

MEMORIA DE CALIDADES

1. FACHADAS

- Rehabilitación de fachada principal recayente a calle San Miguel mediante morteros de cal incluido el saneamiento de molduras y elementos decorativos. Acabado pintado acorde a la estética de la época.
- Fachada a jardín y patio interior: Cerramiento de alto aislamiento térmico mediante sistema "SATE" o similar con hoja intermedia de termo-arcilla y trasdosado interior de placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral.

2. ESTRUCTURA

Hormigón armado y estructura metálica, con elementos de cimentación según estudio geotécnico.

3. CUBIERTAS

- Inclınadas: Acabado en teja cerámica sobre rastrel, con doble placa de aislamiento de poliestireno extruido.
- Planas: Sistema invertido con doble lámina de impermeabilización y doble placa de aislamiento de poliestireno extruido. Con acabado de gravas o pavimento cerámico de exteriores según uso de las mismas.

4. TABIQUERÍA Y ALBAÑILERÍA:

- Particiones interiores mediante sistema en seco de doble placa de yeso laminado en cada cara sobre estructura de acero galvanizado, con aislamiento acústico de lana mineral en su interior.
- Separación entre viviendas mediante sistema en seco de doble placa de yeso laminado en cada cara sobre estructura doble de acero galvanizado, con aislamiento acústico de lana mineral en el interior de cada alma de la estructura, contando con chapa anti vandálica de acero galvanizado en su interior.

5. REVESTIMIENTOS:

- Solados: Gres porcelánico de gran formato imitación madera a elegir entre diferentes opciones de acabado para las diferentes estancias de la vivienda.
 - Falsos techos de yeso laminado en pasillos y zonas necesarias para la ubicación de instalaciones, con placa antihumedad según estancias y necesidad.
- Paredes y techos interiores acabados en pintura plástica lisa en todas las estancias excepto en los aseos y baños, donde se utilizará revestimiento cerámico de gran formato en todos sus frentes a elegir entre diferentes opciones de acabado.

6. CARPINTERIA

- Exterior: Carpintería de alta eficiencia energética, con errajes que permitan la apertura oscilo batiente donde sea posible y vidrios bajo emisivos o de control solar con cámara. Los vidrios que bajen hasta el suelo serán de seguridad en ambas caras.
En los huecos recayentes a calle San Miguel se utilizarán contraventanas interiores como elemento de oscurecimiento conforme determina el grado de catalogación del edificio.
Persianas compuestas por lamas de aluminio con poliuretano inyectado en el interior, motorizadas en ventanas de grandes dimensiones.
- Interior: Puerta de entrada a vivienda de seguridad.
Puertas interiores lacadas en blanco, de diseño actual y con manillas en acero inoxidable de apertura abatible o corredera según documentación gráfica.
Armarios empotrados en todos los dormitorios forrados y con compartimentación básica. Puertas a juego con la carpintería interior de la vivienda.

7. CLIMATIZACION Y ACS

- Para conseguir el máximo confort y eficiencia energética de las viviendas, se adopta un sistema individual de calefacción y refrigeración de suelo radiante refrescante (sistema bitubular realizado mediante canalización de polietileno reticulado) mediante aerotermia. El sistema contará con termostatos ambiente en cada dependencia.
- La producción de ACS se realizará también mediante sistema de aerotermia que contará con depósito acumulador.

8. COMUNICACIONES Y ELECTRICIDAD

- Telecomunicaciones: Viviendas adaptadas a la normativa vigente de telecomunicaciones.
- Electricidad: Viviendas adaptadas al REBT (Reglamento electrotécnico de baja tensión) dotadas de grado de electrificación elevado con tomas de datos, televisión y teléfono en cada estancia (excepto baños)

9. VENTILACIÓN

- Instalación de ventilación de acuerdo a la normativa vigente: RITE y código técnico de edificación (documento básico de salubridad).
- Así mismo, para permitir la mayor eficiencia energética de las viviendas se proyecta un sistema mecánico individual de recuperación de calor de la ventilación, que evite las pérdidas energéticas al exterior tanto en invierno como en verano.

10. EQUIPAMIENTO

- Cocina: completa con muebles altos y bajos según documentación gráfica. Equipadas con electrodomésticos de la marca BOSCH o superior, consistentes en Lavadora y lavavajillas integrables, columna de horno y microondas en acero inoxidable, frigorífico, placa de inducción y campana extractora. Encimera de material compacto de alta resistencia. Se ofrecerá la posibilidad personalizar el acabado de las mismas directamente con la casa de cocinas.
- Baños: equipados con inodoro suspendido, lavabo sobre mueble o encimera con grifería monomando, ducha integrada en pavimento o bañera según documentación gráfica, con grifería empotrada y rociador de techo en baño de dormitorio principal; mampara de vidrio en duchas y espejo gran formato en pared.

11. ZONAS COMUNES

- Zaguán de entrada y escalera en acabados nobles, con iluminación de bajo consumo y con sensores de detección de presencia.
 - Seguridad: Puerta de acceso a zaguanes con cerradura de seguridad. Video portero en viviendas.
 - Ascensor monofásico de máxima eficiencia energética con doble embarque a 180 grados, con puertas automáticas de paso 800 mm.
 - Zona recreativa comunitaria que constará de sala multiusos, zona cubierta exterior, terraza solárium y piscina de adultos e infantil.
- Gran zona ajardinada posterior con fuente histórica ornamental, andadores, vegetación perimetral, conservación de especies arbóreas históricas y recuperación de la antigua muralla medieval de la ciudad.

Nota: El especial cuidado prestado tanto en la envolvente y cerramientos del edificio, como en el conjunto de las instalaciones, permite un óptimo comportamiento energético del edificio, calificándolo como **CATEGORIA A.**

