

## **MEMORIA DE CALIDADES “JARDINES DE TETUÁN”**

### **ESTRUCTURA**

Tanto la cimentación como la estructura serán a base de hormigón armado conforme a la normativa vigente.

### **FACHADA**

Las fachadas del edificio se compondrán de paneles prefabricados de hormigón arquitectónico con detalles de acero. Se busca un mayor aislamiento térmico y acústico mediante placas de Poliuretano proyectado y lana de roca en la perfilería del trasdosado. En cuartos húmedos, los trasdosados serán con placas de yeso laminado.

### **CUBIERTA**

Las cubiertas no transitables serán cubiertas y planas, únicamente para conservación y mantenimiento de instalaciones. Se compondrá con una doble capa de impermeabilización y una capa de poliestireno extruido para un mayor aislamiento térmico, protegiéndolas con una capa de grava lavada especial en toda la cubierta

Las cubiertas transitables serán de hormigón aligerado. Se compondrán con una doble capa de impermeabilización y una capa de poliestireno extruido para mayor aislamiento térmico.

### **TABIQUERIA**

La distribución interior de viviendas se ejecutará con tabiques de yeso laminado tipo PLADUR o similar sobre perfilería de chapa galvanizada, y aislamiento interior con lana mineral de 46 mm. En tabiques donde se prevean instalaciones se colocará carril para el correcto paso de estas por el alma de la partición. En zonas húmedas interiores de viviendas se realizará sustituyendo la placa de yeso laminado exterior por otra placa con tratamiento hidrófugo.

Las separaciones entre viviendas se ejecutarán con fábrica de ladrillo acústico, trasdosado con tabiques de yeso laminado con doble placa de 13 mm a una cara sobre perfiles de chapa galvanizada y lana de roca.

La separación entre vivienda y núcleo de comunicaciones se ejecutará con ladrillo acústico con lana de roca trasdosado por el lado de la vivienda sobre perfiles de chapa galvanizada y aislamiento interior.

### **PAVIMENTOS**

Los pavimentos, excepto cuartos húmedos, serán de pavimento laminado de madera Ac4 clase 32.

En cuartos húmedos (cocinas, baños, tendederos) serán de plaqueta porcelánica. El pavimento de las cocinas abiertas al salón será en pavimento laminado (dando continuidad al salón).

Las terrazas y balcones con gres cerámico antideslizante para exteriores.

### **REVESTIMIENTOS Y ACABADOS**

En vestíbulos, cocina, salón-comedor, dormitorios distribuidor y tendedero el acabado de techo y paredes es con pintura plástica lisa.

En baños será con pintura y plaqueta porcelánica de primera calidad.

La vivienda dispone de falso techo de yeso laminado en toda la vivienda.

Se realizará un cortinero en la zona de ventanas de salón y dormitorios y foseado perimetral en salón.

Los datos incluidos en esta memoria de calidades están sujetos a posibles modificaciones consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas o técnicas. La marca y modelo concreto de cada producto se hacen constar a efectos orientativos, por lo que los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir exigencias comerciales (incluidas de distribución de productos), jurídicas o técnicas que así lo aconsejen.

**BAÑOS**

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual y acabado en color blanco de la marca ROCA o similar, con cisterna de descarga controlada en inodoros.

El plato de ducha en baño principal será de resina con un diseño moderno de perfil bajo y contará con mampara fija.

Se dispondrá de espejos en todos los baños y todos los desagües cromados.

**GRIFERIA**

Toda la grifería de los baños, de la marca ROCA o similar, con acabado cromado y accionamiento monomando, siendo termostática en duchas y bañeras. El baño principal contará con columna con rociador.

Cada cuarto húmedo consta de llaves de corte general para agua fría y caliente.

**CARPINTERIA EXTERIOR**

Se ha previsto carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, de apertura abatible o correderas, según estancias puede haber panel fijo, y con perfiles de aluminio lacados en color. El acristalamiento será con vidrio tipo climalit o similar que permite una baja emisividad y alta transmisión lumínica.

Excepto en cocina y baños, se dispondrán de persianas motorizadas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento interior de poliuretano, acabado lacado en el mismo color de la carpintería.

**CARPINTERIA INTERIOR**

La puerta de entrada a la vivienda es acorazada para una mayor seguridad.

Las puertas de paso serán lacadas en color blanco, bisagras y tiradores acabado inox con condena en baños y dormitorio principal.

El rodapié será lacado en el color de la carpintería.

Se proyectan armarios tipo compacto modular con puertas abatibles o correderas según estancias a juego con las de paso, forrados interiormente en melamina tipo textil y equipados con barra de colgar, balda maletero y cajonera (excepto en recibidor).

**INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD, T.V. Y TELEFONÍA**

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el reglamento electrotécnico de Baja Tensión que incluye tomas de TV y teléfono en salón, dormitorios y cocina.

Se contará con iluminación eficiente en distribuidores, cocina y baños mediante aparatos de iluminación con tecnología LED.

Mecanismos eléctricos de primera calidad con líneas modernas y sencillas.

Las terrazas estarán dotadas de punto de luz, toma de TV y toma de corriente estanca.

**CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE**

La instalación será individual mediante caldera mixta de condensación a gas natural de alta eficiencia para calefacción y producción de agua caliente sanitaria.

Mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenaje y utilización de energía solar se cubre una parte de la demanda de agua caliente sanitaria (paneles solares).

Los radiadores de aluminio inyectado cuentan con purgadores y con llaves termostáticas en dormitorios.

En baños se instalarán Radiador-toallero.

**VENTILACIÓN**

Para garantizar los niveles de ventilación exigidos por la normativa vigente, se dispondrá de un sistema de ventilación mecánica individual formada por extractor y bocas de extracción en cuartos húmedos (cocina y baños), y toma de aire a través de sistema de microventilación en la carpintería exterior.

## **COCINA**

Las cocinas están amuebladas con muebles bajos y altos de gran capacidad incluyendo fregadero en acero inoxidable bajoencimera con grifería extraíble cromada monomando y encimera de la marca Silestone o similar.

Además, contarán con electrodomésticos de la marca BOSCH o similar con placa de inducción, horno eléctrico, campana, frigorífico, lavavajillas y lavadora. Las tipologías sin tendedero contarán con lavadora/secadora integrada con el mobiliario de cocina.

## **ZONAS COMUNES**

- **Garaje comunitario**, la puerta de acceso será motorizada y accionada mediante mando a distancia. Pavimento de hormigón pulido. Extracción forzada, detección de CO y red de extinción de incendios.
- **Portales**, de diseño exclusivo con gres. Alumbrado inteligente en vestíbulos de ascensores mediante detectores de presencia.
- **Sala comunitaria**
- **Piscina** para nado de 1,5m de profundidad que contará con iluminación nocturna.
- **Zona de juego de niños**

## **PERSONALIZACIÓN**

- Elección del color de la tarima, así como del color del material porcelánico de los baños, sin coste adicional dentro de la misma gama comercial de material.