

1.- EDIFICIO

SISTEMA SUSTENTACIÓN

- **CIMENTACIÓN.-** La cimentación del edificio está formada por zapatas aisladas para pilares y zapatas corridas para muros, unidas mediante vigas de cimentación.
- **ESTRUCTURA.-** La estructura está diseñada con pórticos de hormigón armado, forjados unidireccionales aligerados y losas de hormigón. El techo de sótano contará con forjado de pre-losa EI-120. Las escaleras serán de hormigón armado in-situ. Para todo ello se empleará hormigón HA25 y acero B500S y B500T, de acuerdo con las disposiciones de la normativa vigente.

SISTEMA ENVOLVENTE

- **FACHADAS.** Se emplearán dos sistemas:
 - **Fachada prefabricado de hormigón.-** Se empleará panel arquitectónico de hormigón prefabricado de 10 cm. de espesor, revestido por el interior con panel de lana mineral de 80mm adherido mediante capa de 1 cm de mortero impermeable de resinas y trasdosado de tabiquería de placa yeso laminado 61/400 formado por perfilaría de 46mm. de acero galvanizado, placa de 15mm y relleno interior de 45mm de panel de lana mineral.
 - **Fachada de ladrillo caravista.-** Formada por fábrica de ladrillo caravista gres klinker, trasdosado con panel de lana mineral de 80mm adherido mediante capa de 1 cm de mortero impermeable de resinas y trasdosado de tabiquería de placa de yeso laminado 61/400 formado por perfilaría de 46, placa de 15mm y relleno interior de panel de lana mineral de 45mm..
- **CUBIERTAS.-** Las cubiertas del edificio serán planas transitables. Estarán formadas por hormigón de pendientes hasta los puntos de recogida de agua, impermeabilizadas con doble lámina asfáltica adheridas al soporte y entre si, doble capa de aislamiento extruído de 80+80mm y lámina geotextil, rematadas con un pavimento filtrante horizontal de baldosa de hormigón sobre plots.
- **CARPINTERÍA EXTERIOR.-** Carpintería de aluminio lacado, con rotura de puente térmico, formada por fijos y hojas de apertura oscilobatiente en ventanas, acristalada con vidrios bajo emisivos con una $U < 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. La configuración de los vidrios será 4/14/6 en ventanas y 4+4/12/3+3 en balconeras. El oscurecimiento se realizará mediante persianas de lamas de aluminio lacado rellenas de espuma de poliuretano y cajón monoblock.

SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

- **CERRAMIENTO DE VIVIENDAS.-** El cerramiento de las viviendas con los diferentes espacios del edificio será el siguiente:
 - **Separación horizontal entre viviendas.-** Constará de el propio forjado de la estructura de sustentación; sobre él se coloca el sistema de placas de aislamiento extruído de soporte para el suelo radiante 22-44 tipo politherm o similar, una solera de arena de sílice de 6cm de espesor y el pavimento cerámico en baños y cocina o laminado flotante en el resto de la vivienda. Y bajo el forjado se monta falso techo en toda la superficie de la vivienda relleno de panel de 40mm de lana mineral como aislamiento termoacústico.
 - **Separación vertical entre viviendas.-** Estará formado por una fábrica de media asta de ladrillo perforado revestida en ambas caras con un raseo de mortero de 5mm y un trasdosado de placa de yeso laminado 61/400 formado por perfilaría de 46mm, placa de 15mm y relleno interior de 45mm de lana mineral.

- **Separación vertical de viviendas con elementos comunes.-** Estará formado por una fábrica de media asta de ladrillo perforado revestida por la cara de la vivienda con un raseo de mortero de 5mm y un trasdosado de placa de yeso laminado 61/400 formado por perfilera de 46mm, placa de 15mm y relleno interior de 45mm de lana mineral, y un guarnecido y lucido de yeso hacia los elementos comunes.
- **Separación horizontal de viviendas con sótano.-** Sobre el forjado de prelosa del sótano se colocará panel de 80mm de aislamiento de lana mineral de alta densidad (150kg/m³), sobre él se coloca el sistema de placas de aislamiento extruido de soporte para el suelo radiante 22-44 tipo politherm o similar, una solera de arena de sílice de 6cm de espesor y el pavimento cerámico en baños y cocina o laminado flotante en el resto de la vivienda.

- DIVISIONES INTERIORES.

- **En viviendas.-** Las divisiones entre los diferentes espacios de la vivienda se realizarán con tabiquería placa de yeso laminado 76/400, formada por entramado de perfilera de 46mm y placa de 15mm a cada cara, rellena de panel termoacústico de lana mineral de 45mm. Las placas que den a locales húmedos (cocinas y baños) tendrán tratamiento hidrófugo.
- **En sótano.-** Las divisiones en sótano se realizarán con bloque de hormigón caravista de 15cm de espesor en los cierres de sectorización EI120 y de 10cm entre trasteros.

SISTEMA DE ACABADOS

- VIVIENDAS.

- **Pavimentos.-** Pavimento de gres porcelánico de 1ª calidad en cocinas y baños. (Se podrá elegir entre dos opciones).
Pavimento laminado flotante sobre lámina, en resto de la vivienda con rodapié a juego con la carpintería interior. (Se podrá elegir entre dos opciones).
Pavimento gres antideslizante y no heladizo para exteriores en terrazas.
- **Revestimientos.-** Combinación de alicatados cerámico de 1ª calidad y diseño actual en baños y cocina (Se podrá elegir entre dos opciones).
Pintura plástica lisa blanca en paredes y techos del resto de la vivienda (Se podrá elegir entre dos opciones de color en las paredes del salón).
- **Techos.-** Falso techo en todas las estancias de la vivienda, formado por placa de yeso laminado de 13mm de espesor, colocado sobre estructura oculta de acero galvanizado y relleno interior de panel termoacústico de lana mineral de 40mm de espesor, acabado en pintura plástica blanca.
En terrazas, falso techo formado por placa de laminado de yeso antihumedad WA de 13mm., atornillada a estructura oculta de acero galvanizado, con acabado de pintura plástica para exteriores.
- **Carpintería interior.-** Puerta de entrada tipo block de hoja blindada mediante lámina de acero interior, mirilla, pomo exterior, manilla interior, cerradura con escudo de seguridad y bisagras antipalanca, todo ello en inox.
Puertas de paso interior ciegas batientes macizas, tipo block en dormitorios, baños y pasillo, y vidrieras de hoja corredera empotrada en tabique mediante armazón corredero para cocinas. Herrajes de cuelgue y manillas en inox. Condena en baños.
El acabado de todas ellas será lacado en blanco. (Se ofrecerá la opción de acabado interior de las puertas en madera de roble)

- **Equipamiento.-** Se entregarán las viviendas con el mobiliario de cocina y un armario empotrado por cada dormitorio.
 - **Mobiliario de cocina**
Cocina equipada con mobiliario actual de líneas rectas.
Encimera de Silestone/Porcelánico amplia gama de colores, terminaciones y tiradores.
Fregadero, grifería cromada monomando.
Campana panel inox.
Placa vitro-perfil
Horno independiente, microondas.
Frigorífico combi, inox.
Lavavajillas 5 programas.
Lavadora integrable.
 - **Armarios**
Empotrados en dormitorios, contemplando frente y lateral, con una balda y barra colgador al interior.

- ELEMENTOS COMUNES.

- **Pavimentos.-** Piedra natural acabado pulido en portales, rellanos, vestíbulos y escaleras. Felpudo embutido en pavimento en portal y acceso a viviendas. Solera de hormigón pulido en garaje y trasteros.
- **Revestimientos.-** En portales, Revestimiento laminado decorativo combinado con yeso pintado y espejos. Acabados de 1ª calidad en zonas nobles. Bloque de hormigón visto en trasteros y núcleos de comunicación de sótano, con zócalo de pintura de señalización en zona de garaje.
- **Techos.-** Falso techo de yeso con acabado de pintura lisa.
- **Carpintería.-** Carpintería de aluminio lacado ó acero inoxidable en accesos a portales, acristalada con vidrio laminar 4+4. Barandillas de escalera mediante perfilera metálica lacada.

SISTEMA DE ACONDICIONAMIENTO E INSTALACIONES

- CALIFICACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.-

El edificio debido a:

- Alto nivel de aislamiento.
- Alta eficiencia energética.
 - Calefacción por suelo radiante
 - Caldera individual de gas de condensación, de alto rendimiento.
 - Ventilación individual con sistema permanente de ventilación con recuperador de calor.

Permite obtener una **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA “A”**, el máximo nivel de eficiencia energética para un edificio. Esto va a permitir obtener un ahorro en el consumo energético (apenas 18,1 Kwh/m²) y una notable reducción en las emisiones de CO₂ (6,9 Kg/ m²)

- CALEFACCIÓN.- Calefacción individual por suelo radiante a baja temperatura en toda la vivienda. Producción de calor mediante caldera de condensación mural individual alimentada por gas natural. Control de la calefacción mediante cromotermostato con programación semanal integrado en sistema domótico.
- FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.- Instalación de distribución de agua de consumo en polietileno reticulado y bajantes sanitarias de PVC insonorizadas. Tomas agua caliente en lavadora y lavavajillas. Tomas de agua fría en terrazas y cubierta. Instalación de tomas de cocina en txoko. Aparatos sanitarios de inodoro con tanque bajo y lavabo con semipedestal Roca modelo The Gap. Bañeras de chapa y platos de ducha de porcelana extraplano. Grifería de lavabo, bañera y ducha Roca modelo Monodin.

- **ELECTRICIDAD.-** Instalación eléctrica, en cumplimiento del REBT, de 5750 W o 9200 W según las características de la vivienda. Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos. Mecanismos eléctricos de 1ª calidad y diseño actual. Videoportero electrónico con cámara en el acceso a la urbanización y en cada portal, con monitor integrado en el sistema domótico.
Instalación de tomas de cocina en txoko.
- **TELECOMUNICACIONES.-** Instalación según Reglamento de las Infraestructuras de Telecomunicaciones. Mecanismos de 1ª calidad y diseño actual.
- **DOMÓTICA.-** Instalación domótica en cada viviendas con las siguientes prestaciones:
Control de intrusión, mediante la instalación de detector volumétrico.
Control de incendios, mediante la instalación de detector termovelocimétrico.
Control de inundación, mediante la instalación de detector y sonda de inundación.
Control de calefacción, mediante cronotermostato con programación semanal con posibilidad de control remoto mediante teléfono.
Integración de video portería con pantalla a color táctil de 3,5".
- **VENTILACIÓN.-** Instalación de ventilación con recuperación de energía tipo VMC mediante extractor individual en falso techo de aseo y entradas de aire en función de la humedad relativa de la vivienda, garantiza la calidad del aire dentro de la vivienda, ventilándola adecuadamente, eliminando los contaminantes que se producen con el uso normal, de forma que se aporta un caudal suficiente de aire exterior previamente precalentado y favorece la extracción de aire viciado.
Extracción de humos para campana extractora en cocina y txoko.

2.- URBANIZACIÓN

- **ACCESOS Y CIERRES.-** La promoción cuenta con un espacio central de uso privativo para los propietarios de las viviendas, con un acceso principal controlado desde el interior de las viviendas y un acceso de servicio. Toda la parcela estará cerrada con un cerramiento formado por murete de hormigón rematado con vallado de tubos lacados que permita una visión controlada desde el interior y garantice un cierto grado de privacidad.
- **PAVIMENTOS.-** Se proyecta una zona central urbanizada con zonas de circulación, formadas por baldosa de hormigón liso combinada con la formación de zonas ajardinadas y zona de estancia amueblada con bancos de diseño moderno y práctico. Las zonas ajardinadas contarán con instalación de riego automático programable y arbolado.
- **ALUMBRADO.-** Se proyecta una instalación de alumbrado para la zona común que combina la utilización de luminarias de suelo tipo balizas, con alumbrado aéreo dentro de la misma gama de diseño moderno.

Nota.- Esta memoria de calidades es de carácter orientativo, podría ser modificada por calidades similares o superiores.