Memoria de calidades

- **DESCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES**

El proyecto se compone de cuatro escaleras de apartamentos. En las plantas baja, 1ª, 2ª y 3ª se dispone de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios. Las viviendas de la planta 4ª (ático) cuentan con un solárium privado con acceso independiente por el interior de la vivienda en la cubierta, y las hay de 2 y de 3 dormitorios.

- **DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS COMUNES**

Dispone de acceso peatonal desde calle Lina Baño Mestra de Xiquets. El residencial cuenta con zonas verdes, zona destinada a aparcamiento de bicicletas en sótano, y sala de gimnasio interior.

Zona de piscina: piscina dotada de duchas y una gran pérgola de madera. Cuenta con zonas ajardinadas con palmeras y vegetación.

- **CIMENTACIÓN**

La cimentación se resuelve mediante zapatas de hormigón armado con hormigón HA-30/B/20/XA2 y acero B-500-S. El cálculo de la cimentación se ajusta a las especificaciones del estudio geotécnico realizado sobre la parcela y al nuevo Código Estructural, Real Decreto RD 470-2021 de 29 de junio.

- **ESTRUCTURA**

La estructura portante se resuelve mediante pilares de hormigón armado HA-25/B/20/XC1 y acero B-500-S, siendo las dimensiones y resistencias necesarias para las solicitaciones del proyecto.

La estructura horizontal se resuelve mediante forjados reticulares de hormigón armado HA-25/B/20/XC1 y acero B-500-S, compuestos por nervios de hormigón armado en dos direcciones más piezas de entrevigado de casetón de hormigón vibroprensado de espesor total 30 cm.

- **CUBIERTA**

Cubierta plana transitable en planta solárium constituida por formación de pendientes. Lámina asfáltica de betún elastómero tipo LBM/40/FP, capa separadora a base de fieltro sintético geotextil, placa machihembrada de poliestireno extruido (XPS TIPO IV) con coeficiente de transmitancia 0,033 W/mK de 8 cm de espesor, nueva capa de fieltro sintético geotextil, base para solado con mortero M-5 de 4 cm de espesor y pavimento de gres porcelánico antideslizante según diseño.

- **SOLARIUM PRIVATIVO**

Terraza privada de la vivienda de 5ª planta con pavimento de gres porcelánico antideslizante y césped artificial según diseño.

- **FACHADAS**

La fachada está compuesta por sistema constructivo multihoja de tabique ladrillo cerámico de espesor 12 cm, aislamiento térmico EPS de 8 cm de espesor y coeficiente de transmitancia 0,029 W/mK, y tabique interior ladrillo hueco cerámico de 7 cm de espesor. El revestimiento interior en enlucido de yeso a buena vista y al exterior de mortero monocapa y aplacado porcelánico según diseño.

- **ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO**

Tabiquería divisoria en el interior de las viviendas entre estancias de igual uso con fábrica de ladrillo cerámico de 7 cm de espesor para revestir recibida con mortero de cemento M-5.

La separación entre viviendas se compone de doble tabique de ladrillo cerámico de 9 cm, aislamiento acústico entre ambos tabiques de lana de roca de 5 cm de espesor.

- **SOLADO Y ALICATADO**

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico al ruido de impacto bajo el mortero autonivelante. Sobre éste la terminación será con gres porcelánico de gran formato.

El pavimento exterior de zonas comunes será antideslizante conforme al CTE.

El alicatado en baños de suelo a techo se realizará sobre enlucido maestreado de mortero de cemento tipo M-5 con azulejo o gres de gran calidad.

- **ESCAYOLAS Y PINTURAS**

Las viviendas presentan escayola lisa en toda la vivienda con foseado perimetral, siendo desmontable en los baños o zonas húmedas que lo requieran para albergar instalaciones.

La terminación de paredes y techos se realiza con pintura plástica lisa.

- **CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR**

Se realizará en aluminio lacado con rotura de puente térmico, balconeras correderas en salón y dormitorio principal según vivienda, y ventanas correderas en el resto de las estancias.

Las balconeras disponen de doble acristalamiento con cámara de aire con vidrio de seguridad y persianas enrollables.

Puerta de acceso a la vivienda blindada, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, cerradura de seguridad y mirilla. El acabado exterior en lámina de PVC de color blanco y al interior con tablero hidrolacado en blanco.

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puertas de paso lacadas en blanco con bisagras de pala y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco. Armarios tipo mueble con puertas correderas colgadas, con terminación en melamina blanca, forrados interiormente con balda divisoria y barra de colgar.

- **FONTANERÍA Y SANITARIOS**

Inodoro suspendido con cisterna empotrada. Grifería monomando de primera calidad. Platos de ducha de resina con carga mineral. Ventilación de zonas húmedas mediante conductos para extracción forzada.

- **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Instalaciones de electricidad con grado de electrificación elevado (9,2 KW), mecanismos de primera calidad, tomas de televisión en salón, dormitorios y terraza, toma de datos en salón y dormitorios.

- **COCINAS**

Las cocinas se entregarán totalmente amuebladas con muebles altos y bajos, campana extractora tipo cassette, preinstalación para electrodomésticos con encimera tipo COMPAC o similar y con fregadero encastrado en encimera. Grifería de fregadero en monomando de primera calidad.

- **CLIMATIZACIÓN/AGUA CALIENTE SANITARIA**

Preinstalación de climatización por conductos Climaver Plus Aluminio 2 caras Isover, línea frigorífica con nitrógeno con prueba de estanqueidad y rejillas orientables y fijas. Previsión en cubierta para la instalación de la unidad exterior.

Agua caliente sanitaria por aerotermia mediante bomba de calor Ariston ACS Nuos EVO 150 A^+ o similar con acumulador de agua e instalación de compresor en cubierta.

- **PLACAS FOTOVOLTAICAS**

Las viviendas, para aumentar su eficiencia energética, disponen de placa fotovoltaica con microinversor de 730 Wp, con monitorización para plataforma web y placa en cubierta de 450 Wp, que permitirá un ahorro energético en el consumo eléctrico de la vivienda.

- **ASCENSORES Y ESCALERAS**

Cada escalera consta de dos ascensores con capacidad para 6 personas cada uno, puertas automáticas, conexión telefónica e iluminación LED, que comunican el sótano con las 5 plantas de viviendas y la cubierta.

- **APARCAMIENTOS**

Cada propietario de vivienda elegirá una plaza de aparcamiento con trastero en el sótano. Se accede por rampa de acceso a planta sótano. El aparcamiento dispone de previsión de pasos de instalación para una futura instalación de punto de carga para vehículos eléctricos desde el contador individual de cada una de las viviendas según normativa.