

**VALDERRIBAS, 80**  
**MEMORIA DE CALIDADES**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Cimentación profunda y de contención en hormigón armado acorde con lo especificado en el estudio geotécnico.

Estructura de hormigón armado en pilares, forjados bidireccionales de bovedillas recuperables en sótanos y de bovedillas de hormigón y losas macizas en plantas de viviendas y cubierta inclinada y escaleras.

### **FACHADA**

La fachada exterior se realizará con ½ pie de ladrillo cara vista con aislamiento interior de 4 cm. de espuma rígida de poliuretano proyectado y trasdosado con sistema autoportante de yeso laminado relleno con 5 cm de lana de roca para mejorar las condiciones de confort y ahorro energético, generando un óptimo aislamiento tanto térmico como acústico.

### **TABIQUERÍA**

La tabiquería divisoria entre las viviendas y las zonas comunes se resuelve con una solución mixta, de alto rendimiento acústico, a base de una hoja de ½ pie de ladrillo tosco guarnecido de yeso y trasdosado al interior con sistema autoportante de placas de yeso laminado de 15 mm. y 5 cm. de aislamiento de lana mineral.

La tabiquería divisoria entre viviendas, para garantizar la máxima privacidad se realizarán con una solución mixta, de alto rendimiento acústico, realizarán con tabique de ½ pie de espesor de ladrillo tosco fono-resistente, trasdosado autoportante en ambas caras de placas de yeso laminado de 15 mm., con 4 cm. de aislamiento de lana mineral a cada lado.

La tabiquería interior de cada vivienda se realizará mediante sistema autoportante formado por montantes y canales de perfiles de chapa de acero galvanizada con aislamiento de lana mineral y con placas de yeso laminado de 15 mm., salvo las zonas de cocinas y baños donde se colocará placa de yeso laminado anti-humedad de 15 mm.

Toda la tabiquería lleva banda desolidarizadora en sus uniones a suelo y techo para mejora acústica.

### **CUBIERTAS**

Las cubiertas planas serán del tipo invertida, con impermeabilización y aislamiento térmico de poliestireno extruido.

La cubierta inclinada se realizará con losa de hormigón, aislamiento térmico y acabado de chapa lacada imitación zinc.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Se realizará con perfilería de aluminio termolacado color gris, con rotura de puente térmico.

El acristalamiento será con doble vidrio y cámara interior de aire deshidratado de 16 mm. con aislamiento térmico reforzado y acústico 6+16+4.

En los dormitorios se instalan persianas enrollables de aluminio térmico con accionamiento motorizado, en sistema block.

## **CARPINTERIA INTERIOR**

La puerta principal de acceso a la vivienda será blindada, con acabado blanco lacado semibrillo colocada con bisagras antipalanca, llave de seguridad, cerradura de 5 puntos, mirilla óptica y tirador exterior.

Las puertas de paso interiores son lacadas con acabado semibrillo en color blanco con herrajes, bisagras y tiradores de moderno diseño en color acero.

Los frentes de armario, a juego con las puertas de paso, serán lacados semibrillo en color blanco con herrajes y tiradores en color acero. Los armarios serán modulares empotrados con sistema block revestidos interiormente y se colocará la balda interior de separación de maletero, barras de colgar y cajonera en dormitorios.

## **PAVIMENTOS**

El pavimento de la vivienda será tarima laminada en salón, dormitorios y distribuidores. En cocina y baños será de material porcelánico.

Se colocará una lámina anti-impacto bajo el solado para mejora del aislamiento acústico.

Se instalará un rodapié de gran altura de 10 cm. en lacado blanco.

## **REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS**

La vivienda se pintará en pintura plástica, acabado liso en color blanco.

Los baños se adaptarán al diseño previsto que combina gres porcelánico para zonas húmedas y pintura.

En toda la vivienda se instalará falso techo de laminado de yeso. En cuartos húmedos esta lámina será hidrófuga.

En la zona de ubicación de unidades interiores de Aire Acondicionado se colocará falso techo registrable.

## **TERRAZAS**

La separación entre terrazas se realizará con muro de ladrillo cara vista hasta 2 m. El suelo se acabará en gres antideslizante a juego con el resto de la vivienda

En todas las terrazas se instalarán puntos de luz, enchufes, toma de televisión y toma de agua

## **INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN.**

Cada vivienda está dotada de una caldera individual estanca de condensación de gas natural para calefacción y agua caliente y una instalación completa de suelo radiante con tubería multicapa que permite utilizar la superficie de la vivienda para repartir el calor y genera un ambiente saludable. Cada estancia tendrá regulación individual de temperatura mediante termostato.

En baños se colocará un radiador toallero.

Además se dispone un sistema de climatización por aire mediante bomba de calor individual para uso doble de aire acondicionado y calefacción, con unidades interiores tipo Split ocultos en falso techo de salón y dormitorio. La unidad exterior se sitúa en la cubierta de edificio, siendo del tipo Inverter para conseguir un mayor ahorro energético.

Todas las viviendas cuentan con un sistema de ventilación interior para la mejora de la calidad de aire, con extracción a cubierta.

## **INSTALACIONES DE FONTANERÍA Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

La producción de A.C.S. además de la caldera de producción instantánea se apoyará en energía solar mediante captadores solares ubicados en la cubierta del edificio y depósito acumulador en el cuarto de instalaciones correspondiente, lo que mejora sustancialmente el ahorro en consumos de gas.

La instalación se realizará con tuberías de polietileno aisladas y con llaves de corte en cuartos húmedos

Todos los baños dispondrán de ducha con mampara instalada, sanitarios de 1ª calidad en color blanco, lavabo con encimera de material compacto en color blanco.

La grifería del lavabo será monomando en acero cromado de primeras marcas.

La grifería de ducha se compondrá de rociador con “efecto lluvia” y teléfono de ducha acabado en acero cromado o similar de primeras marcas.

Red de evacuación interior de viviendas con tuberías insonorizadas en PVC con uniones estancas.

## **INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES**

La electrificación de las viviendas será elevada, con mecanismos de 1ª calidad.

Se instalarán tomas de televisión en cada vivienda (salón, cocina, dormitorios y terraza en su caso) y teléfono en el salón y dormitorio.

Acceso a telecomunicaciones preparado para la incorporación de televisión por cable y digital, así como instalaciones de banda ancha sobre fibra óptica a cada vivienda.

Bajo los muebles altos de la cocina se instalará una tira de LED de alta luminosidad.

En los baños y cocina se instalarán downlights empotrados.

Centralización de apagado general de toda la iluminación de la vivienda en un único pulsador.

Preinstalación de conducto desde la vivienda para la carga de coche eléctrico en la plaza de garaje asignada a cada vivienda.

## ZONAS COMUNES

Embaldosado de piedra natural en portal y distribuidores interiores.

Ascensor sin cuarto de máquinas, con puertas automáticas telescópicas con parada en todas las plantas, aptos para personas de movilidad reducida.

Paramentos verticales tanto en el interior del portal como en escaleras, en pintura plástica lisa con detalles de aplacado de piedra según diseño.

Falso techo laminado de yeso pintado en color blanco con formación de escocias o fosas perimetrales.

Iluminación en zonas comunes con luminarias empotradas.

Apertura de puertas de acceso a portales con videoportero automático.

## GARAJE

El acceso se realizará con puerta automática motorizada con accionamiento por mando a distancia y células fotoeléctricas de seguridad.

En los sótanos, el techo será en hormigón visto acabado liso en yeso en colores claros y las paredes estarán pintadas con una franja intermedia de 20 cm en color.

El solado de la rampa exterior de acceso al garaje será de hormigón rallado y la zona horizontal de circulación y aparcamiento será de hormigón pulido.

Se dotará de Ventilación forzada, detección de CO2 y red de extinción de incendios según normativa vigente y CTE.

## MOBILIARIO E INSTALACIÓN DE COCINA

El diseño de cocina en este edificio exige un trabajo esmerado, ya que al tratarse de una cocina vista, se encuentra muy presente en la vivienda. El objetivo final ha sido conseguir una gran cocina limpia y diáfana a la vez que práctica, que se integra en la vivienda como un elemento más en la decoración.

El mobiliario se ha estudiado para conseguir una gran capacidad de almacenamiento y dejar resueltas todas las necesidades que puedan surgir, no solo en cocina sino también en despensa, lavandería y almacenamiento de útiles de limpieza.

La cocina se plantea como un gran frontal de muebles altos y bajos laminados con acabado de alto brillo color blanco con rebaja para apertura y cajoneras y gavetas con sistema de freno. La superficie de encimera se realizará en material compacto marca SILESTONE o similar, en color blanco, integrando el fregadero de acero inoxidable.

El mobiliario de cocina incluye la campana decorativa de acero inoxidable o integrada en los muebles altos según la tipología de vivienda, horno multifunción, (en algunas viviendas se incluye microondas) y placa vitrocerámica digital de inducción total de tres fuegos, uno de ellos para cocinar en gran superficie.

*Esta memoria es indicativa y susceptible de variaciones por causas ajenas a la promotora, pudiéndose sustituir por calidades equivalentes o superiores a criterio de la promotora o la dirección facultativa.*