



## MEMORIA DE CALIDADES

**E**STRUCTURA.- La estructura será de hormigón armado.

**A**LBAÑILERIA.- La cubierta será de teja cerámica roja y se aislará térmicamente. La composición de la capa exterior de fachada será de mortero con revestimiento acrílico diseñado para la impermeabilización y decoración de fachadas. Se aislará térmicamente por el exterior con poliestireno expandido, evitando todo tipo de puentes térmicos, e interiormente con lana de roca en la cámara de aire. El trasdosado interior de las fachadas se ejecutarán con doble placa de Pladur colocadas a matajunta. Las distribuciones interiores serán de doble placa de Pladur con cámara rellena de lana de roca, con un espesor total de 10 cm. aproximadamente.

**S**OLADOS Y ALICATADOS.- El solado y peldañado de las escaleras comunes y portales serán de granito y / ó mármol y el solado de las cocinas, baños y aseos serán de plaqueta de cerámica y alicatados de azulejos hasta el techo con cerámica de 1ª calidad, de tamaños y colores actuales.

**C**ARPINTERIA INTERIOR.- Las puertas interiores serán de madera de roble o lacadas en blanco, al igual que los rodapiés, a elección del cliente. Los suelos de hall, pasillo, salones y dormitorios serán laminado flotante de gran formato (una lama) en acabado madera con elección de color por parte del cliente. La puerta de entrada a la vivienda será blindada.

**C**ARPINTERIA EXTERIOR.- La carpintería exterior será de PVC, en acabado imitación a madera hacia el exterior y en blanco hacia el interior. Los vidrios serán dobles con cámara y bajo emisivos, reduciendo con ello las pérdidas de calor que se producen a través del mismo. Los balcones serán metálicos, de acero galvanizado y pintado y pasamanos de madera de Iroko. En las plantas 1ª, 2ª y 3ª se instalarán contraventanas de madera natural. En la planta 4ª se instalarán persianas enrollables. Cada estancia de la vivienda tendrá al menos una ventana ó puertaventana con apertura oscilobatiente.

**F**ONTANERIA.- Los aparatos sanitarios serán todos ellos de la marca Roca modelo DeGap o similar, con grifería monomando de Ramón Soler ó similar. El agua caliente se suministra mediante un sistema mixto de paneles solares y caldera individual alimentada con gas natural.

**M**OBILIARIO DE BAÑO.- Todos los baños irán equipados con mueble bajolavabo, con elección de color por parte del cliente.

**C**ALEFACCIÓN.- El sistema de calefacción será de suelo radiante mediante tubería de agua multicapa con control termostático y calentada a través de una caldera individual alimentada con gas natural. Toda la superficie de la vivienda estará aislada térmicamente con la planta inferior mediante un panel aislante, que a su vez proporciona aislamiento acústico entre las viviendas.

**E**LECTRICIDAD.- La red general de alumbrado será de 220 voltios. La instalación se realizará con tubo empotrado. Los mecanismos serán de la marca Niessen serie Stylo ó similar. Toda la instalación se hará según las normas de Iberdrola y la Delegación de Industria. Las viviendas estarán dotadas de videoportero.



**D**OMOTICA.- Se dotará a la vivienda de un sistema de gestión y control, que controla la seguridad de la vivienda, así como la programación de la calefacción, con posibilidad de ampliación de prestaciones. Todos los servicios se podrán gestionar de forma remota vía telefónica. El videoportero estará integrado en la misma pantalla del sistema domótico.

**T**ELECOMUNICACIONES.- En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se colocarán antenas colectiva y parabólica, para televisión vía terrestre y vía satélite con todos los elementos necesarios para ello y dimensionados según lo especificado en el proyecto realizado para tal fin.

**T**ECHOS.- Todas las estancias de la vivienda, dormitorios, baños, cocina, hall y pasillos llevarán falso techo de Pladur formando una cámara.

**P**INTURA.- La carpintería de madera natural se terminará con barniz. Las paredes de los vestíbulos, pasillos, salones y dormitorios, se pintarán en liso con posibilidad de elección de color sobre cuatro muestras diferentes planteadas por la dirección de obra. Los techos serán igualmente lisos. Las paredes de la escalera común se terminarán en liso, siendo los techos también lisos. Las losas de balcones se pintarán con pintura de primera calidad. Toda la madera natural al exterior (aleros de cubierta, contraventanas y pasamanos de la herrería de los balcones), irá terminada con un láxur a poro abierto.

**A**SCENSOR.- El ascensor será de capacidad para seis personas y con puertas automáticas. El ascensor irá desde los pisos hasta el sótano.

**C**OCINAS.- Todas las cocinas se entregarán totalmente amuebladas, con tirador oculto, y equipadas con electrodomésticos integrados (frigorífico combi, lavavajillas, lavadora, horno, placa vitrocerámica, campana extractora y horno microondas). Las encimeras serán de cuarzo, tipo silestone y el fregadero de acero inoxidable.

**E**SPACIOS EXTERIORES.- Los accesos y terrazas de planta primera serán pavimentados en material cerámico de 1ª calidad. Estará dotado también de un punto de agua en todas las terrazas de planta primera.

**D**IVISIONES DE TERRAZAS DE PLANTA PRIMERA.- Estará definido por un murete cerámico y verja metálica o vidrio

**E**FICIENCIA ENERGETICA Y MEDIO AMBIENTE: las viviendas han sido diseñadas para un máximo confort y con criterios de ahorro y eficiencia energéticos, además de con un respeto escrupuloso del medio ambiente.

**P**ERSONALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS: en Inmobiliaria Orio llevamos muchos años personalizando las viviendas, de tal manera que podrás tener una vivienda adaptada completamente a tu gusto, con un asesoramiento profesional y un control en obra riguroso.

*Todo lo reseñado en la presente Memoria tiene carácter de avance, pudiendo sufrir leves modificaciones motivadas por imposición de las autoridades ó por causas de fuerza mayor, en cuyo caso de se adoptarán las nuevas soluciones que cumpliendo con lo señalado, se ajusten lo más posible a lo reseñado, siendo el Arquitecto -Director de la obra, quién determine la nueva solución a adoptar.*