





*memoria de calidades*



## FACHADA



La fachada estará compuesta por una doble hoja de ladrillo cerámico, con aislamiento térmico y acústico interior, garantizando el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

Dicho cerramiento, en su cara interior estará revestido con un guarnecido y enlucido de yeso sobre ladrillo megabrick de 7CM, y por su parte exterior, en aplacado de piedra natural sobre ladrillo megatosco de 12CM de espesor, raseado con mortero hidrófugo en su cara interna.

En la fachada tomarán gran protagonismo las carpinterías y las jardineras perimetrales.

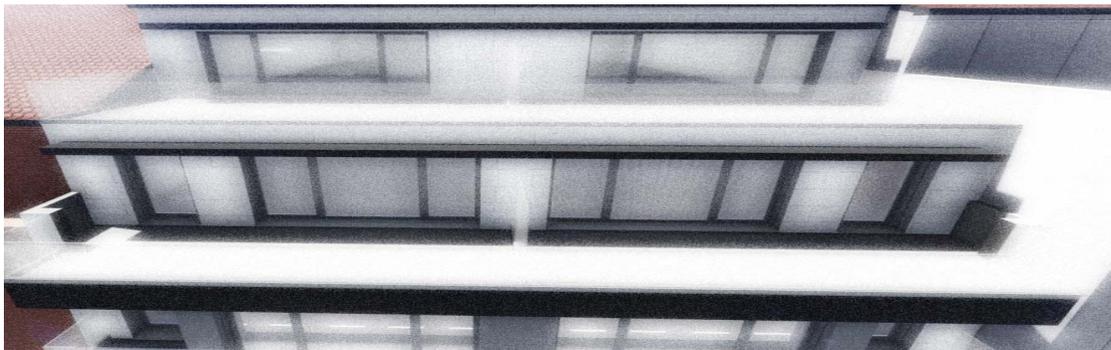


## TERRAZAS

- Terrazas transitables invertidas.
- La formación de las pendientes se realiza con una capa de mortero con árido silíceo.
- La impermeabilización se ejecuta mediante una lámina asfáltica de 4,8 kg/m<sup>2</sup> sobre la que se colocará el aislamiento térmico, poliestireno extruido de 10 cm de espesor y de 40 Kg/m<sup>3</sup>, para proteger a la lámina frente a agresiones mecánicas y de la degradación por los rayos ultravioletas.

Todo ello irá protegido con un solado de placas de gres antideslizante o similar.

La separación entre terrazas será de material cerámico, dotando de privacidad a las mismas.

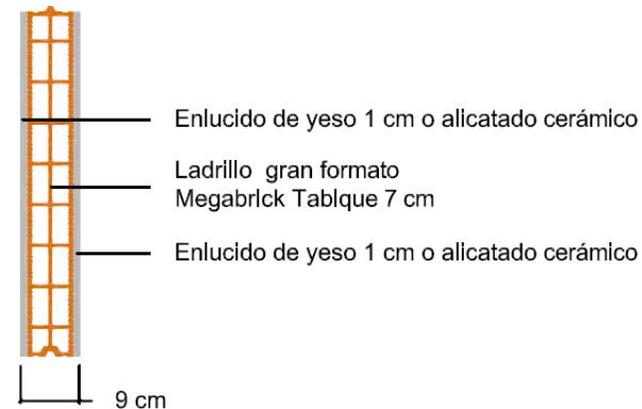


# TABIQUERÍA INTERIOR



Las divisiones interiores del edificio serán realizadas con ladrillo cerámico de gran formato, 70x51 cm, lo que aporta una gran planicidad al paramento.

En la vivienda se diferencian dos tipos de tabiques, tabique sencillo en separación de las diferentes estancias, formado por ladrillo de 7 cm y tabique doble en las divisiones entre viviendas y viviendas y zonas comunes, formado por una hoja de ladrillo de 5 cm y otra de ladrillo acústico de 7 cm, entre las que se colocarán paneles de lana de roca.



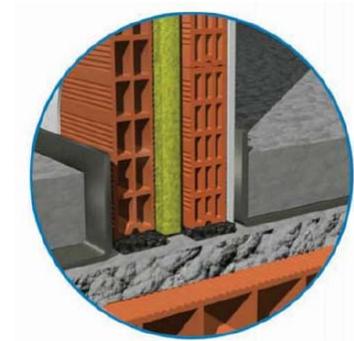
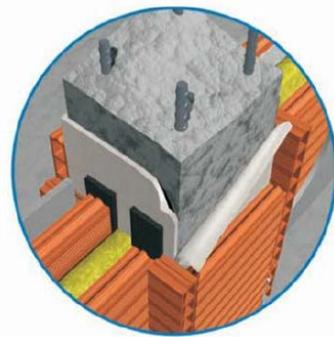
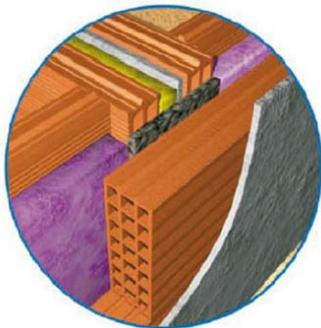
## TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS



El acabado exterior de las tabiquerías se realizará con una capa de yeso, producto natural y ecológico, que le aporta aislamiento térmico y acústico, así como regulación de la humedad ambiente.

Todas ellas cumplirán con las exigencias de aislamiento acústico y térmico, tanto entre viviendas como entre éstas y zonas comunes o fachadas.

En las estancias de cocina, pasillos y baños se colocarán **falsos techos** de placas de yeso laminado. El resto de techos de las diferentes estancias irán acabadas con una capa de yeso de las mismas características que la de las paredes.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

La **carpintería exterior** es de aluminio con rotura de puente térmico, provistas de herraje oscilobatiente, al menos una por estancia.

En cumplimiento con la Normativa vigente, la perfilería con rotura de puente térmico, garantiza el aislamiento térmico y acústico de la estancia, contribuyendo al ahorro energético, garantizando su durabilidad.



El **acristalamiento** estará realizado por vidrio aislante de control solar bajo emisivo, que consta de dos vidrios de seguridad de 3+3 mm de espesor y un vidrio de 6 mm, separados por una cámara de aire deshidratado, de 12 mm de espesor, que le confiere unas óptimas propiedades de aislamiento térmico y acústico.

Las **persianas** son de lamas de aluminio rellenas de espuma de aislante de poliuretano rígido.



*acabados interiores*



## SOLADOS Y ALICATADOS



En las estancias de dormitorios, salón, distribuidor y pasillos el solado es de suelo laminado de roble. El rodapié irá acabado en madera natural, con acabado barnizado, similar a la carpintería interior

Los alicatados y pavimentos en cocina y baños serán de gres porcelánico de gran formato.

Formato de alicatado de 60x30 cm y 60x60 cm en pavimento.



El pavimento del portal y vestíbulos de acceso a viviendas, así como las escaleras, será cerámico antideslizante dotando a las zonas comunes del edificio de un aspecto más moderno que el tradicional granito pulido.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de paso formada por hoja lisa maciza rechapada en roble de 35 mm de grueso, Con aireador superior con atenuador acústico homologado, jamba a dos caras de DM rechapada en roble modelo tapeta de 70x15 en vertical y 70x10 en horizontal colocadas a testa, 3 pernios acabado lacado inox, manilla roseta niquel satinado modelo Rental o similar.

Puerta de paso vidriera en cocina y salón, formada por hoja lisa maciza rechapada en roble de 35 mm de grueso, con elementos de vidriería (4 vidrios) para carpintería interior en cocinas y salones, aireador superior con atenuador acústico homologado, jamba a dos caras de DM rechapada en roble modelo tapeta de 70x15 en vertical y 70x10 en horizontal colocadas a testa, 3 pernios acabado lacado inox, manilla roseta niquel satinado modelo Rental o similar



Puerta de entrada a vivienda será lisa blindada rechapada en roble, homologación 30Db, con chapa de acero a ambos lados de 0.5 mm de espesor, con cerradura de seguridad de 3 puntos, 3 bisagras antipalanca acabado lacado inox, media manilla roseta niquel satinado modelo Rental o similar, 1 pomo tirador por la parte exterior acabado inox, mirilla óptica gran angular.

Armarios modulares, en los casos especificados en planos, formados por frente de hojas lisas rechapadas en roble de 220 cm de alto, 4 bisagras de cazoleta automáticas, tirador cromado, forrados interiormente con carcasa formada por costados, balda, suelo y techo en tablero estratificado de 16 mm de grueso, trasera en estratificado de 10 mm de grueso y barra de colgar en aluminio anodizado.

Lacado en blanco opcional en puertas.

## PINTURA

La pintura de toda la vivienda será lisa plástica en paredes y techos.

# APARATOS SANITARIOS



Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada blanca, de la serie Meridian de Roca o SIMILAR.



La grifería monomando cromado en bañera, lavabo y bidé. La ducha es de doble rociador marca Diva o SIMILAR.



Baño principal con plato de ducha de resina a medida y el secundario con bañera de chapa.





Terrazas  
de Tabira

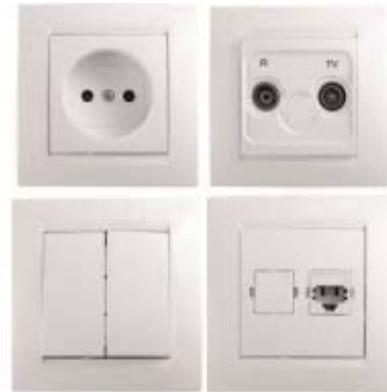


*instalaciones*

gestalia  
consulting

# INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Mecanismos que reúnen diseño y tecnología de última generación, ofreciendo modularidad y multifuncionalidad para adaptarse a cualquier necesidad de los usuarios.



Se instalarán puntos de luz conmutados en salón, dormitorios y pasillo.

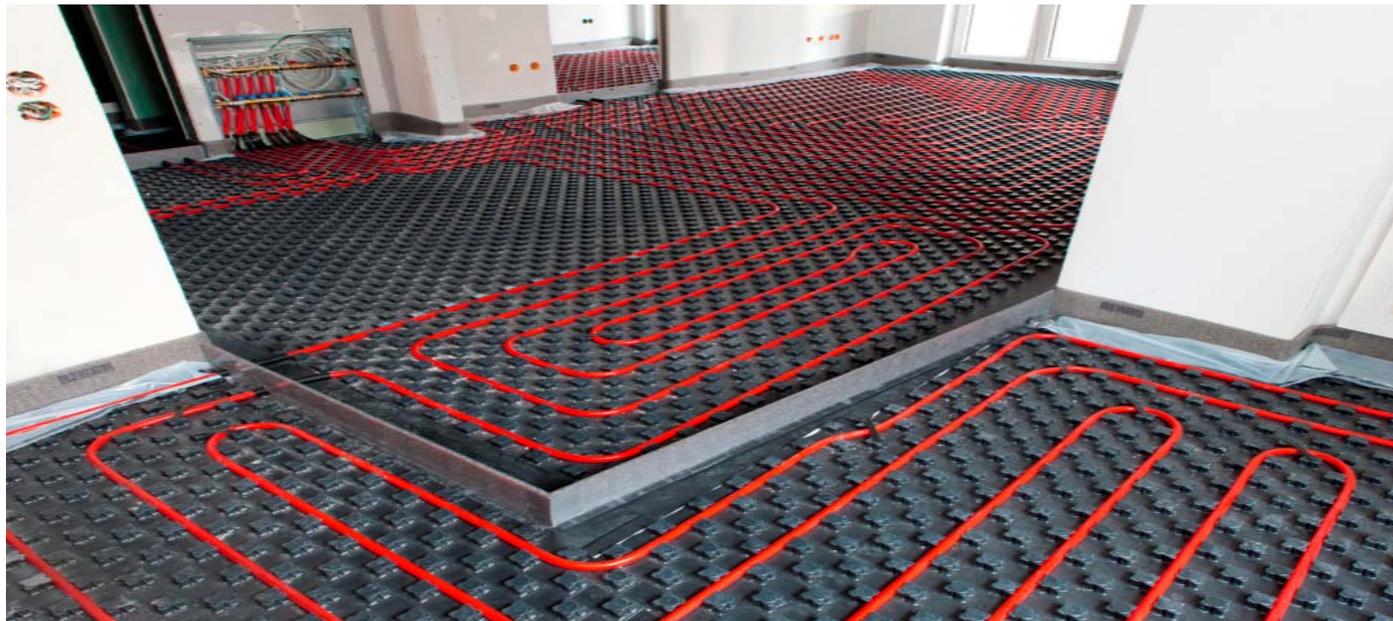
Habrà toma de TV , y FM radio, preparada para TDT y radio digital, en cocina, salón y dormitorio principal.

Instalación de teléfono , con tomas en salón, cocina

## CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA



Para que la vivienda sea aún más confortable se ha pensado en un sistema de calefacción por suelo radiante, que permite eliminar los radiadores, y suponga un mejor aprovechamiento de la energía.



Las tuberías del suelo radiante se instalan sobre una placa de aislante que hará que el calor se transmita a cada estancia evitando pérdidas de energía. Esta placa estará compuesta por dos capas de materiales con diferentes elasticidades que además de aislar térmicamente, aislarán acústicamente del ruido a impacto.

La instalación de agua caliente y calefacción, de gas natural con caldera centralizada.



# ENERGÍAS RENOVABLES

La calefacción y el agua caliente sanitaria será accionada por un sistema de **GEOTERMIA**, que junto con el aislamiento de todos los paramentos de la vivienda que dan a la exterior, le harán disfrutar en el interior de una temperatura y ambiente ideal regulando el consumo de energía.

La instalación está sujeta a un estudio favorable del suelo.

## VENTAJAS

Recurso **RENOVABLE**.

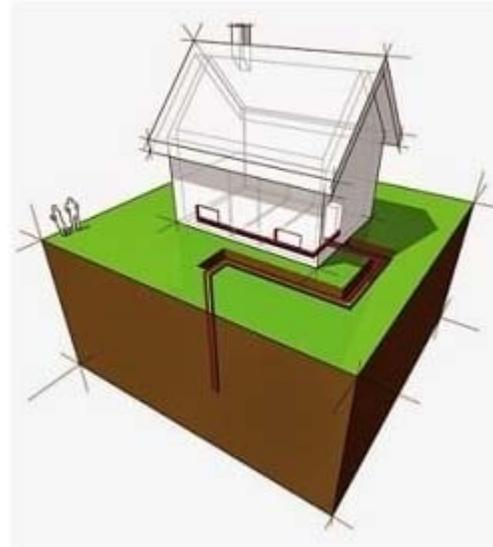
Emisión de CO2 casi eliminada.

Es una fuente de energía prácticamente inagotable.

Bajo coste, lo que repercute en un ahorro energético.

Independencia de proveedores y suministradores exteriores.

Funciona las 24 horas del día independientemente de las condiciones climatológicas.



## GARAJE

El edificio consta de dos espacios destinados a garaje, cada cual con su acceso independiente.

Acabado de solera de garaje en pintura de poliuretano o similar.

Se dotarán a las plazas de pre-instalación para recarga de coches eléctricos según Real Decreto sobre infraestructura de recarga de coches eléctricos.



**NOTA:**

***La Dirección Facultativa se reserva el derecho a cualquier tipo de modificación sobre esta memoria de calidades, atendiendo a las necesidades técnicas o administrativas de la obra y manteniendo las calidades de la misma en todo momento.***