

## MEMORIA DE CALIDADES

### **INTRODUCCIÓN**

La entrada en vigor del nuevo Código Técnico de la Edificación promulgado por el Ministerio de Fomento, con sus recientes modificaciones, hacen que los edificios proyectados desde esta fecha sean mucho más exigentes en cuanto a los materiales utilizados, así como la forma de ejecutarlos, añadiendo nuevos criterios de eficiencia energética y aislamiento interior tanto térmico como acústico en las viviendas.

La Promoción ***Puerta Norte***, se edificará conforme a la nueva regulación, estando supervisados por organismos de control técnico externos a la dirección facultativa de la obra los trabajos de cimentación, estructura, fachadas y cubiertas, obteniendo de esta manera una doble supervisión que garantiza un producto con los máximos estándares de calidad.

### **EDIFICACIÓN**

#### **Estructura**

Uno de los puntos más importantes es la seguridad, por este motivo, la estructura del edificio incluye las soluciones más idóneas en base al informe geotécnico previo. Dicha construcción se supervisa permanentemente por un laboratorio homologado para asegurar la correcta ejecución en base al proyecto.

La cimentación se realiza con elementos de hormigón armado. La elección de zapatas, losas o sistemas alternativos, está en función de las características geotécnicas del terreno, su morfología y la normativa vigente.

El sótano se realiza con un muro perimetral de muros encofrados a una cara, estando la cara en contacto con el terreno impermeabilizada con lámina asfáltica o plástica en función de las necesidades técnicas para evitar posibles filtraciones.

#### **Cerramiento**

Estará compuesto por una hoja principal exterior de fábrica de ladrillo cerámico de triple hueco revestida por su cara interior con un enfoscado de mortero de cemento; aislamiento acústico y térmico con lana de roca de 40 mm. de la casa URSA o similar; y una hoja interior de fábrica de ladrillo cerámico de doble hueco, rematado en su cara interior con yeso proyectado a máquina preparado para pintura lisa de obra.

La valla exterior tendrá una parte metálica y otra con bloque de hormigón o ladrillo cerámico, para dotarla de mayor rigidez sin obstruir las vistas.

En las zonas de acceso, así como en la entrada al parking, se utilizarán cancelas y portones de hierro, dotadas de elementos de automatización necesarios para un fácil manejo.

## **Fachada**

En **Puerta Norte** se barajan varias opciones para la terminación de la fachada.

- a. Proyectado monocapa, pintado con pintura pétreo para exterior; garantizando una mayor consolidación de los colores e impermeabilización de la fachada, posibilitando la limpieza de la misma de forma sencilla al evitar que la suciedad penetre en los poros del monocapa.
- b. Combinación de fachada ventilada de composite en el frente de los balcones y monocapa proyectado y pintado.
- c. Revestimiento cerámico de gran formato combinado con ladrillo caravista o monocapa proyectado y pintado.

## **Cubiertas**

Se impermeabilizarán las cubiertas mediante la colocación de una lámina de betún modificado sobre una formación de pendientes de hormigón celular.

En las cubiertas privativas transitables, se consigue el aislamiento térmico mediante la colocación de una lámina geotextil, sobre la que se colocan planchas de poliestileno extruido de 30 mm. de espesor.

Para la terminación de las cubiertas se ejecutará, sobre otra lámina geotextil, una solera de hormigón impreso resinado cuyo color será elegido por la dirección facultativa.

## **Terrazas y Porches**

La evacuación de aguas de terrazas y porches se consigue mediante la realización de pendientes sobre la propia estructura de hormigón armado. La formación de pendientes se realiza con mortero de cemento y se impermeabilizará con betún asfáltico de la casa SIKA o similar.

Para la terminación se colocará un pavimento de baldosas de gres cerámico, de formato a elegir por la dirección facultativa y antideslizante, rematado perimetralmente con un rodapié de 10 cm (aproximado).

## **Tabiquería de separación de viviendas**

Para conseguir el mejor aislamiento térmico y acústico se ha elegido ladrillo cerámico de doble hueco, paneles de lana de roca de 40 mm. de espesor y otro

tabique de ladrillo cerámico de doble hueco; rematado perimetralmente con bandas elásticas de 1 cm de espesor para evitar posibles transmisiones del ruido con viviendas colidantes.

Las divisiones interiores de las viviendas se realizan mediante ladrillo cerámico de doble hueco, enlucido por ambas caras con yeso proyectado a máquina (o mano) con terminación a buena vista, preparado para pintura lisa de obra (no amaestreado).

## **ACABADOS**

### **Carpintería Exterior y Acristalamiento**

Para garantizar el máximo aislamiento térmico y acústico, así como la óptima estanqueidad, se ha optado por una carpintería de ventanas y balconeras en aluminio de 1ª calidad, combinada con un acristalamiento de doble vidrio tipo Climalit con cámara de aire, cumpliendo la normativa vigente y el CTE. Los herrajes serán de primeras marcas.

Buscando la máxima eficiencia energética y cumpliendo la normativa técnica, se ha elegido un doble acristalamiento 4/6/6 mm en las ventanas. Del mismo modo, las ventanas llevarán incorporados aireadores en los compactos de las persianas cumpliendo con la normativa vigente.

### **Puerta de Entrada**

Se ha elegido una puerta de entrada acorazada de la marca Dierre (modelo Spartan-5 o similar) con premarco metálico de 210x93 de 6 cm y jambas de madera, revestida exteriormente en DM con tapeta lisa plana colocada a testa con block acorazado de marco más hoja fabricado en acero y acabado en plata. Los tableros decorativos en DM lisos planos a dos caras. Llevará cerradura de seguridad de 3 puntos bisagras, perno, pivotes antipalanca, mirilla, pasador antipánico, cortavientos automático y grupo de herrajes creta (pomo exterior y manilla interior) en acabado cromo mate, incluyendo número identificativo en cara exterior de la puerta.

### **Acabados interiores**

Para los pavimentos de hall, salón y dormitorios, existirá la posibilidad de elegir entre una amplia variedad de pavimentos laminados (tarima), de alta calidad, con una clasificación de uso AC4 o superior y en diversas medidas y formatos según elección del cliente con rodapié del mismo material. Todos los materiales incorporarán el sistema de clic de última generación.

### **Parámetros verticales pintura**

El acabado de las paredes será a base de pintura plástica de 1ª calidad en acabado liso de obra, sobre yeso proyectado a máquina, con terminación a buena vista (no amaestreado).

### **Escayola**

El falso techo del hall, cocina, pasillo, baño matrimonio y dormitorios está constituido por placas de escayola lisa formando techo continuo con moldura de taco liso perimetral.

La terminación del salón se realizará mediante la colocación de una bandeja perimetral de ancho variable (aprox. 20 cm) generando un efecto de “doble altura” con el hundido de la escayola de la zona central. Estos elementos ocultan las instalaciones que discurren por el techo y aportan un aislamiento acústico adicional.

El falso techo del baño del pasillo está constituido por placas de yeso desmontables.

### **Carpintería interior**

En la carpintería interior se ha optado por puertas de paso en DM macizas. Dispondrán de sistema de aireación en cabezal de galce modelo air-ml o similar, certificado y homologado con tapeta lisa plana y con rebaje especial para ajuste con aireador colocada a testa. Las hojas serán en DM lisas planas y macizas, canteadas con canto oculto y manivela de roseta modelo venus en acabado inox o similar. Galces y molduras, así como acabado de las puertas a elegir por el cliente entre roble, haya, wengue y blanco.

### **Baños**

La calidad de los materiales utilizados en los cuartos de baño, los convierten en auténticas estancias de lujo.

Para el revestimiento de suelos y paredes, se utilizará azulejos de Porcelanosa o Antón Blasco o similar, a elegir entre una amplia gama de modelos y contando siempre con el asesoramiento de los mejores profesionales con el fin de adecuarse al máximo al gusto de los clientes.

Los sanitarios serán de la marca Vileroy & Bosch o Jacob de la Font de la marca similar estando acabados en color blanco.

La grifería, de la casa GRB o similar será cromada.

Los baños irán equipados con mueble de baño de diseño formado por dos cajones suspendidos con los frentes en blanco o negro acabado brillo y guías de aluminio con sistemas de freno en los cajones.

## **Cocinas**

En la búsqueda de la satisfacción del cliente se proyectará individualmente cada cocina, incluyendo una cocina de 4 metros lineales de mueble y manteniendo dos máximas: diseño y funcionalidad. El cliente podrá elegir dentro de una gama de modelos ofrecidos por la promotora.

Para los solados y paredes, se dará a elegir entre una amplia variedad de azulejos y pavimentos de la casa Porcelanosa o Antón Blasco. Estos materiales destacan por su alta resistencia, baja porosidad y mínima absorción.

La distribución de los muebles altos y bajos, se ha llevado a cabo en base a la funcionalidad, son de gran capacidad y cuentan con tiradores y bisagras de 1ª calidad, incluyendo guías de aluminio en los cajones con sistema de freno.

La encimera es de Quartz Compac o granito a elegir entre varios modelos ofertados.

Se incluye campana extractora decorativa en acabado acero inoxidable de 90. El fregadero se colocará "bajo encimera".

La grifería estará compuesta por grifo de la casa GRB o similar con el caño giratorio y con manguera extraíble "tipo ducha".

## **INSTALACIONES**

### **Saneamiento**

Para evitar filtraciones y olores, la evacuación de aguas del edificio se ha previsto un sistema integral en PVC, con tratamiento acústico en las zonas de las viviendas que así lo requieran.

### **Ventilación de baños y cocinas**

La ventilación de las viviendas se realizará a través de conductos, con salida directa a la cubierta, evitando así la polución acústica y la transmisión de olores.

### **Instalación de fontanería**

La instalación de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno o similar, siendo la distribución interior de la vivienda en polietileno reticulado. Dicho material es resistente a todo tipo de corrosión, no se producen residuos calcáreos en sus

paredes, no modifica las propiedades del agua y tiene un bajo coeficiente de conductividad, por lo que reduce las pérdidas caloríficas.

### **Climatización**

Instalación de climatización mediante conductos. Preinstalación de conductos para la instalación posterior de radiadores.

### **Electricidad, telefonía y televisión**

Los mecanismos de electricidad serán de la casa Niessen o similar modelo Zenit, a elegir entre acabado plata o antracita.

Las habitaciones incluida cocina o terraza (5 tomas en total en toda la vivienda) y exceptuando los baños, disponen de toma de T.V., con posibilidad de sintonizar un amplio número de canales gracias al sistema centralizado de antena del residencial.

El salón y el dormitorio principal cuentan con conexión telefónica.

### **Garajes y Trasteros**

Cada una de las viviendas cuenta con una plaza de garaje de coche y trastero independiente situadas en la planta sótano, según el contrato de compraventa. El acceso a la misma se realiza desde el portal del edificio.

### **Ascensores**

Cada portal dispone de un ascensor con capacidad para 6 personas, de velocidad variable, de la marca Otis, Thyssen o similar, con acceso directo a la planta sótano.

### **Piscina**

La urbanización cuenta con una piscina. El diseño de la zona interior de la piscina será acorde al diseño del resto de la promoción.

## **MEMORANDUM**

Hemos flexibilizado nuestra estructura productiva hasta el punto de que cada vivienda se convierta en un proyecto único con sello de identidad propia.

**LA EMPRESA PROMOTORA Y LA DIRECCIÓN FACULTATIVA SE RESERVAN EL DERECHO DE EFECTUAR, DURANTE EL TRANCURSO DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, LAS MODIFICACIONES NECESARIAS EN MATERIALES Y CALIDADES POR EXIGENCIAS DE ORDEN TÉCNICO, JURÍDICO O COMERCIAL, SIN QUE ELLO IMPLIQUE MENOSCABO EN EL NIVEL GLOBAL DE LA CALIDAD.**

**TODAS LAS VIVIENDAS QUE REALICEN MODIFICACIONES DENTRO DE LAS CALIDADES OFERTADAS POR LA PROMOTORA DEBERAN CUMPLIR CON LA NORMATIVA VIGENTE.**