

## **Memoria de Calidades**

### **PRESENTACIÓN**

Edificación en bloque de viviendas colectivas, distribuida en una planta de sótano común destinada a plazas de garaje y trasteros, planta baja con portales de acceso, viviendas con jardín y terraza, y dos plantas tipo de viviendas.

### **CIMENTACIÓN**

Cimentación de hormigón armado, conforme al cálculo de cargas y características del terreno facilitadas por el Estudio Geotécnico de la parcela. Inicialmente está prevista su realización por medio de zapatas de cimentación y muros de contención de hormigón armado.

### **ESTRUCTURA**

La estructura se diseña en hormigón armado, formada por pilares que sustentan un forjado de hormigón, con cantos a expensas del cálculo en el Proyecto de Ejecución.

### **FACHADAS**

La fachada se proyecta con ladrillo cara vista en combinación de dos tonos acorde a la zona, con raseo hidrófugo al interior, cámara de aire, doble aislamiento térmico-acústico compuesto por espuma de poliuretano proyectado en hoja exterior y lana de roca en cara interior del trasdosado realizado mediante tabique en sistema de yeso laminado.

### **DIVISIONES INTERIORES**

Aislamiento térmico y acústico, en cumplimiento de la normativa vigente.

Distribución interior de las viviendas con tabiquería en sistema de yeso laminado.

La separación entre viviendas, y entre viviendas y zonas comunes, se realizará mediante la combinación de fábricas de ladrillo y tabiquería en sistema de yeso laminado, con aislamiento interior incorporado donde sea preceptivo en cumplimiento de la normativa vigente.

## **CUBIERTA**

Se proyecta una cubierta plana no transitable con protección granular pesada de canto rodado y aislamiento térmico.

## **CARPINTERIA EXTERIOR**

La carpintería exterior se diseña en sistema monoblock de perfiles de PVC para ventanas oscilobatientes y puertas balconeras abatibles con rotura de puente térmico y cámaras interiores en hoja y marco, de gran resistencia y alta estanquidad, incorporando sistema oculto de aireación permanente, con sello de calidad y muy baja transmitancia térmica integrando al mismo tiempo cajón de persiana sistema compacto con perfiles de doble pared.

Se proyectan persianas enrollables de lamas de aluminio en el mismo color que la carpintería.

## **VIDRIOS**

El acristalamiento exterior está compuesto por doble vidrio tipo climalit, formado por dos lunas incoloras y cámara de aire intermedia aislante e higroscópica. Los antepechos de carpintería ubicados por debajo de los 100 cm. irán con acristalamiento securizado.

## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA**

La instalación se ajustará a la N.B.E Instalaciones Interiores de Agua Fría y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus Instrucciones Complementarias, así como al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) DB-HS 4 Suministro de agua y DB-HS 5 Evacuación de aguas.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada en color blanco, con platos de ducha porcelánicos de 1,00 x 0,80 m. y bañeras de chapa de acero esmaltado en baños, con grifería cromada monomando, siendo termostática en bañeras y platos de ducha.

Tomas de agua fría, caliente y desagüe para lavadora, lavavajillas y fregadero.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

La carpintería interior se ha diseñado con precerco, tipo block de hoja lisa en madera con sus correspondientes herrajes y manivelas cromadas. Las puertas de cocinas y salones serán vidrieras.

Puerta de entrada a vivienda blindada en madera con cerradura y bisagras de seguridad, y herrajes cromados.  
Armarios empotrados en dormitorios, con maletero y barra de colgar.

## **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD**

Vivienda con grado de electrificación y cumpliendo lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2.002.

Mecanismos eléctricos de la marca Simón 27 o similar.

Puntos de luz con luminarias intemperie o apliques exteriores en terrazas.

Tomas eléctricas en cocina para campana extractora, placa vitrocerámica, horno y electrodomésticos.

## **CALEFACCIÓN**

La instalación de calefacción será colectiva, con caldera centralizada de condensación, disponiendo de un sistema de control individual, para agua caliente sanitaria y calefacción por gas natural y apoyo con energía solar térmica, con radiadores en aluminio y termostato ambiente analógico en salón-comedor y válvulas de control de temperatura termostáticas en cada una de las estancias principales de la vivienda (salón-comedor y dormitorios).

## **PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO**

Preinstalación en todas las viviendas.

Techo desmontable en baño o aseo para la futura instalación de la máquina interior de aire acondicionado.

## **TELECOMUNICACIONES**

Se cumplirá lo requerido en el Reglamento Vigente de las Infraestructuras de Telecomunicaciones (Real Decreto 401/2003 de 4 de abril). Se diseñarán los edificios con capacidad de integrar las redes de telecomunicación a fin de facilitar el acceso de los vecinos a las redes telemáticas desde cualquiera de las estancias de la vivienda. Para ello se prevé la instalación de tomas de telefonía básica, toma de TV y televisión por cable en salón-comedor, dormitorio principal y cocina, y preinstalación de conexión de telecomunicaciones en el resto de los dormitorios de la vivienda para su posible instalación y puesta en marcha.

Se realizará preinstalación de antena parabólica.

## **SOLADOS**

El solado general de la vivienda será de parquet de madera flotante con rodapié chapado en madera. Las cocinas y cuartos de baño irán solados con plaqueta cerámica de gres.  
Las terrazas irán soladas con plaqueta de gres antideslizante y rodapié del mismo material.

## **ALICATADOS**

En las paredes de cocinas, cuartos de baño y aseos, azulejo de primera calidad, incorporando en algunas estancias una cenefa decorativa integrada en la propia pieza o listelo, y en otras estancias combinando paños con diferentes tonalidades.

## **TECHOS**

Techos lucidos de yeso en interiores de vivienda y falso techo en sistema de yeso laminado donde sea preceptivo por necesidades de obra.

## **PINTURAS**

Paredes acabadas con pintura plástica lisa.  
Techos en pintura temple lisa color blanco.

## **PORTALES**

Paramentos acabados con materiales de primera calidad según diseño de la D.F.  
Ascensor sin cuarto de máquinas con puertas automáticas de acceso a todas las plantas y bajada directa al garaje, con capacidad para seis personas.  
Iluminación mediante detectores de presencia sectorizados con empleo de lámparas de bajo consumo.

## **TRASTEROS**

Acabados en enfoscado pintado en paramentos verticales y horizontales, y suelos acabados en plaqueta cerámica.

## **GARAJES**

Suelos de garaje acabados en hormigón pulido.  
Puerta exterior de acceso motorizada, dotada de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y mando a distancia.

## **ZONAS EXTERIORES**

El cierre exterior de la urbanización se realizará mediante murete de fábrica de ladrillo visto y valla metálica.

Zonas comunes pavimentadas y ajardinadas.

Vídeoportero en entrada a portal conectado a la vivienda.

Piscina.

## **NOTA**

La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, pudiendo venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. Las cocinas no llevan muebles ni electrodomésticos.