

Esta memoria de calidades está sujeta a modificaciones por la Dirección Técnica a fin de adecuarla a las necesidades del proyecto, y aquellas que por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas vengan impuestas por autoridad competente o sean de obligado cumplimiento, así como a la disponibilidad de existencias sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas.

Imágenes son no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

· Fachadas

La fachada se diseñará en acabado de mortero monocapa y cerrajería con imagen moderna y actual. Contarán con trasdosado autoportante de doble placa de yeso laminado tipo Pladur con cámara de aire y aislamiento térmico y acústico.

Forrado puntual de aluminio en galerías.

· Cubiertas

Cubierta plana transitable de uso privativo, solada, solución adherida con impermeabilización BICAPA, formada por mortero de pendientes, mortero de regulación, imprimación asfáltica y mortero de cemento preparado para pegar el solado. Cubierta plana no transitable, con impermeabilización BICAPA, formada por mortero de pendientes, mortero de regulación y grava como acabado final.

· Estructura

La cimentación se adecuará a las especificaciones definidas en el Estudio Geotécnico.

La estructura estará formada por pilares y jácenas de hormigón armado con forjado unidireccional de semiviguetas pretensadas y bovedillas de hormigón.

· Tabiquería y aislamiento

Las divisiones interiores entre espacios de cada Despacho Profesional se harán en tabiquería seca, para, llegado el caso, poder buscar modularidad en los mismos. Para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, se realizarán tabiques con doble placas de yeso laminado a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la que alojar el aislante térmico y acústico.

La división entre Despachos Profesionales y despachos con zonas comunes se realizará con tabique mixto fábrica de ladrillo y trasdosado autoportante de paneles con estructura interior de chapa galvanizada con aislamiento interno (acústico y térmico) y una a dos capas de paneles por cada cara de yeso tipo pladur. Cumplirán los requisitos acústicos exigibles según CTE DB HR.

En cuartos húmedos, se emplearán placas de yeso laminado resistentes a la humedad.

· Carpintería exterior

Estará compuesta por **ventanas y puerta-ventanas** oscilobatientes de aluminio tipo monoblock lacado en color a elegir por la Dirección Facultativa con rotura de puente térmico, oscilo batientes y acristalamiento de doble vidrio con cámara tipo climalit (vidrios 4+4/cámara/3+3) y tratamiento solar Planitherm. Persianas de aluminio con lamas aisladas térmicamente en dormitorios. (Exlabesa RS70 HO)

ACABADOS INTERIORES

· Paramentos horizontales

Pavimentos de tarima sintética laminada imitación madera en el interior de oficinas Kronoswiss Noblesse..

Solado de baldosa cerámica tipo porcelánico en interior de baños y cuartos húmedos.

· Paramentos verticales

Los **paramentos verticales** irán acabados con pintura plástica lisa en interiores de despachos.

Las paredes de los **baños** estarán revestidas con alicatado cerámico en las zonas húmedas y tabiquería seca acabada con pintura plástica lisa en el resto, combinado con solado.

· Techos

Se colocarán falsos **techos** de escayola terminado en pintura plástica lisa. En los baños existirá zonas practicables para registro de las instalaciones de climatización.

· Sanitarios y griferías

Los baños estarán dotados de plato de ducha de perfil plano y grifería monomando. Con ducha de mano y soporte y rociador regulable. Mampara de vidrio templado. Sanitarios de porcelana color blanco. Se instalarán griferías monomando.

Espejos en baño

Detalles de sanitarios:

Plato de ducha: Modelo Acryl de Arredo, antideslizante. 170x70. Grifería monomando mod. Urban de Arredo, acabado cromo. Mampara de vidrio templado con vidrio fijo + batiente de 190 cm altura. Inodoro porcelana blanca modelo Luxor de Unisan, con tapa termoplástica. Lavabo con semipedestal mod. Easy de Unisan. Grifería mod. Urban de Arredo, acabado cromo.

· Cocina

La zona de cocina irá en el mismo acabado que el resto del espacio destinado a salón y contará con una salida de humos independiente. Se dotará con mobiliario y electrodomésticos.

- Muebles alto gran capacidad altura 900 mm
- Muebles bajos altura de 700 más pata de 15
- Mueble con puertas en melanina mate19 mm varios colores
- Interior del mueble en melanina blanca 16 mm con baldas regulables en altura
- Bisagras marca blum con freno.
- Cajones con correderas extracción total y con freno marca Caronte
- Tirador metálico asa
- Encimera laminado alta presión 3 cm varios colores
- Vitroceramica tb-6415 de Teka
- Campana tl-6310 de Teka

· Terraza

El pavimento será de gres cerámico y las paredes con igual acabado que fachada.

· Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con terminación lacada, con tres puntos de anclaje y mirilla. (Blanco)

Las puertas de paso ciegas abatibles, lacados en color, con herrajes y manivelas de diseño cromado. (Blanco)

Las puertas de los **armarios abatibles** serán lacados en color. El interior será de tipo block, revestido en melanina imitación textil, con balda y barra y cajonera. (Blanco)

· Pintura

En oficinas y zonas comunes en general se utilizará la pintura plástica lisa lavable mate color a elegir.

En las zonas de servicio e instalaciones se utilizará la pintura al temple lisa blanca.

INTERIORES

· Climatización

El sistema de climatización se realizará mediante Bomba de Calor en las oficinas, complementadas con sistema de ventilación con aporte de aire recuperado y renovado para mantener todo el año la temperatura de confort deseada. La unidad exterior se instalará en cubierta y la interior en falso techo de baño. La distribución interior será mediante red de conductos, para la distribución de aire frío y de aire caliente. Todos los sistemas estarán dotados termostatos.

· Fontanería y saneamiento

La instalación de **fontanería** se realizará con tuberías de polietileno aisladas con coquilla. La instalación incluirá tomas de agua para los aparatos sanitarios en baños y en cocinas. Dispondrán de llave de corte general y llaves de corte individual en locales húmedos. Se instalarán tomas de agua en terrazas.

La instalación de **saneamiento** será de PVC, las bajantes estarán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir máxima insonorización.

· Instalación de agua caliente sanitaria

El agua caliente sanitaria se producirá y acumulará para cada despacho mediante termos acumuladores con aporte de agua caliente sanitaria de instalación comunitaria de producción mediante paneles solares. Capacidad 120l.

· Instalación eléctrica

Los Despachos Profesionales dispondrán de instalación de alumbrado y fuerza. Se instalarán luminarias en baño. Las terrazas se dotarán de iluminación y de toma de corriente estanca. Los mecanismos serán de primera calidad.

Iluminación Leds en zonas comunes, cuartos húmedos y pasillos. Instalación de Video-portero en cada despacho.

· Instalación de telecomunicaciones

Antena colectiva de televisión y FM con sistema de teledistribución, instalación centralizada y prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite. (S/Normativa)

Los espacios diferenciados de los Despachos Profesionales llevarán tomas de televisión, FM y teléfono con servicio para conexiones informáticas. Preinstalación de datos con canalizaciones por despacho. El complejo consta de dos centros de transformación.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

· Portales, escaleras y pasillos comunes

Las **puertas de acceso** serán de carpintería metálica/vidrio reforzada.

Los **suelos** irán acabados en baldosa porcelánica en portales, zonas comunes.

Las **paredes** irán llevarán tratamiento de materiales acorde a la imagen del proyecto en portales y acabado en pintura lisa en el resto.

El **alumbrado** será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y espacios.

Los **ascensores**, con acceso desde el garaje a todas las plantas de Despachos Profesionales, tendrán dimensiones según normativa de accesibilidad, puertas automáticas en acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

Se dotará de servicio de **video portero** de comunicación de las viviendas con los portales.

Todos los espacios comunes dispondrán de llave maestreada.

· Garajes

Los **suelos** serán un pavimento continuo monolítico de cuarzo de hormigón pulido con marcado de plazas de aparcamiento y circulaciones.

Las **paredes** llevarán acabado el hormigón visto y pintura plástica en paramentos verticales.

Simultaneidad de apertura de garaje con iluminación mediante detector de presencia.

En los garajes se dispone de **preinstalación para recarga de vehículos eléctricos**. Contará con instalaciones de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios.

· Urbanización interior

Urbanización cerrada con control de acceso. Todos los recorridos serán accesibles y soladas con hormigón impreso/jabre/adoquín. Contará con instalaciones para deporte y ocio:

- Piscina para adultos y niños dotada de vestuario
- Espacio de solárium
- Zonas ajardinadas
- Juegos infantiles
- Coworking en interiores edificio
- Gimnasio con vestuario
- 2 pistas de Pádel
- Zona bicicletas
- Las puertas de entrada a los garajes serán automáticas con dispositivo de seguridad antiaplastamiento y mando a distancia, el acabado del pavimento será en hormigón pulido.

Incluir domótica básica.