

# NOVACASA Sociedad Cooperativa

## Fase EL BALCON DE ALMOTILLA II

### V.P.O

## Memoria de Calidades

### ***EDIFICIO Y ZONAS COMUNES***

El **Edificio** se encuentra ubicado en el Polígono ArcoSur en la Manzana C 21, entre Calles de nueva creación, pendientes de denominación, disponiendo de una excelente comunicación a través de la Z-40 con la Carretera de Madrid y con el centro de Zaragoza a través de Valdespartera y Rosales del Canal la Z-40. Contará en un futuro con otras dotaciones: estación de cercanías (tranvía) y la Clínica Montecanal. Amplias zonas verdes públicas, zonas previstas para instalación de zonas sanitarias, docentes, deportivas...

Dispondrá así mismo de transporte público con líneas de autobús y posible cercanías.

El Edificio es una manzana rectangular con calles de circulación rodada al Sur y Oeste, un andador que separa zona verde al Este y calle peatonal al Norte.

Los **aparcamientos** en sótanos tiene **entrada y salida independientes**.

El Edificio dispondrá de instalación de **paneles solares y zona libre comunitaria, zona verde principal al Este y Oeste y sendos accesos secundarios al Sur y Norte**.

#### **CIMENTACION Y ESTRUCTURA:**

- **Cimentación:** muro de hormigón, zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.
- Estructura de **hormigón armado**, con forjados planos unidireccionales con bovedilla aislante.
- En sótanos y zona libre común, se realizará con losas de hormigón armado.
- Todo ello cumpliendo la normativa vigente.

#### **FACHADA:**

- Paramento exterior en **ladrillo caravista**.
- Fachada trasdosada con paneles de yeso laminado y estructura metálica, incluso revistiendo interiormente los pilares de fachada para paliar el puente térmico.
- **Aislamiento térmico**.
- **Cámara de aire**.

#### **CUBIERTA:**

- Plana transitable, con **aislamiento térmico**.
- En terrazas solarium el suelo de éstas conforma una cubierta plana transitable, con aislamiento térmico acabada en gres, terrazo o baldosa. Dichas terrazas solarium serán del uso y disfrute exclusivo de los propietarios de las viviendas tipo ático.
- **En la planta cubierta se dispondrán de marquesinas sobre las cuales irán ubicadas las placas solares**

#### INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES:

- **Antena Colectiva** para la recepción de TV y F.M.
- Recintos comunes para albergar equipos de telefonía básica, amplificación y distribución de T.V. y futuros servicios de telecomunicación terrestre ( Televisión por cable, Internet, etc ).
- Arqueta exterior para la acometida al Edificio de los distintos operadores en instalaciones de telecomunicaciones.
- Canalizaciones desde cuartos comunes hasta cada vivienda, incluyendo cableado de televisión y telefonía básica, **con previsión de espacios para la incorporación** de los cableados para futuras comunicaciones terrestres (**Televisión por cable, Internet, etc.** ).
- Todo ello, cumpliendo el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, aplicable a este Edificio.

#### DIVISIONES ENTRE VIVIENDAS:

- Con doble panel de yeso laminado en cada cara, doble estructura metálica y aislamiento térmico – acústico.

#### DIVISIONES DE VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES INTERIORES:

- Con ladrillo gero, trasdosado con panel de yeso laminado y estructura metálica hacia la vivienda y yeso hacia las zonas comunes.

#### PORTERO AUTOMATICO:

- **Portero automático** conectado con la puerta de entrada en cada portal. El mando de apertura se colocará en el vestíbulo y a la entrada de cada portal.

#### INSTALACION DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS:

- Instalación completa **cumpliendo toda la normativa vigente**.
- Mangueras de extinción en aparcamiento.
- Sistema de detección de incendios con central y sirena.
- **Puertas cortafuegos** para sectorizar zonas a preservar del fuego.
- Extintores distribuidos según normativa vigente.
- Luces de emergencia para facilitar eventual evacuación.

#### PANELES SOLARES:

- Captación de **energía solar**: cumpliendo la Ordenanza del 30 de Marzo de 2007 sobre ecoeficiencia energética, y resto de normativa de obligado cumplimiento

#### APARCAMIENTO:

- Sistema de ventilación forzada mediante conducto, máquinas de extracción y rejillas de ventilación natural
- Puerta de entrada y salida, con apertura accionada a distancia, y provista de célula fotoeléctrica para impedir el cierre de la puerta en el momento de pasar a través de ella.
- Escaleras exteriores de acceso con **pavimento antideslizante**.
- Pavimento de hormigón fratasado mecánicamente .

**PORTALES:**

- Carpintería de aluminio.
- Solados de gres o terrazo.
- Acabados de paredes con pintura plástico rugosa y espejo decorativo.

**ASCENSORES:**

- Eléctricos con maquinaria superior. Cabina y puertas telescópicas, **doble velocidad** adaptado a minusválidos.
- Incluye **bajada a sótanos** accionada con llave.
- **Cabina decorada** con paneles modulares y espejo.
- Posibilidad de hablar por teléfono desde el interior de la cabina, en caso de eventual avería.
- Hueco de ascensor revestido con ladrillo perforado.

**ESCALERAS DE ACCESO A VIVIENDAS:**

- Con peldaños, pavimentos de rellanos y descansillos de terrazo.
- Iluminación de rellanos y descansillos.
- **Iluminación de vestíbulos** de escalera accionados **desde el interior de las viviendas.**

**ZONAS COMUNITARIAS PRIVADAS DEL EDIFICIO:**

- Zona verde perimetral y zona verde interior.
- La zona verde perimetral irá con valla de cerramiento

**NOTA:** Todo ello sin perjuicio de las especificaciones de proyecto y/o de las alteraciones o modificaciones que pudieran introducirse por la dirección Técnico-Facultativa de las obras, por las Administraciones Públicas competentes o por anormal suministro de proveedores, incluidos caso fortuito y fuerza mayor.

## **INTERIOR VIVIENDAS**

### **CALEFACCION Y AGUA CALIENTE:**

- Instalación **colectiva de gas** según normativa vigente.
- Radiadores de **aluminio lacado**, con válvulas termostáticas en dormitorios.
- Instalación de conductos monotubular.
- Termostato en salón.

### **FONTANERIA Y SANITARIOS:**

- De porcelana vitrificada, grifería monomando, bañera en baño principal y plato de ducha en aseo.
- Llave general para cortar el suministro de agua fría y caliente en la vivienda, y llaves para cortar el suministro en cada cuarto húmedo de la vivienda.

### **INSTALACIÓN ELECTRICA**

- Con diseño y normas de seguridad según lo especificado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión dimensionada para contratación de 5.750 W, dotada de los siguientes circuitos:
  - Para alumbrado.
  - Enchufes de fuerza.
  - Enchufes de fuerza de cuartos húmedos.
  - Lavadora.
  - Lavavajillas.
  - Cocina y horno
- Dotada de hueco en el cuadro eléctrico para ampliar un nuevo circuito para futura instalación de aire acondicionado.
- Interruptores conmutados en zonas de paso, salón y dormitorio principal.

### **DIVISIONES INTERIORES:**

- Con paneles de yeso laminado y estructura metálica.

### **PAVIMENTOS, ALICATADOS Y ACABADOS:**

- Tarima flotante en acabado laminado tipo Pergo, de aspecto roble de buena resistencia al desgaste.
- Gres en cocina, baño y aseo.
- Alicatado de paredes hasta el techo en cocina, baño y aseo.
- Falso techo de yeso laminado en todas las estancias.

### **CARPINTERIA INTERIOR:**

- Puerta de entrada a la vivienda **de seguridad**.
- Puertas de paso **lisas**.
- Según tipo de vivienda, puertas **vidrieras** en cocina y salón.
- Herrajes latonados.
- Armarios empotrados **vestidos interiormente con balda superior y barra**, acabado a juego con la carpintería interior **[incluido únicamente en los áticos de Régimen Tasado]**

**CARPINTERIA EXTERIOR:**

- De **aluminio lacado**. Se alternarán hojas abatibles, correderas y fijas según el hueco.
- **Vidrio doble** con cámara, de buen comportamiento térmico y acústico.
- **Persianas** enrollables de P.V.C. **con aislante térmico**, de buen comportamiento térmico.
- Capialzado de P.V.C.

**INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES.**

- \* Tomas de T.V. y F.M, y Telefonía básica en salón y dormitorio principal.
- \* También dispondrá de una toma adicional de T.V. y F.M, y Telefonía básica en dormitorio 2 (resto de dormitorios y cocina dispondrá de previsión de toma)

**MOBILIARIO DE COCINA [acabado en las viviendas de Régimen General]:**

- Preparada con las instalaciones necesarias para el amueblamiento posterior por parte del socio comunero: Toma de agua y desagüe de lavadora y lavavajillas.
- Se dotará a cada vivienda de los elementos legalmente exigibles.

**MOBILIARIO DE COCINA [incluido únicamente en los áticos de Régimen Tasado]:**

- Cocina equipada, compuesta por muebles altos y bajos, encimera de madera, horno empotrado, placa vitrocerámica, fregadero, campana extractora, lavavajillas y lavadora.

**INSTALACION DE AIRE ACONDICIONADO [incluido únicamente en los áticos de Régimen Tasado]:**

- **Conductos** para la impulsión de aire a todas las estancias, excepto recibidor, pasillo, baño y aseo.
- **Canalización para instalación eléctrica** conectando las máquinas y termostato, incluso interruptor de control en el cuadro eléctrico, a la entrada de la vivienda.
- **Rejillas** de impulsión y retorno en salón y dormitorios. Sólo de impulsión en cocina
- **Techo desmontable** en uno de los baños para facilitar el acceso a la máquina de aire acondicionado.
- **Equipo** de aire acondicionado para frío.

**PINTURA:**

- Pintura plástica en paramentos verticales. En cuartos húmedos techos acabados en pintura plástica. El resto de los techos será pintura al temple.
- Cerrajería exterior **imprimada y pintada** al esmalte en las terrazas.

**NOTA:** Todo ello sin perjuicio de las especificaciones de proyecto y/o de las alteraciones o modificaciones que pudieran introducirse por la dirección Técnico-Facultativa de las obras, por las Administraciones Públicas competentes o por anormal suministro de proveedores, incluidos caso fortuito y fuerza mayor.