

# MEMORIA DE CALIDADES PORTAL 3

## EDIFICIO DE 22 VIVIENDAS LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS

### RUA AREAL Nº1-AVDA.ROSALIA DE CASTRO 203, PERILLO ,OLEIROS

#### CIMENTACIÓN

- Losa de hormigón armado conforme a la normativa EHE-08 y CTE, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.

#### ESTRUCTURA

- De hormigón armado con vigas planas. Forjados unidireccionales de semiviguetas con bovedillas de hormigón, excepto en la última planta y cubierta, realizadas con losas macizas de hormigón armado. Cañones de ascensor y muros bajo rasante en hormigón armado.

#### PLANTAS SÓTANO

- Muros de hormigón armado y pavimento con acabado a base de hormigón pulido. Rampa de acceso en hormigón "in situ" regleteado.
- Garaje con acceso a través de puerta motorizada. Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor con parada en todas las plantas. Comunicación directa con garaje y trasteros.
- Instalación contra incendios y ventilación según normativa.

#### CUBIERTAS

- Cubiertas inclinadas resueltas mediante rastrelado, aislamiento de poliestireno extruido de 60 mm, panel contrachapado fenólico, separador de polietileno y acabado mediante lámina doble armado en PVC con nervios.
- Terrazas planas uso privado: Formadas por aislamiento de poliestireno extruido de 60 mm e impermeabilización mediante lámina EPDM, acabado con entablado sintético elevado. En terrazas comunitarias y de locales comerciales, con impermeabilización monocapa adherida, específica para el uso, con acabado superficial mediante solera de hormigón, de acabado pulido.

#### FACHADAS

- Tabique de doble hoja, con hoja exterior de ladrillo perforado, cámara de aire y hoja interior de ladrillo hueco doble.
- Cámara de aire con aislamiento térmico de poliestireno extruido.
- Acabado exterior: Tratamiento selectivo de fachadas, según orientación:
  - Aplacado de granito acabado apomazado, con anclaje oculto, en fachada principal.
  - Fachada trasventilada con aislamiento de espuma de poliuretano proyectado, y acabado exterior con panel laminado compacto de alta presión (HPL) Trespa Meteon, para fachada principal.
  - Aplacado de pizarra negra en las fachadas de las terrazas de bajocubierta y en los accesos exteriores a los portales, en planta baja.
  - Paneles de chapa simple plegada de acero lacado, para fachada posterior.
- Acabado interior:

- Guarnecido de yeso proyectado, acabado en pintura plástica lisa mate.
- Enfoscado y alicatado de azulejo de gres, en locales húmedos.

## **COMPARTIMENTACIONES**

- Separación entre viviendas y de las viviendas con las zonas comunes, realizados con hoja de medio pie de ladrillo perforado, cámara con aislamiento térmico y acústico de lana de roca de 40 mm y fábrica de tabicón de ladrillo hueco doble guarnecido de yeso al interior y de cemento en zonas comunes o cuartos húmedos.
- Trasteros e instalaciones de sótano y planta baja en medio pie de LHD, con enfoscados de cemento o alicatados según usos.

## **AISLAMIENTOS TÉRMICO-ACÚSTICOS DE LA ENVOLVENTE**

- En fachadas trasventiladas, doble aislamiento: en la cámara de aire del cerramiento de ladrillo, lana de roca de 40 mm; en la cámara de la fachada trasventilada, aislamiento de espuma de poliuretano proyectado de 50 mm.
- En resto de fachadas: aislamiento de poliestireno extruido de 60 mm en las cámaras de aire.
- Cubierta y terrazas de viviendas aisladas mediante poliestireno extruido de 60 mm.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

- Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico, instalada sobre precercos de madera de pino rojo.
- Motorización de las persianas, accionamiento individual mediante interruptores.
- En ventanas de viviendas acristalamiento doble Climalit Planitherm XN bajo emisivo 6/12/4, y en puertas balconeras acristalamiento doble con vidrio laminar 4/12/33.2.
- Ventanas de cubierta Velux, con cortinas de oscurecimiento total.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

- Puerta de entrada a vivienda blindada de ancho 82 cm, en acabado liso y lacado en blanco.
- Puertas interiores lisas de ancho 82 cm, con acabado lacado en blanco.
- Frentes de armario lacados en blanco. Acabado interior melaminado blanco, incluyendo maletero, cajoneras y barra de colgar.

## **PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS**

### **Viviendas:**

- Pavimentos de gres rectificado en cocina y baños.
- Pavimento de tarima sintética elevada, colocada a junta abierta en terrazas.
- Pavimento de laminado, con rodapié lacado en blanco.
- Revestimientos de gres en paramentos de baños y cocinas.
- Revestimiento en paramentos verticales de pintura plástica lisa sobre guarnecido de yeso proyectado, en el resto de la vivienda.
- Falso techo de placa de yeso pintado en toda la viviendas.

### **Zonas comunes:**

- Rellanos, portal y escaleras: peldaños y baldosas aglomeradas de cemento monocapa y micromármol. Falso techo de placa de yeso laminado pintado.
- Accesos exteriores a portales: Pavimento de granito apomazado.
- Trasteros: Pavimento de hormigón pulido con acabado superficial de pintura epoxi. Paramentos verticales acabados con enfoscado de cemento y pintura.

### **PINTURAS**

- Viviendas: pintura plástica lisa mate en paramentos verticales y horizontales, color a definir por D.F.
- Zonas comunes: pintura plástica lisa mate en paramentos verticales y horizontales, color a definir por D.F.

### **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**

- Lavabos de porcelana vitrificada en blanco, sobre mueble con cajones de cierre amortiguado.
- Inodoros y bidets modelo The Gap de Roca, de porcelana vitrificada, en blanco. Los inodoros disponen de doble descarga.
- Bañera de chapa de acero esmaltado. Platos de ducha modelo Terran de Roca, de 3 centímetros de espesor colocados enrasados con el pavimento.
- Griferías cromadas monomando.

### **INSTALACIONES**

#### **Fontanería:**

- Instalación de suministro en polietileno reticulado PE-X, para la red de agua fría y caliente.
- Tomas de agua fría, caliente y de desagüe independiente para lavadora y lavavajillas.
- Preinstalación para secadora en el lavadero-tendedero (desagüe y salida de ventilación).

#### **Calefacción y A.C.S.:**

- Sistema de producción de A.C.S. y calefacción formado por caldera mural de gas natural estanca de 24 kW, con tecnología de condensación. Contribución a la producción de A.C.S. mediante colectores solares situados en cubierta, con acumulador individual dentro de la vivienda.
- Sistema de emisión de calor mediante radiadores de agua realizados en aluminio inyectado, incorporando llaves termostáticas en dormitorios y salón, con control general mediante termostato en salón.
- Radiadores toalleros por agua caliente en los baños.

#### **Electricidad y Telecomunicaciones:**

- Videoportero electrónico en cada vivienda.

- Antena colectiva TDT/FM/DAB y previsión satélite.
- Punto de acceso al usuario (PAU), para las señales de TV, FM, DAB y satélite, analógicas y digitales, con 5 salidas.
- Toma acceso RDSI (RTV, BA, RJ) en salón y dormitorio principal, tomas RJ/RTV en cocina y restantes dormitorios.
- Preinstalación de domótica en viviendas.
- Preinstalación eléctrica para la instalación de bases individuales de recarga de vehículos eléctricos en las plazas de garaje.

**Gas:**

- Instalación de suministro de gas natural, para cocinas, calefacción y ACS, formada por tubo de cobre estirado.

**Ventilación:**

- Instalación de sistema de ventilación mecánica controlada en cada vivienda (extracción de aire en baños, cocina y lavadero-tendedero interior).
- Renovación de aire mediante dispositivos de microventilación en las hojas practicables de la carpintería exterior.
- Sistema de extracción y renovación de aire en trasteros.
- Ventilación natural en garaje.

## **URBANIZACIÓN**

- Ajardinamiento e instalación de césped artificial en las zonas de la parcela libres de edificación.
- Cierre de la parcela por la parte trasera mediante murete de hormigón y vallado.
- Terraza comunitaria.
- Instalación de pérgola, jardineras y bancos.

Nota: La presente memoria de calidades no tiene valor contractual, y podrá sufrir modificaciones por cuestiones técnicas, legales o administrativas.