NOTA

- Si llegado el momento de la obra surgiera algún imprevisto de cualquier tipo que afectara a alguno de los materiales o referencias citadas en la presente memoria, la Promotora podrá efectuar los cambios oportunos, siempre y cuando la sustitución de los materiales o referencias afectadas se realice por otro de características y calidades similares o superiores.
- Toda la información regulada en el R.D. 515/89 y Decreto 218/2005, se encuentra a disposición de los compradores.

Documentación informativa sin carácter contractual y meramente ilustrativa sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. La infografía de la fachada, elementos comunes y restantes espacios orientativos, podrán ser objeto de verificación y/o modificación en los proyectos técnicos. Los acabados, calidades, colores, equipamientos, aparatos sanitarios y mobiliario de cocina son una aproximación meramente representativa.